

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14335.-

VISTO:

El Expediente N° IMUH-8000861-P-2021; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N° 14223 se desafectó del Dominio Público Municipal y se autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a inscribir al Dominio Privado Municipal, el inmueble identificado como Lote A de la Manzana 34, Espacio Verde, parte del resto del Lote Oficial 3, con una superficie total de 289.284,31 m² (doscientos ochenta y nueve mil, doscientos ochenta y cuatro con treinta y un metros cuadrados), identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-27-045-7091-0000, según surge del Plano de Mensura particular aprobado por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, bajo Expediente N° 5824-03740/12.

Que, a su vez, autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a transferir dicho inmueble al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (I.M.U.H), conforme los términos del Artículo 7º, Inciso b), párrafo segundo de la Ordenanza N° 14039, pasando a formar parte del patrimonio de dicho organismo.

Que, por otro lado, el Artículo 4º de la Ordenanza N° 14223 estableció que el destino que el I.M.U.H dará a las tierras será el desarrollo de loteos sociales y demás proyectos urbanísticos para continuar brindando soluciones a la problemática habitacional actual de la ciudad.

Que la Ordenanza N° 14039 aprobó la creación del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (I.M.U.H.), con el fin de mitigar las problemáticas habitacionales que sufre la ciudad y constituirse en una herramienta para llevar adelante la implementación de políticas públicas tendientes a solucionar el déficit habitacional.

Que el Artículo 2º Inciso c) de dicha norma dispuso entre los objetivos, a fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la ciudad de las ciudadanas y ciudadanos de Neuquén, el de crear urbanizaciones, loteos y loteos sociales con servicios.

Que, por ello, la Gerencia de Técnica, Planeamiento y Gestión Territorial del I.M.U.H presentó el proyecto para el "Desarrollo de la Manzana 34" a la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Subsecretaría de Obras Particulares, de la Secretaría de Coordinación e Infraestructura de la Municipalidad de Neuquén, mediante Expediente N° IMUH-8000439-I-2021.

Que Mediante Informe N° 79-21, se expidió la Dirección de Ordenamiento Urbano, sin objeciones al respecto, elevando el trámite a la Coordinación Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (U.T.G.U.A.).

Que se torna viable identificar el objeto del presente acto y su marco normativo a fin de su consideración en este ámbito.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que, por lo tanto, la presente procura asignar los indicadores urbanos al proyecto de la Manzana 34, en vistas a su desarrollo congruente con la normativa vigente y teniendo en cuenta, principalmente, la urgente necesidad de responder a la demanda habitacional de miles de familias neuquinas que buscan acceder a suelo urbano seguro y permanente.

Que asignar los indicadores urbanísticos para la Manzana 34 promoverá un gran desarrollo en el mismo, considerando la visión futura de la consolidación del sector norte de la ciudad y contemplándose, fundamentalmente, la necesidad habitacional de sectores sociales de la Ciudad de Neuquén de extrema vulnerabilidad.

Que la presente medida cumple la función del carácter general de las normas contenidas en los Bloques Temáticos, que dispone dictar normas específicas en consonancia con las propuestas de un Desarrollo Urbano Integral de la Meseta y las normas relativas a la gestión del mismo, por lo que la presente define los marcos normativos urbano ambientales y los instrumentos de gestión y contralor particulares para la zona en cuestión.

Que surge del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Bloque Temático N° 1, en su compendio de reglamentaciones, Ordenanzas N° 8201, sus modificatorias, y las Ordenanzas N° 10650, 10977, 11260, 11715, 11878, 11881, 12059, 12086 y 12239, que el ejido de la Ciudad de Neuquén queda dividido a los efectos de la aplicación del código en sectores y zonas.

Que el área periurbana de la Meseta define su identidad territorial por su carácter transicional y en su clara diferenciación morfológica y funcional, transición que permite la coexistencia alternada en un mismo espacio de usos propios de lo urbano y lo rural.

Que según Ordenanza N° 8201 y sus modificatorias, Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del Suelo", al Lote A Manzana 34 en cuestión le corresponde la Zona Em (Zona Reserva Expansión de la Meseta).

Que el desarrollo de la Manzana 34 linda, al Este con un predio destinado al nuevo cementerio de la ciudad, al Sur con un área residencial productiva, al Oeste con el Complejo Ambiental de Neuquén (CAN) y al Norte linda con el ejido municipal donde existe un lote privado municipal.

Que la Ordenanza N° 14223 no expresa en sus artículos indicador urbano, lo cual hace imposible verificar si las dimensiones tanto de frente como de superficies de los lotes proyectados da cumplimiento a la normativa vigente, al no tener un Ordenador Urbano, lo que será de vital importancia posteriormente para todo lo relativo a edificación/construcción, como el FOS, FOT, Altura máxima, retiros línea municipal, entre otros, como así también para la continuidad de futuras presentaciones de planos en Obras Particulares de la Municipalidad.

