

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N.º 13843.

VISTO:

El Expediente N.º CD-257-B-2018; y

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario modificar el Bloque Temático N.º 1 - Usos y Ocupación del Suelo- Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, en lo que respecta al retiro lateral mínimo indicado para la zona Ptu (Periurbano de Transición urbano).

Que con respecto a los retiros laterales, en todos los sectores denominados Ptu (Periurbano de transición urbano) por Ordenanza N.º 10650, se aprecia un cumplimiento heterogéneo en las construcciones.

Que el retiro lateral mínimo es una restricción a la construcción que se ha incorporado para conformar una imagen determinada de las zonas; y en la realidad la espacialidad que se busca con dicho requerimiento no se aprecia, dado que en general se colocan sobre algún eje medianero (E.M.) cerramientos de mampostería que invalidan este concepto.

Que las medidas de frente de lotes en estos sectores van entre 13.00m y 15.00m, medidas reducidas para aplicar un retiro lateral mínimo de 3.00m, considerando esa situación más razonable en barrios cerrados donde el ancho mínimo de frente son mayores a los de un barrio abierto.

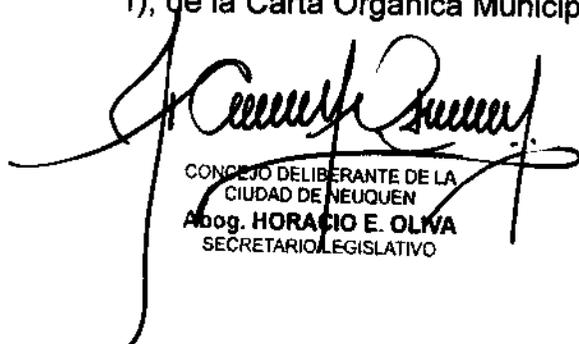
Que mantener el retiro lateral mínimo sobre un lado de los lotes condiciona de manera significativa la posibilidad constructiva de las parcelas, más si se considera que en general los lotes se desarrollan con las superficies mínimas según la zona.

Que, dada la gran cantidad de casos en los que se reitera la ocupación del retiro lateral, se propone la modificación del ordenador urbanístico para la zona Ptu (Periurbano de Transición Urbano).

Que también es necesario considerar los casos que cumplieron con la normativa y hoy tienen construcciones con retiros laterales de 3m.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N.º 049/2018 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N.º 17/2018 del día 11 de octubre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N.º 18/2018 celebrada por el Cuerpo el 25 de octubre del corriente año.

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


CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE NEUQUEN
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

Artículo 1): MODIFÍCASE la Ordenanza N.º 8712, Artículo 4), Capítulo III Normas específicas por zona, Punto 3.1 Zonificación por áreas generales, Punto 3.1.3 Normas correspondientes a cada zona, Punto 3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos, en el Punto 3.1.3.1.1. Referencia del cuadro de indicadores urbanísticos, del Bloque Temático N° 1, el que quedará redactado de la siguiente manera:

3.1.3.1.1. Referencia del cuadro de indicadores urbanísticos

[0] Altura máxima

Se regula la densidad edificatoria mediante los planos verticales de línea municipal (L.M.), línea de frente interno (L.F.I.) y plano horizontal de altura máxima límite.

[1] Ip

Carácter: Áreas asignadas a la localización de grandes industrias permitidas dentro de la Ciudad, cuyas características funcionales físicas y ambientales requieran su segregación.

Delimitación: Polígono 1 y 2 actual, para industrias y su ampliación, sobrante Lote Oficial 3.

Subdivisión: Según las normas que fija el COPADE.

Tipología Edilicia: Según las normas que fija a tal fin el COPADE.

Usos: Los que resulten de las disposiciones y limitaciones fijados por el COPADE.

[2] Ipym

Carácter: Área asignada a la localización de pequeñas industrias, procesos artesanales, actividades de servicio de ruta, de servicios a industrias, propiamente dichos y depósitos no admitidos dentro de la Ciudad.

Delimitación: Según polígono IP y M definido por Vialidad Provincial de acuerdo planos de zonificación.-

Subdivisión: Según la norma que fije el COPADE para cada una de las actividades.

Tipología Edilicia: Según las resultantes para cada actividad.

Usos: Los que resultan de la lista de usos para la zona, o cualquier otro que a criterio de la comisión conjunta Municipio - COPADE, sea admisible.

Tramitación para solicitar la instalación: Deberán consultar en la Dirección de Obras Particulares y de Comercio e Industria.

