

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 13670.-

VISTO:

El Expediente N° CD-012-C-2017; y,

CONSIDERANDO:

Que la sanción de la Ordenanza N° 12914 puso en funcionamiento un mecanismo de urbanización de la meseta neuquina en cabeza de gremios, cooperativas, mutuales y otras organizaciones de trabajadores neuquinos, con el objeto esencial de facilitar la canalización del propio ahorro de los trabajadores y el mancomunado esfuerzo, hacia la obtención de la vivienda propia, mediante la ejecución de lotes con servicio o, de contar con el financiamiento acorde para planes habitacionales.-

Que a tal fin, la Ordenanza mencionada autorizó al Intendente a transferir; en cabeza de la Cooperativa de Empleados Mercantiles, los distintos distritos que constituyen la Unidad Urbanización de la Meseta.-

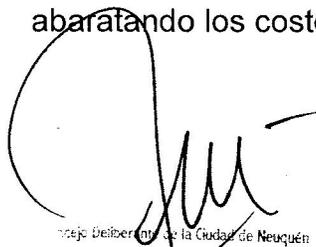
Que es importante lo ya hecho en materia normativa, en mensuras y tareas de escrituración. También lo es en el puntapié inicial del desarrollo urbanístico, ya que se encuentra en plena construcción en parte del Distrito 2, el primer plan en la Meseta. Se trata de dotar a 350 lotes de agua corriente, energía eléctrica, cloacas, gas natural, apertura de calles y alumbrado público. El primer plan que inicia la transformación de la meseta desierta en un barrio de trabajadores está en marcha con la organización del Foro de la Meseta.-

Que es necesario transferir a la Cooperativa de Empleados Mercantiles, en nombre del Foro de la Meseta, una fracción de terreno de aproximadamente 18.000 metros cuadrados ubicada en el extremo Este de lo que hoy se llama Distrito 2.5 de la Urbanización de la Meseta, al Sur del Distrito 2.1 donde se está desarrollando el Plan 350 Lotes con servicios del Foro de la Meseta y al Norte del Electroducto de Media Tensión.-

Que esto debe ser así ya que la Ordenanza N° 12914 determina que los proyectos del Foro de la Meseta en las tierras del Distrito II se desarrollaran sobre terrenos que se cedan en forma gratuita a esa Cooperativa.-

Que ya se firmó el convenio que permite transferir concretamente la propiedad del Distrito 2, específicamente de los sectores D2 1, D2 2 y D2 3; ampliados luego a los sectores D2 4 y D2 7 por la Ordenanza N° 13392, cuyo convenio está aún pendiente.-

Que el Foro de la Meseta ya está construyendo 350 lotes con todos los servicios por esfuerzo propio de los trabajadores involucrados a través de las organizaciones nucleadas en ese Foro, y que la fracción de tierra mencionada, constituye la ampliación natural del plan de dotación de servicios que ya está en marcha, permitiendo de esta manera que las obras en marcha para dotar de servicios al sector puedan ser prorrateadas entre más beneficiarios abaratando los costos finales de los lotes.-


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

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que no es sencillo domar la meseta. Las divisiones en subdistritos prevista en la Ordenanza original no se condicen con la topografía del lugar. Grandes desniveles, erosión eólica e hídrica y verdaderos socavones de gran profundidad provocados por la extracción indiscriminada de áridos, hacen que haya que reformular permanentemente los proyectos. Es así que muchas veces, los lugares en donde se previó reservas fiscales o espacios verdes tienen mucha mejor planialtimetría que los destinados a la construcción de viviendas, lo que, vía movimientos de suelo gigantescos, encarecerían de tal forma los proyectos que los harían inviables.-

Que por esa razón ya se han efectuado algunas modificaciones a la Ordenanza original siempre con el sentido de facilitar a los trabajadores la construcción de sus viviendas, quitando obstáculos normativos, y flexibilizando aquellas cuestiones que limitan los trabajos a realizar.-

Que en este caso, el análisis que el equipo de ingenieros y agrimensores de la Cooperativa de Empleados Mercantiles ha realizado sobre el Distrito 4, permite visualizar con claridad que existen importantes deformaciones y desniveles pronunciados en los sectores que la Ordenanza original destinó a la construcción de viviendas, y por el contrario, la parte de la superficie destinada originalmente al Espacio Verde y Reserva Fiscal, tiene mejor perfil topográfico para tales fines y se integra mejor con las zonas aptas del resto del Distrito.-

