

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14381.-

VISTO:

El Expediente N° CD-011-M-2022; y

CONSIDERANDO:

Que la señora María Julia Morán solicita autorización para la subdivisión de la chacra identificada con la Nomenclatura Catastral N° 09-21-078-0307-0000, ubicada en la Ciudad de Neuquén, Colonia Valentina, Departamento Confluencia, propiedad del señor Lorenzo Sura, DNI. N° 7.296.148.

Que se trata de una Donación -Constitución de Usufructo-, Escritura N° 104 Folio 264 14/11/2014 a favor de sus hijos e hija Jorge Daniel Sura, Darío Fabián Sura, Silvia Betina Sura y Marcelo Sergio Sura, quienes de conformidad aceptan en condominio y por partes iguales, una fracción de terreno con todo lo edificado, plantado, clavado y demás adherido al suelo, ubicado en la Ciudad de Neuquén, Colonia Valentina, Departamento Confluencia, Provincia del Neuquén.

Que motiva esta solicitud que se requiere subdividir en cuatro (4) lotes que serían para la donación que el propietario ha realizado a favor de sus hijos.

Que en la Dirección General de Obras Particulares, no han podido dar curso al trámite, dado que la zona según el Bloque Temático N° 1 no permite la división de más de dos (2) lotes por la superficie total.

Que se trata de una cuestión familiar y de necesidad habitacional.

Que la Ordenanza N° 12815 "Plan de Transición y Regularización Urbana de la Ciudad de Neuquén" indica en sus considerandos: "Que en Valentina, los usos del suelo predominantes, fuera de un pequeño sector de producción frutihortícola son: viviendas de densidad baja y media, equipamientos y servicios complementarios tales como: educativo, niveles inicial, primaria y secundaria destacamento policial, comercio diario, clubes en barrios consolidados de la ciudad, en consonancia con la imposibilidad de ampliar el perímetro del área urbana de la ciudad, dado que no existen dentro del ejido y contiguos al área urbana consolidada, sectores con factibilidad de servicios de infraestructuras."

Que la Dirección de Obras Particulares, de acuerdo al expediente de referencia y habiendo tomado conocimiento del mismo, informa que según Ordenanza N° 8201 y sus modificatorias, Bloque Temático "Usos y Ocupación del Suelo", al lote identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-21-078-0307-0000 le corresponde la Zona Ppa (Producción primaria agrícola). Dejando asentado que se puede realizar una subdivisión simple, en lotes, cumpliendo la superficie mínima de lote de 20.000m² (veinte mil metros cuadrados) y frente mínimo de 100m (cien metros) de acuerdo a indicadores urbanísticos.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que también se puede realizar una subdivisión en ph (propiedad horizontal), con una (1) vivienda cada 10.000m² (diez mil metros cuadrados). Por lo que la información brindada en el plano presentado la superficie de la parcela de aproximadamente 22.265 m² (veintidós mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados), no puede fraccionarla (subdivisión simple) en cuatro (4) lotes según intenciones de diseño. Por lo que solo estaría permitido realizar una subdivisión en PH, pudiendo realizar hasta dos (2) viviendas de acuerdo al CVUP (1/10.000m²).

Que en consecuencia, esta realidad y tendencia, manifiesta, da marco y se convierte en fundamento irrefutable al pedido de cambio de zona que irremediamente ha de tener lugar, considerando que la zona objeto del presente estudio sobre Valentina, inicialmente confiando con características de enclave, ha generado una creciente incompatibilidad ambiental y económica con los usos principales que se pretendían dar al área de producción frutihortícola y ha determinado una tendencia de adaptación y evolución de sus entornos hacia usos urbanos preferentemente residenciales.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 034/2022 en minoría emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 09/2022 del día 02 de junio y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 10/2022 celebrada por el Cuerpo el 16 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 NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar visado preliminar, provisorio y definitivo a la mensura correspondiente a Nomenclatura Catastral N° 09-21-078-0307-0000, flexibilizando los Indicadores Urbanísticos, consignados en la Ordenanza N° 8201 - BLOQUE TEMÁTICO N° 1 Usos y Ocupación del Suelo. CAPÍTULO III-Título I -NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONA-3.1. ZONIFICACIÓN POR ÁREAS GENERALES de la zona Ppa (Producción primaria agrícola) Sector Valentina Sur en lo que respecta a:

Ancho mínimo de frente	30,00 m
Superficie mínima de lote	4.000 m ²
CVUP	1/3000 m ²
F.O.S.	0,10 para vivienda

Para la nomenclatura mencionada se suprime el Apartado [16], norma específica para Barrios Cerrados y Clubes de Campo, Ordenanza N° 10573.-

ARTÍCULO 2º): En toda modificación de estado parcelario de la nomenclatura mencionada en la presente ordenanza, en que sea necesario realizar apertura y prolongación de calles, será obligación del loteador ceder gratuitamente a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén, la superficie que corresponda según disposiciones vigentes, con destino a calles y ochavas. Las calles deberán proyectarse de acuerdo a la viabilidad que se prevean para las mismas, teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables, las secciones o perfiles y lo establecido en la normativa vigente.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

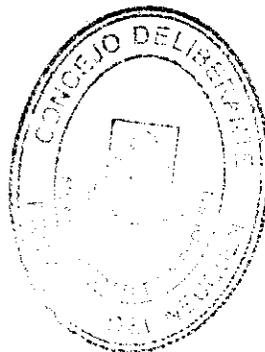
ARTÍCULO 3º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS DIECISÉIS (16) DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (Expediente N° CD-011-M-2022).-

**ES COPIA
si**

**FDO.: ARGUMERO
CLOSS**

ARGUMERO ARGUMERO CLOSS
Concejal del Concejo Deliberante
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén



Ordenanza Municipal N°	14381	12022
Promulgada por Decreto N°	0565	12022
Expte. N°	CD-011-M-2022	
Obs.:		