[3] Para las áreas definidas dentro de Pt rigen los siguientes indicadores:

| INDICADORES URBANÍSTICOS | | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Ptu | Ptm | Pta |
| Ancho mínimo frente | 12 m | 15 m | 18 m |
| Superficie de lotes | > 400 m ² | > 600 m ² | > 800 m ² |
| CVUP | 1/300 | 1/400 | 1/600 |
| Retiro frente mínimo. | 3 m | 5 m | 5 m |
| Retiro lateral mínimo | 3 m | -- | un lateral 3 m |
| E.O.S. | 0.5 | 0.4 | 0.30 |

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén

| | | | | |
|---------------|-----|-----|------|----------|
| F.O.T. | 0.7 | 0.6 | 0.50 | 0.40 |
| Altura máxima | 9 m | 9 m | 9 m | < 6.60 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 toda otra especie que deba ser extraída por razones de proyectos se deberá reemplazar por 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.

c) Se realizará una estricta vigilancia sobre el cumplimiento de todas las prevenciones que correspondan para evitar que las actividades a desarrollarse impacten negativamente, sea directa o indirectamente sobre el medio ambiente.

Restricciones particulares:

Todo emprendimiento debe contar con las infraestructuras básicas de saneamiento (provisión de agua potable, desagüe de líquidos cloacales y tratamiento de efluentes) con proyecto aprobado por el Órgano Competente y el Municipio, con costa al emprendimiento.

Si el emprendimiento está en zona con riesgo de inundación (Ordenanza N.º 8201 -Plano N.º 3), deberá indicarse la cota de construcción exigida otorgada por la Dirección de Recursos Hídricos de la Provincia.

En el perímetro lindero a las áreas Ppa y Pr se deberá materializar un retiro mínimo de 30m y sólo se podrán abrir las calles pertenecientes a la red vial jerarquizada.

Preferentemente las cesiones de los espacios verdes y reserva fiscal se realizarán a las franjas límites de las dos zonas.

[4] Ppa

Tipología Edilicia: Se permitirá la construcción de edificios y/o instalaciones propias de la explotación agropecuaria y para vivienda, siempre y cuando dicha vivienda sea uso complementario del asignado al resto de la parcela.

Usos permitidos: Los que correspondan a la producción agropecuaria y especial chacras y quintas y sus usos complementarios.

Usos condicionados: Se permitirán fraccionamientos para barrios cerrados (normas especiales), previa evaluación de impacto ambiental.

En todos los casos de barrios cerrados o clubes de campo colindantes con chacras o quintas, deberán respetarse las normas impuestas por SENASA, en cuanto a la lucha contra plagas, Resolución N.º 510, como así también las luces, polvillo de calles y todas las actividades agrícolas por ser zonas de producción preexistentes a las nuevas urbanizaciones.

Los indicadores urbanísticos son:

| INDICADORES URBANÍSTICOS | | Zona Ppa |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|
| C.V.U.P. | | 1/5000 m ² |
| Ancho mínimo de frente | | 30 m |
| superficie mínima de lote | | 1.0000 m |
| retiro de frente | | 10 m |
| F.O.S. | | 0.05 vivienda 0.1 galpón |
| F.O.T. | Morfología cerrada | No permitida |
| | Morfología abierta | 0.1 |
| Altura máxima | Morfología cerrada | No permitida |
| | Morfología abierta | 6.6 |
| Retiro lateral | | h/1 |

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

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

[5] Ppg

Carácter: Área destinada a la localización de actividad agrícola y/o granjera - tipo quintas- y/o forestal. Permittedose la construcción de viviendas como uso complementario.

Subdivisión: según cuadro de indicadores urbanísticos. En casos debidamente justificados la autoridad de aplicación determinara sobre el particular, siempre que no se desvirtúe el carácter del área.

Tipología edilicia: Solo se permite la construcción de instalaciones propias de la explotación agropecuaria. El uso vivienda es complementario al uso asignado a la parcela.

[6] En los corredores, áreas especiales y zonas centrales no se permiten retiros de frente hasta el nivel de altura máxima de basamento.

[7] Se regula la densidad edificatoria mediante los planos límites: planos línea municipal (L.M.), plano de línea de frente interno (L.F.I.), planos inclinados a 60° sobre altura máxima.

Restricciones Particulares: La Municipalidad solicitará a la presentación de planos de edificación, el certificado de factibilidad de conexión al servicio de agua y cloaca extendido por el Ente Provincial de Agua y Saneamiento. En dicho certificado constará que la red que sirve al predio en el que se sitúa la edificación, cuenta con capacidad para abastecerla.

