

DECRETO N° 0092  
NEUQUÉN, 01 FEB 2021

**VISTO:**

El Expediente OE N° 3790-G-2020, y el reclamo administrativo interpuesto por las señoras Maria Alejandra Giunti y Julia Susana Monje y el señor Rubén Ricardo Giunti, el día 02 de septiembre de 2020; y

**CONSIDERANDO:**

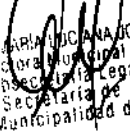
Que a través del reclamo mencionado en el Visto, los reclamantes, a través de sus patrocinantes manifestaron, sin acreditarlo, que son propietarios de un inmueble cuyo frente da a la Ruta Nacional N° 22, a la altura del aeropuerto de Neuquén, que se encuentra rodeado por esa vía de tránsito interprovincial y por las calles Bélice, Ecuador y Canadá, e identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-21-85-8325, con una superficie de 6.000 metros cuadrados;

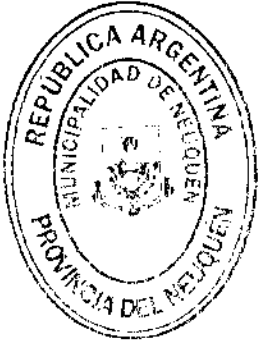
Que agregaron que a los fines de dar uso a dicho inmueble, teniendo en consideración el beneficio que implica su acceso directo desde la ruta provincial, sus mandantes resolvieron alquilarlo a un tercero, interesado en instalar allí un vivero;

Que de sus dichos y de la documentación agregada a las actuaciones, se desprende que se comunicó a la dependencia municipal de Certificaciones Ambientales la intención de instalar un vivero en el inmueble antes referenciado y que ésta, con fecha 22 de agosto de 2020, le informó a los requirentes la incompatibilidad de llevar a cabo lo requerido en esa zona en virtud de las modificaciones introducidas por la Ordenanza N° 9963 al Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, sugiriendo convenir la habilitación de dicho comercio con la sociedad vecinal, conforme lo establecido en dicha norma;

Que al respecto, los reclamantes expresaron, inexplicablemente, que la respuesta dada desde dicha dependencia municipal resulta ambigua, solicitando en consecuencia, que se deje sin efecto la misma y se disponga la habilitación del vivero referido;

Que en referencia a la respuesta dada desde el área municipal mencionada, corresponde resaltar que en la misma se comunicó que para otorgar la habilitación solicitada se debe dar cumplimiento a las previsiones normativas dispuestas en la Ordenanza N° 9963;

  
D<sup>CA</sup> MARÍA LUCIANA JONAS AGUILAR  
Directora Municipal de Despacho  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



0092-21

Que por su parte, los reclamantes plantearon la inconstitucionalidad de la citada Ordenanza, por considerar que la misma impone una reestricción irrazonable que afecta el derecho de propiedad, el derecho de ejercer industria lícita y el principio de igualdad;

Que cabe mencionar que dicha Ordenanza introdujo modificaciones al Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén (Ordenanza N° 8201 y modificatorias), relativas al Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del Suelo";


Que de los considerandos de dicha norma surge que mediante la Ordenanza N° 8059 se aprobó el Sistema de Planificación Municipal (SPM) para la implementación del Plan Urbano Ambiental (PUA), en virtud del cual los profesionales que intervinieron en la Unidad de Gestión Territorial elaboraron el Plan de Desarrollo Urbano Barrial "Sector Barreneche", surgiendo la elaboración de un plan maestro que incluye objetivos, justificaciones y estrategias para el sector, el cual fue oportunamente puesto a consideración de los vecinos, constatándose su aceptación;

Que en ese marco, se establecieron las pautas generales y específicas del Plan Maestro de la Unidad de Gestión Territorial "Barreneche" (UGTB), resultante de las acciones de relevamiento urbano-ambiental, estudios legales y consulta a los actores sociales, definiendo las directrices específicas de la misma, los factores de ocupación y usos del suelo para el área especial delimitada por la UGTB;

Que las Directrices Urbano Ambientales que se definieron para la Zona Barreneche reflejan el estado actual de un acuerdo social preliminar respecto del perfil urbano ambiental deseado para los distintos lugares urbanos del sector;

Que asimismo, dicha norma menciona que el Plan Urbano Ambiental establece que: *"las directrices surjan de espacios de concertación social donde estén representados los distintos actores sociales de la comunidad, los que podrán así explicitar sus evaluaciones y sugerencias, produciéndose de esa forma la apropiación social del proceso de planificación y gestión, con lo cual el cumplimiento de las directrices no dependerá solo del poder de policía que pueda ejercer el municipio sino, fundamentalmente, de la defensa de una mejor calidad de vida que hagan los propios habitantes del área"*, instaurando como principio de gestión urbana el de la concertación social;

Que los reclamantes en su escrito, expresaron que las simples reestrcciones configuran la más tenue de las limitaciones administrativas a la propiedad y que por ello, en principio no resultan indemnizables, salvo cuando la reestrcción supera la razonable molestia al dueño o frentista y, en tal caso, recibe el tratamiento de la servidumbre o

  
MARÍA LIDIA GONZÁLEZ AGUILAR  
Directora Municipal de Despacho  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



0092-21

expropiación, debiendo repararse al propietario aquello que pierde de uso y goce por la imposición estatal;

Que en tal sentido, consideraron que las imposiciones de carácter urbanístico participan en general de esas características y son impuestas a los propietarios en función de lo que se supone es un bien mayor (el de la comunidad), pero que si esa imposición supera la molestia o carga e implica un desmembramiento en el derecho de dominio, esto es, una pérdida en el uso y goce del bien, la misma debe ser analizada y ajustada a los parámetros constitucionales, en particular el artículo 28 de la Constitución Nacional que dispone que los principios, garantías y derechos reconocidos en sus anteriores artículos, no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio;

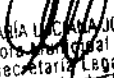
Que asimismo, agregaron que la reglamentación del ejercicio de los derechos no puede alterar su esencia y que en toda restricción administrativa, la afectación realizada se caracteriza por su generalidad, ya que rige para todos los propietarios en igualdad de condiciones y no apareja ningún sacrificio especial para el que la sufre, concluyendo que, teniendo en cuenta el impacto sobre el ejercicio del derecho y su generalidad, la restricción que impide el despliegue de una actividad lícita como el comercio de vivero, es por demás gravosa y severa;

Que además, expresaron que la licitud de su pedido es evidente y se encuentra garantizada por el artículo 14 de la Constitución Nacional, siendo que no existen impedimentos para una persona, habitante de la Nación Argentina, para desplegar en forma legal la compra y venta de plantas, su comercialización y cultivo;

Que asimismo, entendieron que, tratándose de una actividad lícita, amparada constitucionalmente, que se ha prohibido desplegar sobre la propiedad, se están afectando el derecho de propiedad y el derecho a trabajar y ejercer toda industria lícita;

Que agregaron que cuando la restricción causa semejante impacto sobre los derechos de los peticionarios, es necesario ser por demás estricto en el invocado requisito de procedencia de las restricciones administrativas, cual es la igualdad de tratamiento ante situaciones semejantes;

Que en tal sentido, manifestaron que se ha afectado el principio de igualdad, dado que la Ruta Nacional N° 22 desde el ingreso a Neuquén por el Este, hasta el límite con la ciudad de Plottier, recorre 13.000 metros lineales de cuadras urbanas en sus dos laterales (en su mayoría

  
Dra. MARIANA JONAS AGUILAR  
Directora General de Despacho  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



0092-21

trazadas y en algunos tramos no) y ese eje de tránsito interjurisdiccional, desde el punto de vista urbanístico y con toda lógica ha determinado que a ambos lados de la ruta se califique un corredor de "servicios de ruta" para los 26.000 metros lineales que se despliegan a cada lado de la ruta, pero que, en sentido estricto, esa extensión no es tal porque, según expresaron, de esas doscientas sesenta cuadras, hay tres que se excluyeron de la calificación y para las cuales opera una restricción distinta y absoluta, entre las cuales se encuentra la propiedad de sus mandantes;

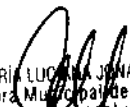
Que consideraron que a esas tres cuadras se les esta imponiendo un sacrificio particular y que dicha afectación no puede ser justificada en la desigualdad de circunstancias, ya que la igualdad de circunstancias es el frente a la ruta, cumplida para el 99% de los frentistas pero no para sus mandantes;

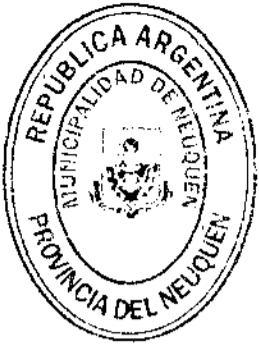
Que al respecto aclararon que la impugnación no es por la totalidad del inmueble, sino que lo es por el frente que da a la Ruta Nacional 22 y por igual profundidad que la determinada para el 99% restante de los frentistas de esa ruta;

Que además, advirtieron que la desigualdad generada sobre el inmueble y el sacrificio que se pretende imponer, tampoco se justifica en función del beneficio comunitario o general, dado que no impacta favorablemente sobre aquél que transita por el corredor vial de la Ruta Nacional N° 22 o el vecino anónimo de la ciudad y no implica un beneficio general a la ciudad sino un privilegio sectorial para los vecinos de las manzanas que rodean el inmueble;

Que asimismo, manifestaron que de las tres cuadras afectadas por la restricción referenciada, una pertenece a sus representados y que en el resto funciona un hotel, un comercio de venta de cabañas prefabricadas, locales comerciales, etc., pero en el terreno que pertenece a sus mandantes ninguna de las actividades mencionadas que el resto de los vecinos despliega se puede realizar, por lo que entienden que no solo hay desigualdad entre los iguales en términos generales (con el resto de las propiedades frentistas a la ruta 22), sino que también hay desigualdad con el resto de las propiedades de esas tres cuadras que estarían afectadas por la misma restricción;

Que respecto a la opción de suscripción de un convenio escrito con la comisión vecinal del barrio para la habilitación del comercio, expresaron que tal indicación, sumada a la presencia de comercios en el mismo sitio, les hace concluir, sin fundamento alguno, que el beneficio que

  
Dra. MARÍA LUCIANA JONAS AGUILAR  
Directora Municipal de Despacho  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



0092-21

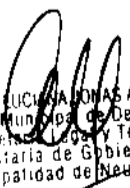
se persiguió con la restricción no es comunitario, sino meramente sectorial, y que el poder urbanístico municipal es resignado a la voluntad de pocas personas, que podrían determinar individualmente qué propietario se integra en condiciones de igualdad al 99% de los frentistas de la Ruta Nacional 22 y quién es afectado por la restricción;

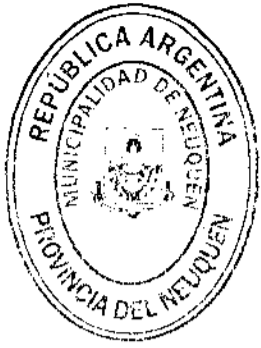
Que al respecto, entendieron que dicha desigualdad y el poder otorgado a un grupo de vecinos que pueden, individualmente, acentuarla, no pueden ser nunca considerados como una razonable restricción a los derechos de propiedad y al ejercicio de actividad lícita, y que la pluralidad de comercios que se suceden en las dos cuadras aledañas al inmueble da cuenta de la injusticia y de la falta de generalidad de la normativa vigente;

Que en consecuencia, los recurrentes impugnaron por ilegitimidad la comunicación cursada desde el Municipio, planteando la inconstitucionalidad de la normativa legal urbanística en que se asienta, en particular el artículo 1, puntos 3.1.2.2.3, 3.1.2.2.6 y anexos donde se especifica el uso del inmueble;

Que considerando lo expresado por los reclamantes, corresponde destacar que tal como se mencionó en los considerandos precedentes, de la Ordenanza N° 9963 se desprende que se ha instaurando como principio de gestión urbana el de la concertación social, siendo que, además, la Carta Orgánica Municipal en sus artículos 5° y 6°), establece que la administración municipal servirá a los intereses y necesidades de los vecinos y regirá sus acciones bajo los principios de igualdad, equidad, participación y solidaridad, procurando la descentralización y desconcentración de las funciones, a fin de lograr una eficiente prestación de servicios, y que la Municipalidad de la ciudad de Neuquén garantizará y promoverá la participación como elemento de existencia y profundización de la democracia, a través de mecanismos establecidos en esa Carta Orgánica, aclarando que la participación en la vida comunitaria se garantiza a través del accionar de las sociedades vecinales y otras organizaciones que libremente se dé la comunidad;

Que asimismo, resulta pertinente aclarar que dicho cuerpo normativo dispone que la Municipalidad impulsará, reconocerá y garantizará la constitución de sociedades vecinales, como asociaciones voluntarias de vecinos, para mejorar su calidad de vida, satisfacer sus necesidades comunitarias culturales, educacionales, sociales, sanitarias, deportivas y de obras de desarrollo, así como fomentar la participación comunitaria, coordinar acciones con otras organizaciones, colaborar y participar en los organismos de consulta y planificación del accionar municipal y toda la actividad que tienda a lograr el bien común;

  
LUCIANA JONAS AGUILAR  
Secretaría Municipal de Despacho  
Fiscalía Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



0092-21

Que teniendo en cuenta lo dispuesto por la Carta Orgánica Municipal y por la normativa vigente en la materia, los argumentos expuestos por los reclamantes no encuentran acabado sustento;

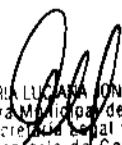
Que asumió la intervención de competencia la División Certificaciones Ambientales dependiente de la Subsecretaría de Comercio e informó que la Ordenanza N° 9963, en el marco del sistema de planificación municipal, establece las directrices urbano ambientales de la unidad de gestión territorial Barreneche, modificando el plano N° 1 de los usos de suelo correspondientes al Bloque Temático N° 1, y que conforme lo dispuesto por la misma, única normativa aplicable respecto a la conformidad de los usos de suelo en toda la zona designada como sector Barreneche, ese sector se clasifica como Rem 1 (Residencial Densidad Media Baja);

Que dicha norma establece, en la zona Rem 1, como uso predominante el residencial, como uso condicionado el comercio minorista y servicios y como usos no permitidos la confitería bailable, café concert o pub, reconociendo que el Municipio puede concertar con la sociedad vecinal, a través de convenios de acción concertada, acciones ejecutivas, ajustes del plan maestro o cualquier otra precisión urbanística necesaria al mismo, debiendo dichos Convenios ser aprobados por los vecinos, beneficiarios directos, para gozar de plena ejecutoriedad, como así también por el Sistema de Planificación Urbano Ambiental (SPUAM) mediante el pertinente dictamen técnico;

Que además, esa Dirección expresó que, antes de la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 11715, modificatoria de la Ordenanza N° 10650, la que a su vez modifica el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén, se encontraba vigente el Plano N° 2 sobre los usos del suelo -Bloque Temático N° 1-, que permitía mantener una categoría comercial para la parcelas ubicadas frente a la Ruta Nacional N° 22, caracterizándolas como un corredor mixto (cM1), muy similar a lo que se define como servicios de ruta;

Que al entrar en vigencia la Ordenanza N° 11715, sancionada en el año 2009, que modifica el Plano N° 2 sobre los usos del suelo -Bloque Temático N° 1- no se puede encuadrar como zona cM1 el tramo frentista a la Ruta Nacional N° 22 que corresponde al sector Barreneche;

Que asimismo, esa División advirtió que en el marco de la Ordenanza N° 8201, inicialmente, cualquier parcela frentista a la Ruta Nacional N° 22 presentaba una escala nominal y ordinal conocida como corredor mixto (cM1), que se consagró de esa forma en la más importante a nivel comercial;

  
MARÍA LUCIANA JONAS AGUILAR  
Directora Municipal de Despacho  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



0092-21

Que además, esa División agregó que si bien la factibilidad de los usos del suelo se encuentra reservada a la evaluación del área municipal de planificación urbana, en el presente caso, al tratarse de una solicitud de un uso consignado como vivero en la zona clasificada como Rem1, que debe entenderse como restrictiva, su admisión queda supeditada al perfil urbano ambiental deseado por la sociedad vecinal, debiendo necesariamente contar con la evaluación del área de planificación y además con el convenio de acción concertada antes mencionado, que resulta ser el trámite más significativo para que una habilitación pueda prosperar;

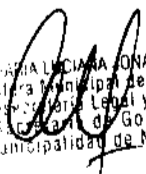
Que respecto a la situación de las licencias comerciales existentes en la zona, que mencionan los reclamantes en su escrito, esa División informó que la habilitación de la parrilla allí ubicada es preexistente a la Ordenanza N° 11715, habiéndose tenido en consideración la normativa que caracterizó a la zona como corredor mixto (cM1), y que en el caso del local de cabañas y el hostel ubicados en dicha zona, las habilitaciones fueron otorgadas a partir de un acuerdo vecinal y con diferentes condicionamientos;

Que además, esa División aclaró que para la habilitación del local de venta de automotores ubicado en la zona se intentó la suscripción de un acuerdo vecinal, lo cual no prosperó en virtud de la negativa de los vecinos linderos, por lo que dicha habilitación fue otorgada por el Concejo Deliberante de la ciudad, de manera excepcional, otorgándose una licencia no definitiva y sujeta a renovación;

Que mediante Dictamen N° 561/2020, se expidió la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, manifestando que lo expuesto por la División de Certificaciones Ambientales dependiente de la Subsecretaría de Comercio de este Municipio, se ajusta a las prescripciones de la Ordenanza N° 9963, siendo esta la normativa vigente y aplicable al caso;

Que la respuesta dada oportunamente por esta administración, no desestimó la solicitud de habilitación del comercio que se pretende instalar, sino que indicó el procedimiento para llevarla a cabo, es decir, a través de la suscripción de convenios de acción concertada entre los vecinos y la sociedad vecinal del barrio, conforme lo dispone la Ordenanza N° 9963;

Que en cuanto al planteo de inconstitucionalidad de los reclamantes, no corresponde que este Órgano Ejecutivo Municipal se pronuncie al respecto, debiendo aquellos, en caso de considerarlo, dar curso a la correspondiente acción mediante el órgano judicial competente;

  
LUCIANA JONAS AGUILAR  
Ejecutiva Municipal de Despacho  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



0092-21

Que conforme a lo expuesto, esa asesoría sugirió el rechazo del reclamo presentado;

Que no obstante, es dable destacar que los reclamantes, en su escrito, alegan pero no acreditan la titularidad del inmueble que diera origen a su reclamo;

Que en consecuencia, corresponde rechazar el reclamo interpuesto e instruir a la Subsecretaría de Sociedades Vecinales y al Sistema de Planificación Urbano Ambiental (SPUAM) a arbitrar los mecanismos pertinentes a efectos de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 1º) de la Ordenanza N° 9963, a fin de eventualmente suscribir el convenio de acción concertada que la norma prevé, con la sociedad vecinal del barrio Valentina Norte Urbana, y otorgar la habilitación comercial solicitada, de corresponder.

Que considerando que con fecha 09 de diciembre de 2021, los reclamantes presentaron un escrito alegando la aplicación del instituto del pronto despacho al reclamo interpuesto, es dable destacar que no se encuentra cumplido el plazo establecido en el artículo 162º) de la Ordenanza N° 1728 y modificatorias, para la presentación y configuración del pronto despacho como tal, en virtud de la suspensión de plazos establecida en el marco de la emergencia sanitaria, por Decreto N° 0164/2020, cuyos efectos y alcances fueron prorrogados hasta el día 29 de noviembre de 2020, mediante Decretos N° 0181/2020, 0311/2020, 0377/2020, 0438/2020, 0499/2020, 0523/2020, 0563/2020, 0623/2020, 0659/2020, 0687/2020 y 0729/2020, comenzando a computarse los plazos procedimentales para la resolución del reclamo a partir del día 30 de noviembre de 2020;

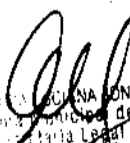
Que conforme lo expuesto, resulta pertinente la emisión de la presente norma legal;

**Por ello:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN**

**DECRETA:**

**Artículo 1º) RECHÁZASE** el reclamo administrativo presentado por las ----- señoras María Alejandra Giunti y Julia Susana Monje, y el señor Rubén Ricardo Giunti, el día 02 de septiembre de 2020, obrante a fs. 01/06 del Expediente OE N° 3790-G-2020, conforme a los fundamentos expuestos en los considerandos que forman parte integrante de la presente

  
LUCIANA BONAS AGUILAR  
Centro Municipal de Despacho  
Secretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén

0092-21

norma legal.

**Artículo 2º) INSTRÚYASE** a la Subsecretaría de Sociedades Vecinales y al ----- Sistema de Planificación Urbano Ambiental (SPUAM) a arbitrar, en forma conjunta, los mecanismos pertinentes a efectos de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 1º) de la Ordenanza N° 9963, a fin de eventualmente suscribir el convenio de acción concertada que la norma prevé, con la sociedad vecinal del barrio Valentina Norte Urbana, y otorgar la habilitación comercial solicitada, de corresponder.


**Artículo 3º) NOTIFÍQUESE**, a través de la Dirección Municipal de Despacho, ----- a la Subsecretaría de Sociedades Vecinales, a la Secretaría de Coordinación e Infraestructura y a los reclamantes de lo dispuesto en la presente norma.

**Artículo 4º)** El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario ----- de Gobierno y de Coordinación e Infraestructura.

**Artículo 5º)** Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro Documentación e Información y, oportunamente, archívese.

ES COPIA.

FDO.) GAIDO  
HURTADO  
NICOLA.

  
MARIANA ROCINA AGUILAR  
Dirección Municipal de Despacho  
Vice-Secretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno  
Municipalidad de Neuquén



Sumario 2322  
Fecha 18 02 2021