

**AÑO 2022**



N° Entrada:

Expediente:

Iniciado por:

**Extracto:**

**AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a realizar la subdivisión y el desarrollo de loteos abiertos en el sector del Barrio Valentina Sur.**

Neuquén, 05 de julio de 2022.

01

*A la Señora Presidenta del  
Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén  
Claudia Argumero  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D*

De mi consideración:

Me dirijo a Ud. como concejal integrante de Bloque Juntos por Neuquén, a fin de acompañar a la presente el proyecto de ordenanza que se adjunta y que tiene por objeto la regularización y autorización de loteos abiertos en sector urbano Valentina Sur de la ciudad de Neuquén.

Solicito, en consecuencia, se disponga el formal ingreso del proyecto por la Secretaría Legislativa a los fines de su incorporación para la próxima sesión del Concejo Deliberante de Neuquén.

Sin otro particular, saludo a Ud. con mi más distinguida consideración.



*Guillermo Claudio Monzani  
Concejal  
Juntos por Neuquén*

02

## PROYECTO DE ORDENANZA

### VISTO:

El Capítulo III de la Carta Orgánica Municipal, las Ordenanzas N.º 13.858, N.º 12.815, N.º 11.715, N.º 10.573, N.º 10.010, N.º 8.20; y

### CONSIDERANDO:

Que el sector urbano comprendido al norte por Avenida Mosconi, al este por calle Remigio Bosch, al sur por la rivera del Río Limay y al oeste por la calle Río Colorado-Futaleufu -límite del ejido de la Ciudad de Neuquén- acumula innumerables excepciones a la normativa vigente en materia de loteos abiertos.-

Que resulta perentorio dar un tratamiento a todo el sector y dejar de atender en forma individual los incontables casos que llegan a la Comisión de Obras y Servicios Públicos del Concejo Deliberante para su tratamiento.-

Que la Ordenanza N.º 13.858, sancionada en año 2018, actualiza la normativa inherente al fraccionamiento en un único código para las urbanizaciones abiertas, residenciales, sociales, industriales y conjuntos inmobiliarios integrados.-

Que, asimismo, la ordenanza N.º 13.858 regula las urbanizaciones abiertas y establece diversas condiciones para su autorización, a saber: el visado preliminar, provisorio y definitivo de un plano de Mensura, el cumplimiento de la regulación establecida por Plan de Gestión Urbano Ambiental y de la faz geométrica del proyecto urbanístico, la intervención de profesionales responsables: urbanístico, ambiental, además del profesional agrimensor o profesional con incumbencia responsable de los aspectos geométricos y dominiales.-

Que las principales innovaciones de la Ordenanza N.º 13.858 son: mayor nivel de exigencia en los requerimientos de infraestructura, incorpora el cordón cuneta y calles con un ancho mínimo de 15 mts., exige el sistema de riego para los espacios verdes, además de un espacio verde principal con las características de plaza barrial, rodeado de cuatro calles, entre otros.-

Que la Ordenanza N.º 10.573 modifica el Bloque Temático N.º 1 del nuevo régimen legal de planificación y gestión municipal, que regula los usos y ocupación del suelo, otorgando las características de las urbanizaciones cerradas.-

Que la Ordenanza N.º 8.201, en su Capítulo IV -de Urbanizaciones Cerradas-, regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación en lo referente a la figura de barrios privados; las condiciones básicas a ser exigidas para su aprobación, los

Cjal. Guillermo Monzani  
Presidente  
Bloque Temático Neuquén  
CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

indicadores urbanísticos, dimensiones mínimas y máximas del emprendimiento, las características de funcionamiento y el circuito del trámite para su aprobación; indicando las zonas en los que dichos emprendimientos pueden instalarse como uso condicionado, en tanto no se interrumpa la trama vial jerarquizada, en las zonas denominadas Ppa (producción primaria agrícola), Pr (parque ribereño) y Pt (periurbano de transición).-

Que la Ordenanza N.º 11.715 busca garantizar la consolidación y aperturas necesarias de la red vial jerarquizada en aquellas zonas en las que se pueden desarrollar barrios cerrados y clubes de campo, garantizando la conectividad de los sectores de Valentina Sur, con el área urbana consolidada de la ciudad y la accesibilidad a toda la ribera del Río Limay.-

Que la Carta Orgánica Municipal, en su Capítulo III, fija la obligatoriedad de llevar a cabo un planeamiento ambiental integral del ejido municipal, con base en los siguientes principios: a) Asegurar un ambiente sano y equilibrado, b) Satisfacer las necesidades actuales del hombre, sin comprometer las de las generaciones futuras, c) Hacer uso racional del recurso natural, d) preservar el patrimonio.-

Que la Resolución N.º 19/2016, insta al Órgano Ejecutivo Municipal a reactivar la Comisión Especial de revisión del Plan Urbano Ambiental y Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén, con la finalidad de redefinir los elementos claves de la estructura urbana; establecer las directrices y orientaciones generales referidas a la estructuración de la ciudad y al ordenamiento urbanístico del territorio; identificar los proyectos estructurales a partir de los cuales se promueve la transformación de la ciudad; clasificar el suelo, como medida previa a la ejecución de las acciones propuestas para su ordenamiento urbanístico; e integrar y controlar acciones, que involucren definiciones territoriales impulsadas por diferentes agentes públicos, institucionales y privados.-

Que se encuentra en vigencia la Ordenanza N.º 10.010, sobre el sector Este de la ribera, donde se trata el perímetro del río con equipamiento público y de perímetro libre promoviendo la conexión de la ciudad con la naturaleza mediante un tratamiento costanero como complemento.-

Que la expansión de urbanizaciones cerradas, también conocidas como "Barrios Privados o Countries", ha crecido de manera exponencial durante la década del noventa en las principales ciudades de Latinoamérica, ocupando grandes porcentajes del ejido urbano fundamentalmente en aquellas tramas urbanas en proceso de transformación.-

Que las nuevas zonas urbanizables de Valentina Sur, no tenían identificadas calles que pudieran afectarse a la red vial por el uso propio de periurbanas recreativas, de transición y de producción primaria agrícola.-

Cjay. Guillermo Menzani  
Presidente  
Bloque Juntos por Neuquén  
CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

03

Que la materialización de los límites en los barrios cerrados, generan segregación territorial materializando una barrera física que impacta en la continuidad del tejido de la ciudad.

Que se considera al Río Limay como límite natural de la ciudad, el cual genera un recurso vital para el ciudadano y ofrece una mayor calidad de vida generando uno de los paisajes naturales más imponentes de la ciudad de Neuquén.-

Que con la aparición de las nuevas urbanizaciones se genera un Área de integración urbano rural, con valores paisajísticos y ambientales a preservar o mejorar, proyecto integral de carácter recreativo o residencial.

Que cuando los barrios cerrados son emplazados en bordes ribereños, se dificulta el acceso a la costa, generando un efecto de embudo entre los límites de los barrios y las calles de acceso.-

Que se considera área de borde y potencial extensión a las comprendidas con servicios e infraestructuras escasas o nulas, trazados incompletos, edificación aislada y sin consolidación, con grandes sectores de suelo vacante sujeto a operaciones de urbanización y reestructuración de la planta urbana.-

Que no obstante esta importante disponibilidad de suelo aún vacante de características productivas, se considera que el patrón de crecimiento urbano extendido y disperso no contribuye al uso eficiente de los recursos urbanos, por lo que es necesario cuidar especialmente esas áreas aún no urbanizadas, mediante el desarrollo de una planificación integral, para satisfacer las demandas de distintos sectores sociales.-

Que para lograr un desarrollo equilibrado y socialmente integrado de la ciudad es importante alentar aquellas urbanizaciones que no fomenten la concentración masiva y excluyente en un mismo sector, de población de un mismo componente socio-económico.-

Que las urbanizaciones cerradas, como única opción, en sus distintas modalidades, configuran -por su escala- una tipología incompatible con una adecuada planificación de las áreas urbanas de las ciudades, quedando circunscripta su eventual localización a sectores sub-urbanos o de nuevos desarrollos residenciales planificados.-

Que existen peticionantes que solicitan la factibilidad de llevar adelante loteos abiertos enmarcándose en la geografía del lugar y rodeado de emprendimientos de similares características ya habilitados por la ordenanza N°12.815 sancionada en el año 2013, y otras sancionadas con posterioridad.-

Que esta situación demanda en forma urgente un tratamiento del tema a nivel metropolitano y regional, ya que no basta con sólo aplicar una política de suelo en la ciudad de Neuquén. En este sentido, es indispensable y urgente acordar una política de suelo para toda la región que permita compatibilizar los procesos de urbanización a fin de evitar las consecuencias

Cjal. Guillermo Monzani  
Presidente  
Bloque Juntos por Neuquén  
CONSEJO DEL GOBIERNO  
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

negativas de los desarrollos urbanos no planificados y garantizar además una oferta residencial homogénea en el área que permita a los vecinos que prefieran alternativas de vida más ligadas a la naturaleza, relativamente alejadas del conglomerado urbano central y elegir seguir viviendo en su ciudad.-

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 NEUQUEN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA”**

**ARTÍCULO 1º):** **AUTORÍCESE** la subdivisión y el desarrollo de loteos abiertos, para el sector comprendido: al norte por Avenida Mosconi, al este por calle Remigio Bosch, al sur por la rivera del río Limay y al oeste por la Calle Río Colorado-Futaleufu -límite del ejido de la ciudad de Neuquén-, conforme se detalla en Anexo Único de la presente Ordenanza.-

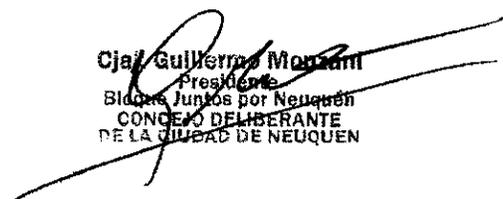
**ARTICULO 2º):** **ESTABLECER** que las siguientes situaciones se regirán por la Ordenanza N.º 13.858 y/o la que en su futuro la remplace: a) fraccionamiento de inmuebles que implique modificación de estado parcelario y sus obras de infraestructura a realizar dentro del ejido municipal con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, b) división de lotes o subdivisión de los mismos, c) apertura de calles o avenidas, sean o no ampliación de las ya existentes, d) formación de espacios verdes o del dominio privado de utilidad pública municipal.-

**ARTÍCULO 3º):** **INCORPORASE** a la “Zona Periurbana de Transición” - (Ptu) la Zona comprendida detallada en el Anexo Único -que es parte de la presente Ordenanza- en las zonas Periurbanas recreativas (Pr) y de producción primaria agrícola (Ppa) consignadas en el precitado Anexo, para el desarrollo de loteos abiertos, con los Indicadores Urbanísticos que a continuación se especifican:

**Normas de ocupación del suelo**

Relativas a los espacios.

Ancho mínimo de frente	10 mts.-
Superficie de lote	$\geq 300$ m <sup>2</sup>
CVUP	1/250 m <sup>2</sup>
Relativas a la edificación.-	
FOS	0,40
FOT	0,60
Altura máxima:	9 metros
Retiro frente mínimo	3 mts.-

  
Cja. Guillermo Mondani  
Presidente  
Bicentenario Juntos por Neuquén  
CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Para el uso del suelo en vivienda individual, el requisito de estacionamiento vehicular, será determinado como un módulo cada 90 m2 construidos de superficie total.

**Preservación del Oasis Irrigado:**

a) El desarrollo dentro de cada parcela debe tener presente los elementos característicos del paisaje tradicional, protegiendo y preservando las barreras vegetales.- Para cualquier especie que deba ser extraída por razones del proyecto, que deberá reemplazar especies compatibles.-

b) Similar tratamiento debe tener la red de canales de riego y drenaje. De ser necesaria alguna modificación, tendrá que garantizarse el libre escurrimiento del agua, sin afectar las zonas que ahora sirven y serán autorizadas por el área competente.-

Usos de suelo:

- o Predominante: Residencial
- o Complementario promocionado: Residencial Agrario
- o Complementarios: ver cuadro de usos de suelo

**ARTICULO 4º)** El Órgano Ejecutivo deberá reglamentar la presente norma dentro de los noventa (90) días de sancionada la misma y determinará la habilitación de "Loteos abiertos" por "Etapas" y en función del desarrollo de las Infraestructuras necesarias para tal fin.

**ARTICULO 5º):** Toda urbanización deberá estar vinculada a las redes externas de: Agua corriente, Energía Eléctrica, Gas Natural, Red Cloacal. En caso de no contar con alguno de los puntos de conexión para los servicios de infraestructura requeridos, se deberán ejecutar las obras necesarias para tal fin, con cargo al loteador. No se extenderá el visado definitivo hasta tanto estén ejecutadas todas las obras de infraestructura y se hayan entregado los certificados finales de obra.-

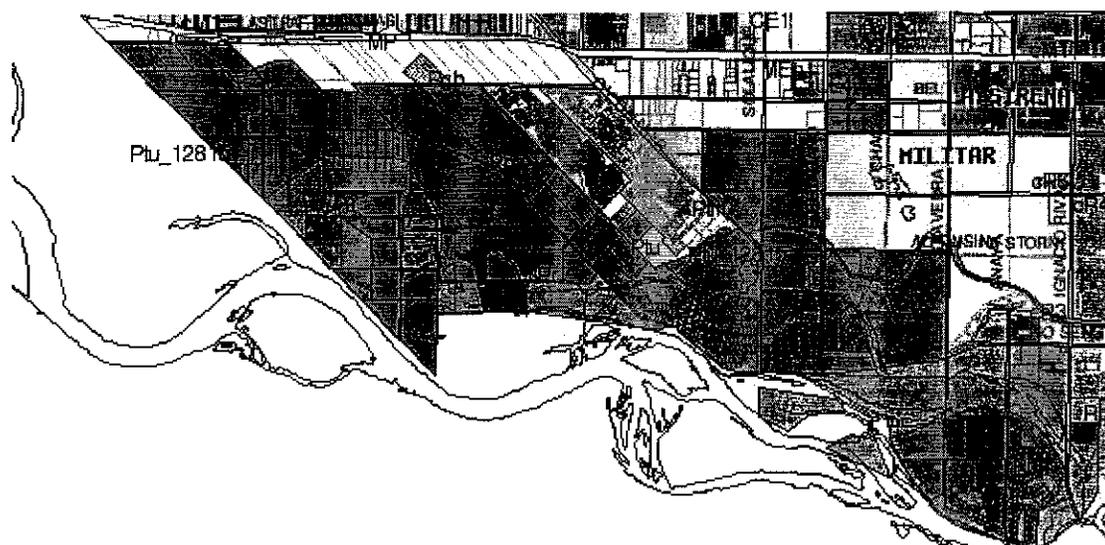
**ARTICULO 6º): MODIFICASE** los Artículos 2º) y 3º) de la Ordenanza N° 10.650, "Centros y corredores del área urbana y peri urbana", conforme lo establecido en la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 7º):** Fijar como normas específicas de uso del suelo para la Zona delimitada en el artículo primero de la presente Ordenanza las siguientes:

- a) Predominante: Residencial.
- b) Complementario promocionado: Residencial Agrario.
- c) Complementarios: conforme se detalla en Anexo Único.-

Cjal. Guillermo Monzani  
 Presidente  
 Bloque Unidos por Neuquén  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

**ANEXO ÚNICO**



Cuadro de Usos (Sector Valentina Sur)

USOS COMPATIBLES	Ppa	S.E.	ESTAC	Carga y Desc.
<b>ADMINISTRACION PUBLICA</b>				
Cuartel de bomberos con vehículos e instalaciones	0	UC		
Policía, Comisaría.-	0			
<b>COMERCIO MINORISTA</b>				
Florería, semillera, fertilizantes, pesticidas	0	UC	11	
Mercados Supermercados hasta 200 m2 cubiertos total	0	UC		
Chacinados, embutidos, pollería, carnicería, pescadería	0	UC		
Venta de carbón y leña envasados hasta 5 kg	0	UC	8	1a
Veterinaria, atención y venta animales domésticos	0	UC	8	
Viveros, venta de plantas, flores y afines	0	UC	11	
<b>EDUCACION</b>				
Escuela o colegio con internado	0	UC	15	
Guardería / Jardín maternal	0	UC	12	
Primaria / Preescolar/ Especial	0	UC	13	
Superior no universitaria	0	UC	1	
<b>CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO</b>				
Club deportivo con instalaciones al aire libre.-	0	UC	29	
Club social y cultural	0	UC	1	
Spa, gimnasio, natatorio	0	UC	1	
Club de Golf.	0	UC		
<b>RESIDENCIA</b>				
Asilo para ancianos, residencia geriátrica	0	UC	19	
Convento.-	0		29	
Hogar infantil.-	0	UC	29	
Vivienda individual.-	0		17	
Complejos residenciales (barrio cerrado)	0	UC		

Cjal Guillermo Manzani  
 Presidente  
 Bloque Juntos por Neuquén  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Complejos residenciales deportivo, turístico (club de campo)	O	UC		
<b>SANIDAD</b>				
Casa de reposo y convalecencia.-	O		19	1g
Primeros auxilios, consultorios externos de emergencia	O	UC	21	
Sanatorio para enfermos mentales.-	O	UC	19	1g
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>				
Planta de tratamiento de cloacas	O	UC		
<b>SERVICIOS</b>				
Estudios y consultorios profesionales	O	UC		
Centro experimental agropecuario	O			
Industria artesanal agrícola, granjera	O	UC		
Horticultura, floricultura, fruticultura	O	UC		
Camping	O	UC		

o **Uso Permitido** (predominante y complementario).

Ø A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar

**Uc** : Uso Condicionado.

**Up**: Uso Promocionado

**S.E.**: Según evaluación.

Dr. Guillermo Montaña  
Presidente  
Bloque Junta por Neuquén  
CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén	
RESOLUCIÓN N° 47346	
Fecha	05/07/2022 para 13:02
Firma	Silvano Sepúlveda
D.D. Dirección General Legislativa	

05/07/2022	ENTRADA N° 403/2022
Egresado del C. D. para su tramitación y consideración de la Resolución N° 168-B-2022 o Nota N°	
Recibió	Silvano Sepúlveda
Firma	[Firma]
COPIA DE ENTRADA (D.G.L.)	

07/07/2022	Ordinario
Resolución del C. Deliberante Sesión	
11/22	
Resolución de Comisión	
Dirección Gral. Legislativa	