Quedan excluidas de dicha presentación las viviendas unifamiliares o construcciones que no posean instalación de ducha y/o lavadero. En los casos que no se prevean estas instalaciones, la Dirección de Obras Particulares queda facultada para determinar la obligación de la presentación del certificado teniendo en cuenta el dimensionamiento, posición u otra característica de los locales que infiera el mayor consumo y erogación de agua

[8]MP

Es una zona donde convive el uso agrícola con otros usos acorde a la situación de accesibilidad de la Ruta Nacional N.º 22.

[9] F.O.S.

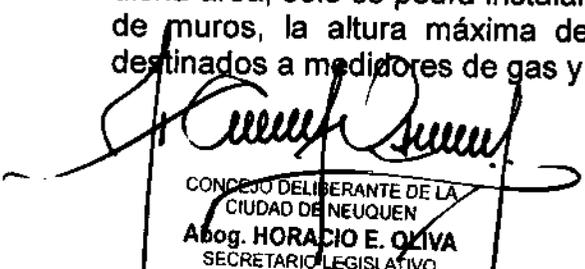
El FOS = 1, para edificios de cocheras y para parcelas menores a 200 m2 de superficie.

[10] Queda excluido de la Zona cC2 el área comprendida entre las calles General José de San Martín, Independencia, Tierra del Fuego, Bartolomé Mitre, Domingo Faustino Sarmiento y Manuel Láinez.

Dada su dimensión, características y ubicación así como el interés especial que tiene para la comunidad, se definirá como una zonificación especial cuya denominación será Zona Parque Fundación (Pf).

[11] Las parcelas frentistas al lado Norte de las Plazas Güemes, Gral. Roca y Ministro González no se consideran casos especiales por lo tanto mantienen los indicadores del resto de la zona.

[12] En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. En los límites divisorios de predios y sobre la línea Municipal, en dicha área, solo se podrá instalar cerco de alambre, cercos vivos, reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.


CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE NEUQUEN
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO

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

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Se permitirán edificios de perímetro libre en lotes con frente inferior a 15 metros se permitirán la tipología de perímetro semilibre.

La altura será limitada y se cumplirá con lo dispuesto en las normas generales de tejido sobre edificios de perímetro libre y semilibre.

Para toda construcción permanente deberá respetar la cota de la parcela determinada en cada caso por la Dirección de Recursos Hídricos.

[13] ME1

Área afectada por el emplazamiento del Aeropuerto, en la cual podrán localizarse actividades compatibles con la proximidad de la mencionada terminal aérea.

A este fin, toda radicación que se realice, deberá contar con la expresa autorización del organismo aeronáutico competente.

[14] Pr

Carácter: Zonas asignadas a espacios abiertos, verdes, parqueización, recuperación del paisaje para uso recreativo de acceso público, pasivo y/o activo, a escala regional, urbana y local.

Delimitación: Comprende las áreas definidas por el Parque Ribereño, incluyendo a todos sus sectores (costas, balnearios e islas) y el Parque Las Bardas, incluyendo todos sus sectores.

Subdivisiones: la autoridad de aplicación determinará sobre cada caso particular (clubes de campo y barrios cerrados).

[15] Los lotes frentistas a la calle Paimún, entre Teniente General Pablo Ricchieri y el Arroyo Villa María conservan los indicadores de la Ordenanza N.º 10010 y los correspondientes al área urbana.

[16] Rige la norma específica para barrios cerrados y clubes de campo.

[17] Rgm2 reemplaza Zona REb- expansión pie de barda y Zona RLz - expansión (Lote Z1 y Áreas de Cuenca XV en Lotes Oficiales 3 y 4)

[18] No es aplicable a edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia) y núcleo de circulación vertical común.

Artículo 2): EXCEPTÚESE en la presente lo indicado en el Punto 2.1.2.3 de la Ordenanza N.º 8201 y modificatorias, correspondiente al Bloque Temático N.º 1.

Artículo 3): DERÓGASE el Artículo 8) de la Ordenanza N.º 10650.

Artículo 4): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS VEINTICINCO (25) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (Expediente N.º CD-257-B-2018).

ES COPIA
mv


CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE NEUQUÉN
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO



FDO.: MONZANI
OLIVA

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2212
Fecha 07/12/2018

Ordenanza Municipal N° 13843/2018
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° CD-257-B-18