Que cabe tener en cuenta el Informe N° 79-21 de la Dirección de Ordenamiento Urbano, que sin objeciones al proyecto destaca de importancia que las dimensiones de lotes y sus superficies presentadas en el proyecto del "Desarrollo Manzana 34 - Colonia Nueva Esperanza" son iguales o próximos a los

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

lotes que hoy se están llevando a cabo en la Urbanización de la Meseta, el cual cuenta con su indicador urbano.

Que, por ello, es posible asimilar un Ordenador Urbano, siendo compatibles algunos de los indicadores aplicados en el desarrollo de la meseta, que fueran aprobados mediante la Ordenanza N° 12914.

Que, consecuentemente, la demanda y la urgente necesidad de las familias en extrema vulnerabilidad, requiere un tratamiento legislativo del tema para la asignación de los indicadores urbanos que posibilite el inmediato desarrollo de la Manzana 34.

Que se deberá atender lo establecido en el Artículo 94º), Capítulo XXIX "DE LOS LOTEOS SOCIALES", de la Ordenanza N° 13858, que establece que las solicitudes de loteo social presentadas por organismos nacionales, provinciales o municipales, que fueran a desarrollar "Planes de viviendas de interés social", cuyas personas beneficiarias posean registro de inscripción en el Ruprovi (Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat) deberán ser evaluados en el marco la reglamentación que emita el Órgano Ejecutivo Municipal.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 008/2022, dictaminando aprobar el proyecto de ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 03/2022 del día 10 de marzo 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): ASÍGNASE al inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-27-045-7091-0000, Lote A de la Manzana 34, Espacio Verde, parte del resto del Lote Oficial 3, con una superficie total de 289.284,31m² (doscientos ochenta y nueve mil, doscientos ochenta y cuatro con treinta y un metros cuadrados), los indicadores urbanísticos que a continuación se detallan, teniendo en cuenta que el desarrollo debe cumplir con los siguientes porcentajes mínimos de superficies para los siguientes usos, conforme lo establecido por la Ordenanza N° 13858, de acuerdo al Anexo I que forma parte de la presente ordenanza:

- a) residencial 84%.
- b) espacios verdes y reserva fiscal 16%.-.

ARTÍCULO 2º): Zona Residencial Densidad Baja - Tipología edilicia - Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas.-

ARTÍCULO 3º): Zona Residencial densidad baja:
Se fijan como Normas Especificas de Ocupación del Suelo para la Zona Residencial del lote identificado en la presente ordenanza las siguientes:

Tipología Edilicia: Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas.

Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metro

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

cuadrado de parcela indivisa - CUVF -: 1 (una) vivienda individual cada 140 m2 de la parcela indivisa: 1/140.

Relativas a las Parcelas:

- 1) Ancho mínimo de Frente: 7 m.
- 2) Superficie Mínima del Lote: 140 m2.

Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada.

- 1) FOS: 0,6.
- 2) FOT: 1.

Relativo a morfología urbana:

- 1) Altura máxima de basamento: no es aplicable.
- 2) Línea de Frente interno -LFI-: no es aplicable.
- 3) Altura máxima: 6,60 mts.

Relativo al estacionamiento

- 1) Uso residencial: Un módulo cada 90 m2.
- 2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60 m2.
- 3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.-

ARTÍCULO 4º): Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la zona Residencial Baja Densidad del lote identificado la presente ordenanza las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.
- b) Usos Complementarios: Anexos a vivienda unifamiliar se permiten: Comercios Minoristas, Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas, y Servicios técnicos, reparación calzado, electrodomésticos, costura, entre otros).
- c) Usos Condicionados: Talleres artesanales, mecánicos, entre otros.
- d) Usos Prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).-

ARTÍCULO 5º): Zona Mixta Espacio Verde y Equipamiento Comunitario (E.V. y R.F.): Se delimita como mixta espacio verde y equipamiento comunitario destinadas al uso recreativo y complementario.-

ARTÍCULO 6º): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona Mixta Espacio Verde y Equipamiento Comunitario del lote identificado en la presente ordenanza las siguientes:

- a) Relativo a las Subdivisiones: no es aplicable.
- b) Relativo a las Parcelas: no es aplicable.
- c) Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable.
- d) Relativo a Morfología Urbana: no es aplicable.
- e) Relativo al estacionamiento.
 - e.1). Uso Residencial: Un módulo cada 90 m².
 - e.2). Uso Servicios Administrativos: Un módulo cada 60 m².
 - e.3). Usos Condicionados: Ver tabla de usos Ordenanza Nº 8201.-

ARTÍCULO 7º): Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona Mixta Espacio Verde y

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Equipamiento Comunitario del lote identificado en la presente ordenanza las siguientes:

- a) Uso Predominante: Mixto Recreativo activo (actividades deportivas) y pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas) y equipamiento comunitario.
- b) Uso Complementario: Espacios verdes.
- c) Usos Condicionados: oficinas públicas.
- d) Usos Prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (café concert, confiteríaailable, discoteca).-

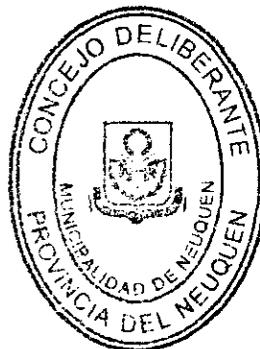
ARTÍCULO 8°): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS DIEZ (10) DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (Expediente N° IMUH-8000861-P-2021).-