Que es por ello que es necesario autorizar al Órgano Ejecutivo Municipal a transferir el actual excedente del Distrito 4 a la Cooperativa de Empleados Mercantiles, considerando a tal Distrito como un producto en su conjunto, sobre el que habrá que ceder a la Municipalidad en su momento, la superficie destinada a espacio verde y reserva fiscal que determina la Ordenanza vigente en la materia.-

Que es necesario remover trabas que impidan o retrasen el logro del objetivo de la vivienda propia para los trabajadores.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 028/2017, emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 09/2017, el día 01 de junio y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 10/2017, celebrada por el Cuerpo el 15 de junio del corriente año.-

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): MODIFICASE el Artículo 3º) de la Ordenanza N° 12914 que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTICULO 3º): Zonificación por áreas geográficas generales. Los distritos en los que se divide la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta" son los siguientes:


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*

"Distrito 2 – Balcón de la Ciudad": se divide en las siguientes zonas conforme Plano N° 2 contenido en el Anexo II "Zonificación por áreas geográficas generales"

- a) Zona D2-1: Residencial densidad baja.
- b) Zona D2-2: Residencial especial densidad media.
- c) Zona D2-3: Mixta especial densidad media alta.
- d) Zona D2-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D2-5: Residencial especial densidad alta.
- f) Zona D2-6: Parque Regional "Las Bardas".
- g) Zona D2-7: Residencial especial densidad media.
- h) Zona D2-8: Nodo Equipamiento institucional / corporativo.
- i) Zona D2-9: Nodo Equipamiento regional.
- j) Zona D2-10: Residencial.

"Distrito 3 – Corredor de Ruta": se divide en las siguientes zonas conforme Plano N° 4 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 3", según la localización y uso predominante:

- a) Zona D3 - 1: Equipamiento y Servicios de Ruta.
- b) Zona D3 - 2: Parque Regional "Cañadón de las Cabras".
- c) Zona D3 - 3: Parque Informático.

"Distrito 4 – Meseta Norte": se divide en las siguientes Zonas, conforme el Plano N° 6 contenido en el Anexo II: Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 4, según la localización y uso predominante:

- a) Zona D4-1: Residencial.
- b) Zona D4-2: Residencial
- c) Zona D4-5: Residencial.
- d) Zona D4-6: Residencial

"Distrito 5 – Meseta Central": se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 8 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 5".

- a) Zona D5-1: Residencial con vivienda colectiva.
- b) Zona D5-2: Residencial con reserva comercial.
- c) Zona D5-3: Residencial con equipamiento Comunitario.
- d) Zona D5-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D5-5: Residencial especial densidad alta.
- f) Zona D5-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.).

Reemplazase los siguientes planos:

N° 8 zonificación por área geográfica generales Distrito 5.

N° 9 zonificación por área geográfica especiales Distrito 5.

"Distrito 6 – Balcón de la Ciudad II": se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 10 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 6".

- a) Zona D6-1: Residencial densidad baja.
- b) Zona D6-2: Residencial especial densidad media.
- c) Zona D6-3: Mixta especial densidad media alta.
- d) Zona D6-5: Residencial especial densidad alta.
- e) Zona D6-6: Parque Regional "Las Bardas".
- f) Zona D6-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V.+R.F.).


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*

"Distrito 7 – Balcón de la Ciudad III": se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 12 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 7".

- a) Zona D7-1: Residencial densidad baja
- b) Zona D7-2: Residencial especial densidad media
- c) Zona D7-3: Mixta especial densidad media alta
- d) Zona D7-4: Mixta especial densidad alta
- e) Zona D7-5: Residencial especial densidad alta
- f) Zona D7-6: Parque Regional "Las Bardas"
- g) Zona D7-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V.+R.F.)
- h) Zona D7-8: Nodo Equipamiento institucional / corporativo".-

ARTÍCULO 2º): MODIFICASE el Artículo 9º) de la Ordenanza N° 12914 que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTICULO 9º): FACULTASE al Órgano Ejecutivo Municipal a ceder a título gratuito la propiedad de las tierras, en las siguientes condiciones:

- Los distritos D2-1, D2-2, D2-3, D2-4, D2-7 y D2-10 a favor de la Cooperativa de Vivienda para Empleados Mercantiles de Neuquén Limitada, las cuales asignarán los lotes en un todo de acuerdo a las actas oportunamente firmadas en el marco del Foro de la Meseta.

