

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 13753.-

VISTO:

El Expediente N° OE-5636-M-2017; y

CONSIDERANDO:

Que la inversión en obra pública ha potenciado a la ciudad de Neuquén como un polo atractivo para proyectos arquitectónicos de gran escala, especiales por su alta calidad y estética urbana.-

Que esta transformación debe ser acompañada por normativas que permitan considerar o flexibilizar ciertas variables sin alterar las directrices urbanas previstas para cada sector.-

Que el control de calidad urbanístico es un instrumento de gestión que tiene como objetivo posibilitar la flexibilización de las normas urbanísticas tradicionales y a la vez garantizar la calidad del desarrollo urbanístico y arquitectónico mediante un control particularizado de aquellos emprendimientos que puedan generar un impacto urbano significativo.-

Que este control es complementario al análisis cuantitativo que se hace mediante los indicadores urbanísticos tradicionales – FOT (Factor ocupación total), FOS (Factor ocupación del suelo).-

Que un aspecto reiterado en los proyectos presentados se refiere a la desmaterialización de los planos inclinados a 60° manteniendo la altura prevista para la zona, que permite el desarrollo de morfologías con una estética arquitectónica acorde a su emplazamiento y carácter del lugar y no como resultado de la aplicación directa de la normativa vigente.-

Que además desde diferentes ámbitos técnicos profesionales se ha sugerido entre otros aspectos la eliminación de los planos inclinados a 60° por encima de la altura máxima.-

Que la posibilidad de equilibrar volúmenes o compensaciones morfológicas permite mayor libertad en el diseño, siempre que se respeten las directrices previstas para la zona, la carga urbana o máximo volumen edificable, FOS y altura máxima.-

Que esta situación es compartida por las áreas técnicas Municipales sugiriéndose incorporar el concepto de "compensaciones morfológica" a los efectos de priorizar la estética urbana sin alterar la directriz prevista para la zona y su máximo volumen edificable.-

Que la armonía edilicia, fachadas y morfología urbana resultante pertenecen al bien estético de la ciudad.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 071/2017, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado Sobre Tablas y aprobado en la Sesión Ordinaria N° 20/2017 del día 23 de noviembre del corriente año.-

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*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): INCORPÓRASE el Punto 2.1.2.4 Compensación Morfológica al Punto 2.1 Nuevos Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental del Capítulo II Título I - Normas Generales a la Ordenanza N° 8201 (Bloque TEMATICO N° 1- Usos y Ocupación del Suelo) que quedará redactado de la siguiente manera:

2.1.2.4 COMPENSACIÓN MORFOLÓGICA

En todas las zonas del BLOQUE TEMÁTICO N° 1- USOS y OCUPACIÓN del SUELO- CÓDIGO DE PLANEMIENTO Y GESTIÓN URBANO AMBIENTAL, con perfil edificable regulado por la referencia [7], podrán flexibilizarse los indicadores urbanísticos relativos a la morfología urbana: Altura máxima de basamento, Línea de Frente Interno (LFI), Altura máxima, Retiro Lateral, Retiro de Fondo y Retiro de Frente, en carácter de compensación morfológica, siempre que:

- La superficie total a construir no supere el MVE (máximo volumen edificable) previsto para la parcela según la zona de implantación.
- La altura adoptada no supere 25.66m (intersección de los planos inclinados a 60° ubicados sobre altura máxima) sobre el plano horizontal definido como altura máxima prevista para la zona, con LFI prevista a 30m.
- La altura adoptada no supere 21,38m (intersección de los planos inclinados a 60° ubicados sobre altura máxima) sobre el plano horizontal definido como altura máxima prevista para la zona, con LFI prevista a 25m.
- Se amplíe la capacidad del suelo absorbente equivalente al 100% de la superficie libre prevista para la zona de implantación.
- En parcelas con superposición de indicadores, podrá optarse por el más conveniente de los que estén involucrados en dicha parcela.
- En las áreas afectadas por el emplazamiento del aeropuerto, deberá contar con la expresa autorización del organismo aeronáutico competente.
- Todas las evaluaciones por compensación morfológica serán analizadas en el marco de lo previsto por el BT N° 1 respecto del control de calidad urbano arquitectónico del desarrollo urbano.
- Lo dispuesto en el presente se aplicará únicamente a las solicitudes de factibilidad de obra nueva.

-ETAPAS DE ANALISIS

PREFACTIBILIDAD

La prefactibilidad supone un análisis preliminar de la idea o esquema presentado, será necesario recopilar toda la información posible para ponerla a consideración y análisis a efecto de minimizar los impactos urbanos ambientales más significativos (o sensibles).

Las conclusiones podrán indicar:

- Reformular el proyecto o parte del mismo y/o adjuntar documentación faltante.
- Seguir adelante con el proyecto con el estudio de factibilidad antes de su confirmación efectiva.

La prefactibilidad no generará derechos de ningún tipo a favor del solicitante o tercera persona y su otorgamiento habilita la presentación de la próxima etapa de factibilidad.

- Plazo de vigencia 180 días corridos.

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

FACTIBILIDAD

La factibilidad supone el proceso que permite establecer la viabilidad técnica, urbano ambiental y legal con el objetivo de la concreción del proyecto.

En esta instancia el análisis se centrará en los estudios y certificaciones complementarias requeridas en la prefactibilidad de acuerdo a la magnitud de la obra, con el objeto de valorar si se encuentran dadas las condiciones necesarias o no para avanzar con el proyecto correspondiente.

Las sugerencias que pudieran surgir deberán ser incorporadas al proyecto.

La factibilidad no generará derechos de ningún tipo a favor del solicitante o tercera persona y su registración está sujeta a las normativas edilicias vigentes al momento de la presentación.

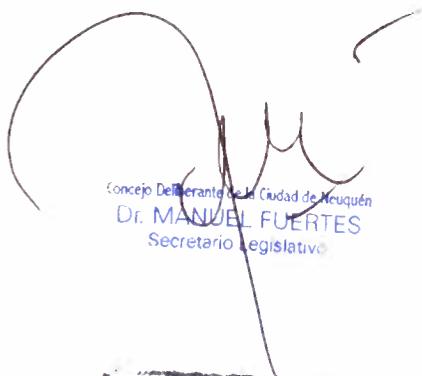
-Plazo de vigencia 180 días corridos.-

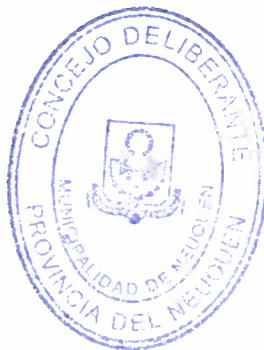
ARTÍCULO 2º): COMUNÍQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS VEINTITRES (23) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (Expediente N° OE-5636-M-2017).-

ES COPIA
am

FDO: SCHLERETH
FUERTES


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



Ordenanza Municipal N° 13753 120017
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° OE-5636-M-17

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2162.
Fecha 22 / 12 / 2017