ES COPIA
mv

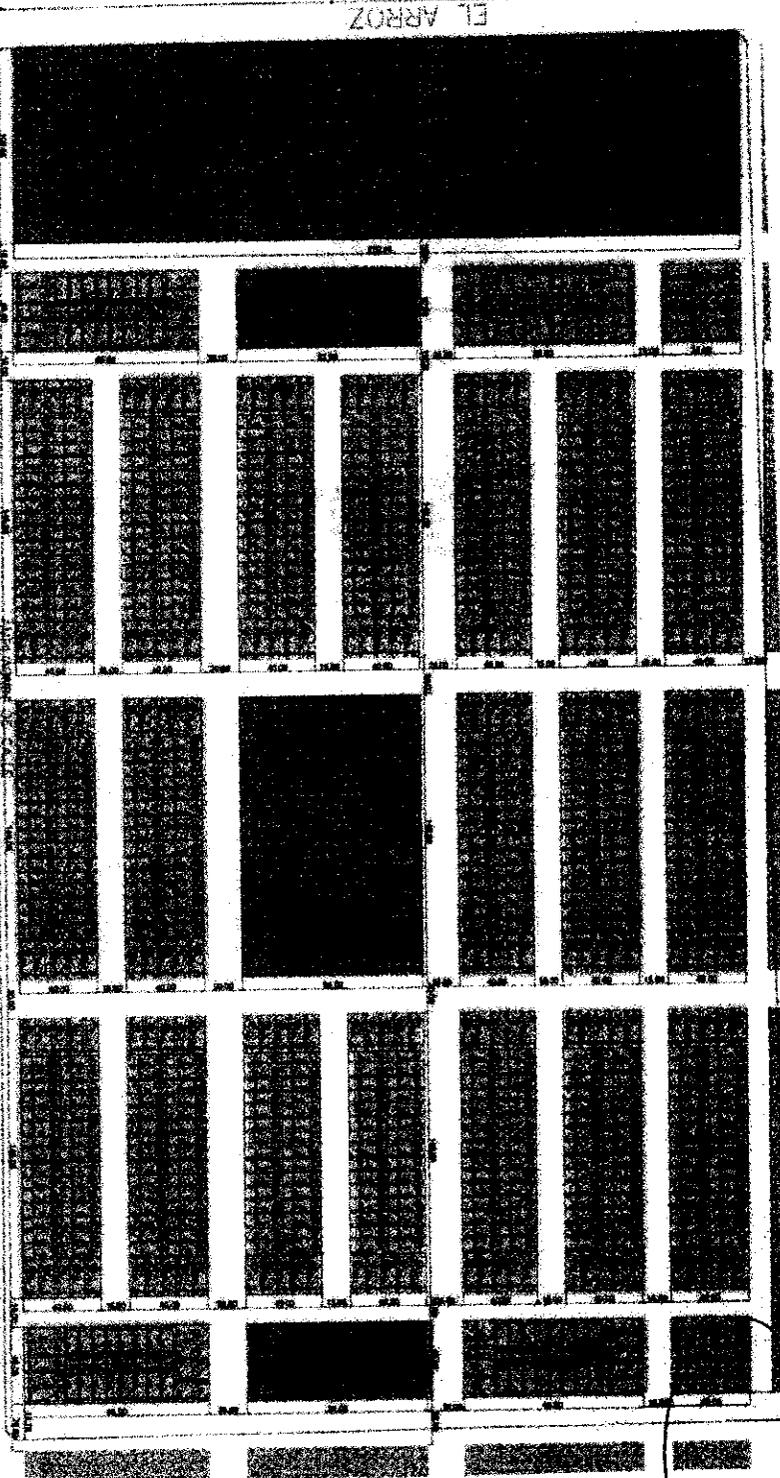
FDO.: ARGUMERO
CLOSS

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

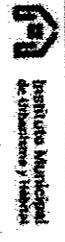
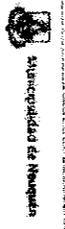


Ordenanza Municipal N°	14335	/ 20
Promulgada por Decreto N°	0729	/ 2022
Expte. N°	IMUH-8000861-P-2021	
Obs.:		

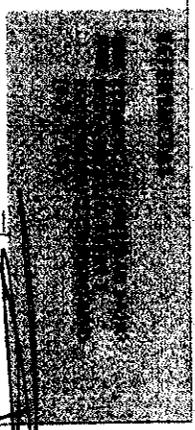
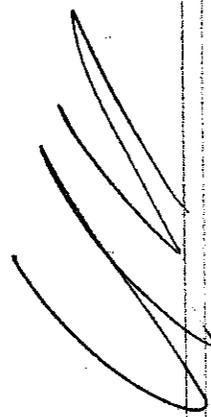
ANTE PROYECTO DE SUBDIVISION MZ 34
ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO
Nomenclatura Catastral 092704570910900



URBANIZACION MZ 34



PLANO:
ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO



MARCO A. ZAPATA
PRESIDENTE
I. M. U. H.
Municipalidad de Neuquén

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