- Los distritos D4-1, D4-2, D4-5, D4-6, D5-1, D5-2, D5-3, D6-1, D6-2, D6-3, D6-5, D7-1, D7-2, D7-3, D7-4, y D7-5 a la Cooperativa de Vivienda para Empleados Mercantiles de Neuquén Limitada.

Autorízase al Órgano Ejecutivo Municipal a rubricar la escritura traslativas de dominio de los distritos D4-6, siempre y cuando, en el mismo acto, las Organizaciones intermedias correspondientes cedan los inmuebles mencionados a favor del Fideicomiso Urbanización de la Meseta (URME), constituido a tal fin.

Autorízase al Órgano Ejecutivo Municipal a rubricar la escritura traslativa de dominio del distrito D2-10, siempre y cuando, en el mismo acto, las Organizaciones intermedias correspondientes cedan los inmuebles mencionados a favor del Fideicomiso "Foro de la Meseta" ya constituido a tal fin".-

ARTÍCULO 3º): MODIFICASE el Artículo 11º) de la Ordenanza N° 12914 que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTICULO 11º): ESCRITURACION - RESTRICCIONES:

La escritura traslativa de dominio de los distritos D2-1, D2-2, D2-3, D2-4, D2-7, D2-10, D3-3, D4-1, D4-2, D4-5, D4-6, D5-1, D5-2, y D5-3 contendrá la prohibición de enajenar el lote por parte del beneficiario por un plazo de diez (10) años contados a partir de la adjudicación.

Los lotes que se encuentren en el distrito D3-3 deberán tener como actividad principal la industria del software y servicios informáticos (SSI), hardware y/o tecnologías de la información y de la comunicación (TIC), y/o instituciones educativas cuyas actividades se concentren en el área de las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC).

Las Entidades Intermedias podrán ceder las tierras a título total o parcial con el fin de cumplimentar las exigencias de los organismos provinciales y/o nacionales de financiamiento de planes de vivienda que así lo requieran. La prohibición determinada en el párrafo anterior será inoponible al Banco Hipotecario S.A. y/o Fideicomiso PRO.CRE.AR. o sus continuadores para las operaciones de créditos hipotecarios y eventuales ventas por subasta derivadas de ejecuciones hipotecarias, o para cualquier Institución Pública y/o Privada, aún demás instituciones bancarias, que actúen como agente financiero y garanticen sus préstamos con hipotecas en primer grado, a condición que el destino de dichos

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

créditos lo sean para adquirir el inmueble en cuestión y/o financiar la construcción de su vivienda única, familiar y permanente a levantarse en los inmuebles que son parte de la operatoria que dicta la presente Ordenanza.

Los gastos, costas y honorarios originados con motivo de la escrituración de los inmuebles cedidos a título gratuito u oneroso, serán soportados exclusivamente por el adquirente o comprador respectivamente".-

ARTÍCULO 4º): MODIFICASE el Artículo 15º) de la Ordenanza N° 12914 que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 15º): El Órgano Ejecutivo Municipal deberá aprobar, a solicitud de las Entidades Intermedias, la modificación de los indicadores urbanísticos a fin de que puedan optimizar sus propios recursos y los de sus asociados y/o acceder a financiamiento de los planes de viviendas oficiales, nacionales y provinciales, o del sector privado.

Los proyectos de subdivisión y loteo de los distritos: "Distrito 2 – Balcón de la Ciudad", "Distrito 4 – Meseta Norte"; "Distrito 5 – Meseta Central"; "Distrito 6 – Balcón de la ciudad II"; "Distrito 7 – Balcón de la ciudad III" se evaluarán como un producto urbanístico, que deberá respetar lo establecido en la Ordenanza vigente en lo referente a cesiones de espacios verdes y reservas fiscales; y dimensión de lotes cuya medida mínima será de 7 (siete) metros por 15 (quince) metros, que se adaptará de acuerdo a las necesidades de los proyectos que presenten las entidades intermedias o sus fideicomisos, en función que dichas instituciones puedan optimizar sus propios recursos, y los de sus asociados y/o coincidan con los indicadores urbanísticos requeridos por los planes de viviendas oficiales, nacionales y provinciales, o del sector privado, o para optimizar el financiamiento que los mismos ponen a disposición, a fin que estas Entidades Intermedias o sus Fideicomisos puedan acceder y ser beneficiarios de los mismos".-

El Órgano Ejecutivo Municipal deberá aprobar, a solicitud de las Entidades Intermedias en los planos de subdivisión y loteo del sector urbanizable del "Distrito 2 – Balcón de la Ciudad", el destino como espacio verde de las zonas de planialtimetría críticas tanto naturales como provocadas, tal las ex canteras, cañadones; y el cómputo como espacio verde de hasta el 50% de la superficie del sector no urbanizable correspondiente a la zona D2-6 Parque Regional las Bardas, y el cómputo como reserva fiscal de hasta el 80% de la superficie de los sectores correspondientes a la Zona D2-8, Equipamiento Institucional/Corporativo y D2-9 Equipamiento Regional.

El Órgano Ejecutivo Municipal deberá aprobar, a solicitud de las Entidades Intermedias en los planos de subdivisión y loteo del sector urbanizable del Distrito 4 – Meseta Norte, el destino como espacio verde de las zonas de planialtimetría críticas tanto naturales como provocadas.

El Órgano Ejecutivo Municipal deberá aprobar, a solicitud de las Entidades Intermedias en los planos de subdivisión y loteo del sector urbanizable del Distrito 5 – Meseta Central, el destino como espacio verde de las zonas de planialtimetría críticas tanto naturales como provocadas, tal las ex canteras, cañadones, y el cómputo como espacio verde de hasta el 40% de la superficie de los sectores no urbanizables correspondientes a la Zona D5-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.).-

El Órgano Ejecutivo Municipal deberá aprobar, a solicitud de las Entidades Intermedias en los planos de subdivisión y loteo del sector urbanizable del Distrito 6– Balcón de la Ciudad II el destino como espacio verde de las zonas de planialtimetría críticas tanto naturales como provocadas, tal las ex canteras, cañadones, y el cómputo como espacio verde de hasta el 80% de la superficie de los sectores no urbanizables correspondientes a la Zona D6-6: Parque Regional

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

"Las Bardas" y D6-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.).

El Órgano Ejecutivo Municipal deberá aprobar, a solicitud de las Entidades Intermedias en los planos de subdivisión y loteo del sector urbanizable del Distrito 7- Balcón de la Ciudad III, el destino como espacio verde de las zonas de planialtimetría críticas tanto naturales como provocadas, tal las ex canteras, cañadones, y el cómputo como espacio verde de hasta el 80% de la superficie de los sectores no urbanizables correspondientes a la Zona D7-6: Parque Regional "Las Bardas" y D7-7 Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.).-

ARTÍCULO 5º): REEMPLAZASE los planos N° 2 "Zonificación por área geográfica generales Distrito 2", N° 6 "Zonificación por área geográfica general Distrito 4", y N° 7 "Zonificación por área geográfica especiales Distrito 4", del Anexo II de la Ordenanza N° 12914.-

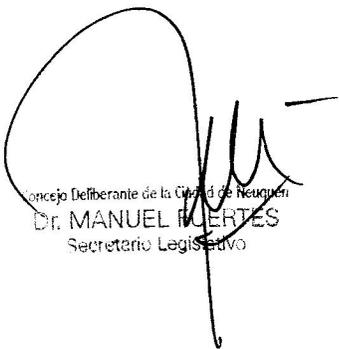
ARTÍCULO 6º): DEROGASE los Artículos 1º), 4º), 6º) y 7º) de la Ordenanza N° 13392.-

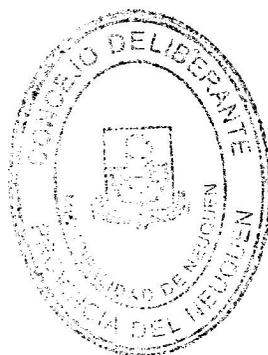
ARTÍCULO 7º): COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS QUINCE (15) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (Expediente N° CD-012-C-2017).-

ES COPIA
mv

FDO: SCHLERETH
FUERTES


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



Ordenanza Municipal N° 13670 / 2017
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expto N° CD-012-C-17

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2142
Fecha 04 / 08 / 2017