

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14153.-

VISTO:

El Expediente N° CD-015-C-2018; y

CONSIDERANDO:

Que por el expediente de referencia se solicita la autorización de la registración del plano de mensura y subdivisión en lotes independientes, de dimensiones aproximadas de 250 m².

Que la Ordenanza N° 10010, sus modificatorias y complementarias, regula el Plan de Desarrollo del Paseo de Costa en las riberas de los ríos Limay y Neuquén.

Que congruente con ello, se formuló el Observatorio Urbano Ambiental con el fin de determinar la línea base ambiental y establecer los mecanismos de monitoreo permanente y sistemático, identificar conflictos o tendencias emergentes y realizar las correcciones en el proceso de ocupación del suelo.

Que la premisa fundamental es que la zona debe mantenerse entre la mediana y baja densidad, tal lo previsto al momento de sancionar la Ordenanza N° 10010, modificatorias y complementarias, de lo contrario puede generar efectos no deseados en las redes de agua y saneamiento y de circulación vehicular, alterando el medio de gran valor ambiental.

Que actualmente se encuentran aprobados por el Ente Provincial de Agua y Saneamiento, los proyectos de Red de Cloacas y Red de Agua para toda la zona de la Confluencia.

Que la tasa de densidad fijada por Ordenanza N° 13594, para el Distrito 134-1, por el CVUP 1/ 250 m² y los lotes de 1000 m², promueve la generación de unidades funcionales en condominio (en lugar de lotes) prolongando los tiempos de tramitación y costos, sin ningún beneficio para los propietarios adquirentes ni para la gestión de la ciudad.

Que existencia de numerosas urbanizaciones que tramitan en distintas áreas de la ciudad, en el marco de la Ordenanza N° 12815 y de las Ordenanzas N° 10010, (CORDINEU) y sus modificatorias N° 12982 y 13594, sus planos de mensura de subdivisión en propiedad Horizontal (PH).

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, (Normas ordenadoras del Plan Urbano Ambiental), en su Bloque Temático N° 1: Usos y Ocupación del Suelo, determina indicadores urbanísticos para regular las dimensiones mínimas de las parcelas (lotes) y las normas de tejido urbano. (FOS, FOT, alturas máximas retiros, etc.).

Que el mismo plexo normativo, regula en parte, la carga urbana, densidades edificatorias, e indirectamente las densidades poblacionales a través de un indicador urbano denominado CVUP (Cantidad de Viviendas Unifamiliares por m2 de la Parcela).

Que la aplicación de dicho indicador ha permitido mejorar la densidad edificatoria en distintas zonas de la ciudad y con ello se ha promovido un mejoramiento general de la densidad urbana promedio en toda la ciudad, la cual estaba por debajo de los límites razonables para la sustentabilidad urbana. Así también para soluciones habitacionales trae aparejado una dificultad en la resolución de los aspectos dominiales, al tener como única salida, la conformación de unidades funcionales propiedad horizontal (PH) en cada una de las fracciones mayores (parcela) a las que se aplica dicho indicador.

Que la subdivisión en PH, cuando las unidades tienen total independencia funcional, y están resueltas de acuerdo al CVUP, no alteran la densidad edificatoria prevista en cada zona, el FOS y FOT no se modifica.

Que la obligatoriedad de subdivisión en PH se torna compleja y demanda un tiempo extremadamente significativo, demora la entrega de las parcelas subdivididas en más de un año y crea innecesarios consorcios, exigidos por la ley, cuando las unidades que surgen no tienen servicios comunes y tienen independencia constructiva y funcional. Los tramites extras que demanda una subdivisión en PH, conspira en contra de las familias, generándole demoras evitables en poder ser "sujetos de crédito" para la construcción o mejoramiento de su vivienda.

Que la situación actual en materia de políticas públicas de acceso a la vivienda se encuentra condicionada, por el déficit de suelo urbanizable dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de Neuquén y en ese sentido esta comisión trato la adhesión a la Ley Nacional del Suelo Urbano.

Que en virtud de la mencionada adhesión se promueven acciones tendientes a facilitar que una mayor cantidad de parcelas privadas puedan ser postulables en el marco del Programa de Crédito Argentino – Procrear.

Que en función de lo expuesto precedentemente resulta conveniente una adecuación al Bloque Temático N° 1: Usos y Ocupación del Suelo del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental; que contempla la alternativa de la subdivisión simple, en aquellas zonas que tienen el indicador CVUP.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que dicha modificación posibilita contar con otro instrumento urbanístico para atender la demanda habitacional, el derecho a la ciudad y el acceso a la tierra urbanizable.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 073/2020 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 20/2020 del día 03 de diciembre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 21/2020 celebrada por el Cuerpo el 10 de diciembre 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 NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): MODIFÍCASE el Artículo 2º) de la Ordenanza N° 8201 (Bloque Temático N° 1 - Usos y Ocupación del Suelo) Capítulo II, Título I, Normas Generales, 2.2. Normas Generales de Ocupación de Suelos, el Punto 2.2.1.1.2. Cantidad de viviendas unifamiliares por m² de parcela (CVUP), que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.2.1.1.2. Cantidad de viviendas unifamiliares por m² de parcela (CVUP): se utiliza para determinar la cantidad de viviendas unifamiliares a construir en cada lote en función de su superficie, se expresa como fracción que indica los metros cuadrados de lote por unidad de vivienda unifamiliar. Aplicada la fórmula de CVUP para cada caso, si el resultado es un número entero más una fracción podrá incorporarse una vivienda más si dicha fracción es mayor o igual a ½.

Cuando el denominador de la fórmula del CVUP sea igual o mayor a 200, podrá resolverse por subdivisión simple el lote respetando dicho coeficiente, generándose nuevas parcelas cuya superficie y cantidad se corresponde con la máxima cantidad de viviendas unifamiliares permitidas por dicho indicador; la subdivisión en PH no será obligatoria. Las parcelas resultantes de esta subdivisión previstas deben cumplir con:

a) Independencia funcional y constructiva.

b) Disponer de un módulo de estacionamiento, en caso de ser abierto o semicubierto no se computara en el FOS., En caso de ser cubierto se computará en un 50% la superficie destinada a estacionamiento. Se podrá evaluar en cada caso permitir que el módulo de estacionamiento se haga en el retiro de frente o lateral, semicubierto o cerrado con reja transparente y suelo semi absorbente.

No podrán solicitar ningún tipo de flexibilización adicional.-

ARTÍCULO 2º): DERÓGASE el Artículo 1º) de la Ordenanza N° 9865.-

ARTÍCULO 3º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-


Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS DIEZ (10) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE (Expediente N° CD-015-C-2018).-

Es Copia
am

FDO: ARGUMERO
CLOSS

Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN



Ordenanza Municipal N°	14153/2020
Promulgada por Decreto N°	0009/2021
Expte. N°	CD-015-C-18
Obs.:	

2318
Fecha 18.10.2021