

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14853.-

VISTO:

El Expediente N° IMUH-8000640-I-2023 y los Artículos 16, Inciso 15), y 31, de la Carta Orgánica Municipal de la Ciudad de Neuquén; y

CONSIDERANDO:

Que el Derecho a la Ciudad, como concepto original derivado del urbanismo, ha emergido en los últimos años y remite al derecho de usufructo equitativo de los bienes, servicios y oportunidades de desarrollo personal y comunitario que las ciudades ofrecen dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social.

Que la Ordenanza N° 13747 se expresó respecto a la creación del "Programa Acceso Universal al Hábitat", con el fin de ejecutar proyectos de integración socio urbanísticos de asentamientos informales y desarrollar nuevas áreas residenciales urbanizadas dentro de la trama urbana o en zonas rurales, el cual se compondrá de un banco de tierras, financiamiento y asistencia técnica.

Que mediante la Ordenanza N° 14039 se aprobó la creación del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (IMUH), con los fines de atender las problemáticas habitacionales que sufre la comuna y constituirse en una herramienta para llevar adelante la implementación de políticas públicas, tendientes a solucionar el déficit habitacional y posibilitar el desarrollo de loteos con servicios y equipamiento urbano para atender la demanda habitacional de las ciudadanas y ciudadanos de la Ciudad de Neuquén.

Que el Artículo 4º), Inciso ñ), de la Ordenanza N° 14039 faculta al IMUH a celebrar convenios con organismos internacionales, extranjeros, nacionales, regionales, provinciales, municipales, autárquicos u otras entidades públicas o privadas de fin público, a los efectos de dar cumplimiento a los objetivos de su creación.

Que para poder implementar las herramientas para tratar la problemática habitacional y tomar decisiones respecto a la planificación de políticas públicas a mediano y largo plazo, con el fin de garantizar el derecho al hábitat digno, el Órgano Ejecutivo Municipal considera que a través de la articulación de acciones de manera conjunta con personas físicas o jurídicas de carácter público y privado, ese fin puede ser logrado.

Que los consorcios urbanísticos son una herramienta de urbanización, construcción de viviendas y equipamiento urbano, donde conjuntamente entre organismos del estado y actores privados, aportando cualquiera de ellos inmuebles de su propiedad y el otro las obras de infraestructura y construcción necesarias para la creación de suelo urbano, cada parte involucrada recibe como compensación suelo urbanizado, viviendas o equipamiento urbano.

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que, de esta forma, las opciones se orientan hacia sectores periurbanos, buscando avanzar urbanísticamente sobre tierras que se encuentran en estado de semi abandono o involución con producciones de muy baja rentabilidad.

Que con la participación del Órgano Ejecutivo Municipal se podría garantizar el desarrollo de este hábitat, permitiendo la creación de nuevos barrios, maximizando los esfuerzos para viabilizar los proyectos que redunden en un mejor producto urbano, pretendiendo con ello eliminar el desequilibrio en el mercado inmobiliario, al aumentar considerablemente la oferta de lotes con servicio y a precios accesibles para un importante sector de la sociedad neuquina, que actualmente se ve imposibilitada de acceder a una vivienda.

Que, por otro lado, el Órgano Ejecutivo Municipal, en forma conjunta con el Colegio de Arquitectos, el Colegio de Profesionales del Ambiente y el Colegio de Agrimensores de la Ciudad de Neuquén, baja actualmente en el diseño urbano de los sectores identificados como reservas urbanas en la nueva ampliación del ejido de la ciudad, siendo imperante crear la normativa necesaria para garantizar el desarrollo ordenado, de calidad y en tiempos acordes a la necesidad que exige la sociedad neuquina para satisfacer la necesidad habitacional creada por varios motivos, entre ellos la elevada tasa de crecimiento vegetativo de la población de la ciudad, el alto nivel de familias que eligen todos los días la ciudad de Neuquén para vivir y la falta de producción de suelo urbano por parte del municipio durante varias décadas.

Que el desarrollo de diferentes sectores de la ciudad, en forma conjunta entre el estado municipal y el Fideicomiso URME, es prueba de la viabilidad, eficacia y beneficio que representa la firma de consorcios urbanísticos como alternativa de desarrollo que posibilite un desarrollo urbano equitativo, que al mismo tiempo reduzca las expectativas especulativas de valorización del suelo.

Que es necesario aprobar la utilización de consorcios urbanísticos como instrumentos jurídicos que surgen a partir de la acción concertada entre entidades del estado y personas físicas o jurídicas de carácter público y privado, con el fin de alcanzar las transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la ciudad con mayor rapidez y racionalidad, siendo conveniente regular y definir procedimientos y parámetros de los mismos.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 065/2024 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 19/2024, del día 07 de noviembre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 20/2024, celebrada por el Cuerpo el 28 de noviembre del corriente año.

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


Dr. FEDERICO AGUSTÍN CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

*Concejo Deliberante,
de la Ciudad de Neuquén*

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

ARTÍCULO 1º): La presente ordenanza coordina la inversión pública y privada para promover soluciones habitacionales y de equipamiento urbano en el ejido de la Ciudad de Neuquén. Su objeto es fomentar el desarrollo territorial equitativo, abordar la diversidad de la demanda social y reducir el valor del suelo, mediante la asociación entre los sectores público y privado.-

ARTÍCULO 2º): ENTIÉNDASE por "Consortio Urbanístico" a la asociación entre entidades gubernamentales y actores privados, ya sean personas humanas o jurídicas, para ejecutar proyectos de urbanización o construcción. Las partes acordarán el aporte del o los inmuebles y las obras necesarias para crear suelo urbano. Como compensación las partes reciben unidades inmobiliarias en proporción a su inversión, generando beneficios mutuos y procurando que éstos tengan efectos positivos en el desarrollo de equipamiento e infraestructura urbana.-

ARTÍCULO 3º): APRUÉBASE la utilización de "Consortios Urbanísticos" como herramienta de desarrollo urbano dentro de la Ciudad de Neuquén, debiendo su constitución ser informada al Concejo Deliberante en un plazo no mayor a 30 (treinta) días. Su finalidad será encontrar soluciones concretas para el déficit habitacional, tanto permanente como no permanente, así como para las áreas culturales, deportivas, corporativas, comerciales, de esparcimiento, equipamiento urbano y logística y demás obras de interés público para la ciudadanía.-

ARTÍCULO 4º): No pueden instrumentarse bajo la figura de "Consortio Urbanístico" convenios que tengan como destino la configuración de áreas residenciales cerradas o impidan el libre acceso a espacios originariamente públicos, mediante la privatización del espacio urbano. Tampoco podrán instrumentarse consorcios urbanísticos cuya finalidad sea incompatible con la planificación territorial y ambiental del municipio.-

ARTÍCULO 5º): La cantidad de soluciones habitacionales a ser entregadas a cada una de las partes, surgirá del porcentaje que represente el valor inmobiliario del terreno a desarrollar y del porcentaje que represente el valor de la ejecución de las obras acordadas, debiendo distribuirse la cantidad de lotes en función de la inversión que hizo cada parte. Las obras acordadas a desarrollar deben contemplar como mínimo movimiento de suelo, apertura de calle, obras de escurrimiento pluvial, redes de distribución de energía eléctrica, agua potable y cordón cuneta y en caso de existir factibilidad Red Cloacal y Gas Natural. En ningún caso la participación municipal podrá ser menor al 30% (treinta por ciento).-

ARTÍCULO 6º): DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA CONSIDERACIÓN DE UN CONSORCIO URBANÍSTICO:

- a) Certificado de aptitud hídrica.
- b) Factibilidades de servicio firmada por los entes prestatarios.
- c) Estudio de suelo que demuestre la viabilidad de la urbanización.
- d) Estudio de impacto ambiental.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- e) Anteproyecto de urbanización según la Ordenanza N° 13858 y obtención de la aptitud urbanística previa.
- f) Documentación que respalde la titularidad de la tierra y la inexistencia de gravámenes, inhabiliciones o interdicciones sobre dicho predio.
- g) Tasación de la tierra, que surgirá del promedio de tres tasaciones diferentes, realizadas en la misma fecha, por tres inmobiliarias de la zona, según los indicadores urbanísticos propuestos.
- h) Cómputos y presupuestos de obra elaborados por el desarrollador.
- i) Documentación que respalde la capacidad para realizar ese tipo obras.
- j) Póliza de garantía de obras por el total de la inversión.-

ARTÍCULO 7º): DESTINO DE LA TIERRA: los lotes obtenidos por el Estado Municipal en el marco de la aplicación de la presente ordenanza serán adjudicados conforme la normativa vigente y operatorios particulares que apruebe la Autoridad de Aplicación.-

ARTÍCULO 8º): Las obras de infraestructura que se ejecuten serán supervisadas y habilitadas por los organismos municipales competentes, quienes otorgarán los permisos necesarios para comenzar con las obras. Las partes intervinientes no podrán otorgar escrituras traslativas de dominio, ni generar ningún acto que implique la entrega de posesión, hasta que las obras se encuentren finalizadas y recepcionadas de conformidad por los entes prestatarios de servicios.-

ARTÍCULO 9º): En el caso de desarrollos sobre tierras de dominio privado, el Órgano Ejecutivo Municipal, con el fin de proteger la inversión del estado, deberá promover la generación de fideicomisos, donde la Autoridad de Aplicación oficie como fiduciario.-

ARTÍCULO 10º): Los consorcios urbanísticos creados en el marco de la presente ordenanza estarán sujetos al control y auditoría de la Sindicatura Municipal. Dichas entidades deberán reportar al Organismo de Control toda la documentación e información que este requiera en el ejercicio de sus facultades.-

ARTÍCULO 11º): AUTORIDAD DE APLICACIÓN: la Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza será el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (IMUH), quien deberá llevar registro de los convenios urbanísticos celebrados de ahora en más dentro del ejido de la ciudad.-

ARTÍCULO 12º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS VEINTIOCHO (28) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (Expediente N° IMUH-8000640-I-2023).-

ES COPIA
lo

FDO.: ARGUMERO
CLOSS

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén



Ordenanza Municipal N° 14853/20
Promulgada por Decreto N° 1288/20
Expte. N° IMUH-8000640-I-2023
Obs.: