

SESIÓN ESPECIAL N° 01 - NEUQUÉN, Noviembre 07 de 2012

CONCEJAL PRESIDENTE: Buenos días, para todos, para todas, señores concejales, señoras concejalas, medios de comunicación, funcionarios del Concejo Deliberante, vecinos del barrio Rincón de Emilio. Siendo las 14 horas 36 minutos vamos a dar inicio a la Sesión Especial número 01 del presente ciclo legislativo. A los efectos de establecer el quórum legal, por Secretaría Legislativa se tomará asistencia. - SECRETARIO LEGISLATIVO: -----

----- **ASISTENCIA** -----

CONCEJAL ACUÑA, LUISPRESENTE
 CONCEJAL BAGGIO, FRANCISCOPRESENTE
 CONCEJAL BUFFOLO, MARTA GRACIELAPRESENTE
 CONCEJAL CONTARDI, LUIS GASTONPRESENTE
 CONCEJAL DUTTO, JUAN JOSEAUSENTE
 CONCEJAL GUILLEM, ANAIPRESENTE
 CONCEJAL HASPERT, CRISTIAN URIELPRESENTE
 CONCEJAL JALIL, LUIS JULIÁNPRESENTE
 CONCEJAL KOGAN, ARIELPRESENTE
 CONCEJAL LAMARCA, MERCEDESAUSENTE
 CONCEJAL LLANCAFILO, OSVALDOPRESENTE
 CONCEJAL LOPEZ, LEANDROPRESENTE
 CONCEJAL MANSILLA, MARIANOPRESENTE
 CONCEJAL MARTINEZ, DARÍOPRESENTE
 CONCEJAL NECULQUEO, VALERIA A.PRESENTE
 CONCEJAL PREZZOLI, JUAN PABLOPRESENTE
 CONCEJAL RIGHETTI, HUGOPRESENTE
 CONCEJAL RIOSECO, TERESAPRESENTE

CONCEJAL PRESIDENTE: Con la presencia de 16 concejales, y teniendo quórum legal para la sesión vamos a dar inicio a la misma, como ustedes saben es una sesión especial, por lo tanto no hay horario de homenajes y otros asuntos, único tema a tratar es: **ENTRADA N°: 0933/2012 - EXPEDIENTE N°: CD-025-V-2012 - CARÁTULA: VECINOS Bº RINCON DE EMILIO. SOBRE CAMBIO DE USO DE SUELO EN DICHO BARRIO.** Vamos a darle lectura por secretaria para que luego cada concejal pueda expresarse. SECRETARIO LEGISLATIVO: -----

----- **OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO** -----

ENTRADA N°: 0933/2012 - EXPEDIENTE N°: CD-025-V-2012 - CARÁTULA: VECINOS Bº RINCON DE EMILIO. SOBRE CAMBIO DE USO DE SUELO EN DICHO BARRIO - DESPACHO N°: 117/2012.- -----

VISTO el Expediente N° CD-025-V-2012; y CONSIDERANDO: Que oportunamente este Cuerpo aprobó la Ordenanza N° 12474 que declaró la Emergencia Ambiental para la zona del Barrio Rincón de Emilio, por la falta y deficiencia de los servicios de agua y saneamiento de efluentes cloacales, como así también por el crecimiento desorganizado de la población. Que dicha norma prohibió el uso de pozos ciegos, la flexibilización de los indicadores urbanísticos prevista en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental y estableció el uso obligatorio de plantas compactas de biotratamiento de efluentes domiciliarios para todas las obras nuevas y las

**ES COPIA FIEL
 DE SU
 ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
 DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
 Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

anteriores multifamiliares y/o colectivas. Que en concordancia con lo anteriormente expuesto, todo nuevo loteo deberá contar con red cloacal y/o plantas de tratamiento de líquidos cloacales. Que el objetivo de la Emergencia Ambiental era prever situaciones ambientales particulares, relacionadas con el impacto de las nuevas construcciones y nuevos loteos. Que el actual indicador Rgm1 de uso y ocupación del suelo para Rincón de Emilio, no se corresponde con las características morfológicas del espacio territorial. Que surge evidente la necesidad de disminuir la densidad edificatoria y poblacional en el barrio, con el objetivo de bajar los niveles de efluentes cloacales y cualquier otro tipo de impactos ambientales. Que en la necesidad de generar acciones inmediatas para mitigar el impacto ambiental que altera la calidad de la napa freática y el curso del río Neuquén, se ha puesto en marcha el Equipo Técnico Interdisciplinario creado por Ordenanza N° 12474, en el cual se encuentran representados la Sociedad Vecinal Rincón de Emilio, la Defensoría del Pueblo de Neuquén, la Cooperativa de Agua Rincón de Emilio Limitada y el Ejecutivo Municipal, que reemplaza por la emergencia ambiental declarada, a la Unidad de Gestión Territorial prevista por la Ordenanza N° 8712. Que el principio precautorio consagrado en la Ley General del Ambiente (Artículo 4º Ley 25.675) habilita adoptar las medidas eficaces para impedir la degradación del ambiente ante daños graves e irreversibles. Que habiéndose puesto en marcha la revisión del Plan Urbano Ambiental, toda norma que se sancione en el periodo de trabajo previsto, tendrá carácter transitorio sujeta a ratificación o derogación. Que sin perjuicio de lo antedicho, la ordenanza que establece la Emergencia Ambiental en el Barrio Rincón de Emilio, mantendrá su vigencia hasta que la Comisión Especial de Revisión del Plan Urbano Ambiental, se expida al respecto, previa opinión del Equipo Interdisciplinario y multiactorial creado a tal fin y del Concejo Deliberante. Que teniendo en cuenta lo actuado por las administraciones y las inquietudes manifestadas por los vecinos, es necesario reflejar este acuerdo en un perfil urbano, tanto en las normas de uso del suelo como en la ejecución de las obras de infraestructura de saneamiento pendientes de concreción. Que las normas de uso y ocupación del suelo vigentes, contemplan zonas de transición entre áreas urbanizadas abiertas y cerradas y zonas productivas que limitan la densidad al perfil deseado para Rincón de Emilio, específicamente en el sector indicado en el artículo primero, garantizando un tejido donde predomine el espacio abierto sobre el construido con un bajo índice de ocupación del suelo. Que asimilar al indicador Ptu la zona de referencia, garantiza un uso del suelo predominantemente residencial de baja densidad. Que a ello se sumará la supresión de las Referencias [16 y 18] entendiéndose que a la zona Ptu, asignada para el sector del Barrio Rincón de Emilio delimitado en la presente, le será aplicable la prohibición de edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical con servicios comunes de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia y la referencia 16, toda vez que no deberá regir para el sector, la norma específica para barrios cerrados y clubes de campo. Que en definitiva a la prohibición de viviendas colectivas se sumará la reducción de los indicadores de ocupación del suelo (FOS y FOT) y la cantidad de viviendas que se puede

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

desarrollar por metro cuadrado de parcela. Por ello ESTA COMISIÓN INTERNA DICTAMINA: Aprobar el proyecto de ordenanza que se adjunta. VISTO: El Expediente N° CD-025-V-2012; y CONSIDERANDO: Que oportunamente este Cuerpo aprobó la Ordenanza N° 12474 que declaró la Emergencia Ambiental para la zona del Barrio Rincón de Emilio, por la falta y deficiencia de los servicios de agua y saneamiento de efluentes cloacales, como así también por el crecimiento desorganizado de la población. Que dicha norma prohibió el uso de pozos ciegos, la flexibilización de los indicadores urbanísticos prevista en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental y estableció el uso obligatorio de plantas compactas de biotratamiento de efluentes domiciliarios para todas las obras nuevas y las anteriores multifamiliares y/o colectivas. Que en concordancia con lo anteriormente expuesto, todo nuevo loteo deberá contar con red cloacal y/o plantas de tratamiento de líquidos cloacales. Que el objetivo de la Emergencia Ambiental era prever situaciones ambientales particulares, relacionadas con el impacto de las nuevas construcciones y nuevos loteos. Que el actual indicador Rgm1 de uso y ocupación del suelo para Rincón de Emilio, no se corresponde con las características morfológicas del espacio territorial. Que surge evidente la necesidad de disminuir la densidad edificatoria y poblacional en el barrio, con el objetivo de bajar los niveles de efluentes cloacales y cualquier otro tipo de impactos ambientales. Que en la necesidad de generar acciones inmediatas para mitigar el impacto ambiental que altera la calidad de la napa freática y el curso del río Neuquén, se ha puesto en marcha el Equipo Técnico Interdisciplinario creado por Ordenanza N° 12474, en el cual se encuentran representados la Sociedad Vecinal Rincón de Emilio, la Defensoría del Pueblo de Neuquén, la Cooperativa de Agua Rincón de Emilio Limitada y el Ejecutivo Municipal, que reemplaza por la emergencia ambiental declarada, a la Unidad de Gestión Territorial prevista por la Ordenanza N° 8712. Que el principio precautorio consagrado en la Ley General del Ambiente (Artículo 4º) Ley 25.675) habilita adoptar las medidas eficaces para impedir la degradación del ambiente ante daños graves e irreversibles. Que habiéndose puesto en marcha la revisión del Plan Urbano Ambiental, toda norma que se sancione en el periodo de trabajo previsto, tendrá carácter transitorio sujeta a ratificación o derogación. Que sin perjuicio de lo antedicho, la ordenanza que establece la Emergencia Ambiental en el Barrio Rincón de Emilio, mantendrá su vigencia hasta que la Comisión Especial de Revisión del Plan Urbano Ambiental, se expida al respecto, previa opinión del Equipo Interdisciplinario y multiactoral creado a tal fin y del Concejo Deliberante. Que teniendo en cuenta lo actuado por las administraciones y las inquietudes manifestadas por los vecinos, es necesario reflejar este acuerdo en un perfil urbano, tanto en las normas de uso del suelo como en la ejecución de las obras de infraestructura de saneamiento pendientes de concreción. Que las normas de uso y ocupación del suelo vigentes, contemplan zonas de transición entre áreas urbanizadas abiertas y cerradas y zonas productivas que limitan la densidad al perfil deseado para Rincón de Emilio, específicamente en el sector indicado en el artículo primero, garantizando un tejido donde predomine el espacio abierto sobre el construido con un bajo índice de ocupación del suelo. Que asimilar al

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

indicador Ptu la zona de referencia, garantiza un uso del suelo predominantemente residencial de baja densidad. Que a ello se sumará la supresión de las Referencias [16 y 18] entendiéndose que a la zona Ptu, asignada para el sector del Barrio Rincón de Emilio delimitado en la presente, le será aplicable la prohibición de edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical con servicios comunes de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia y la referencia 16, toda vez que no deberá regir para el sector, la norma específica para barrios cerrados y clubes de campo. Que en definitiva a la prohibición de viviendas colectivas se sumará la reducción de los indicadores de ocupación del suelo (FOS y FOT) y la cantidad de viviendas que se puede desarrollar por metro cuadrado de parcela. Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º, inciso 1º), de la Carta Orgánica Municipal, -----

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º): ASIGNASE al Barrio Rincón de Emilio, delimitado por calle a ceder, al Norte de la parcela N1 (límite con chacra Moño Azul) y calle Asia, América del Sur y rívera Oeste del Río Neuquén (Mar Caspio), la zona Periurbana de transición-Ptu, con las siguientes adecuaciones del Cuadro de Indicadores Urbanísticos - Punto 3.1.3.1 y Punto 3.1.3.2 del Bloque Temático 1: Usos y Ocupación del suelo Ordenanza N° 8201 con Supresión de Referencias [16] y [18], y modificación de la Referencia 3 la que queda redactada de la siguiente manera para este Sector: Ptu Barrio Rincón de Emilio

Ancho Mínimo de frente 10 metros

Superficie del lote > 300 m²

CVUP 1/300 m²

Retiro de frente 3 metros

FOS 0,40

FOT 0,60

Altura máxima 9 (0) metros

ARTICULO 2º): ADOPTASE en la Zona Ptu – Barrio rincón de Emilio para el uso del suelo en vivienda individual, para requisito de estacionamiento vehicular, el determinado como (01): un módulo cada 90 m² construidos de superficie total. No se permitirá utilizar fondo sirviente en estacionamiento.

ARTICULO 3º): Serán de aplicación los usos condicionados (U.C.) de cada ítem previsto en el Cuadro de Usos de la normativa vigente, prohibiéndose el establecimiento de: Supermercados de más de 200 mts² de superficie; Clubes deportivos con instalaciones al aire libre y viviendas colectivas.

ARTICULO 4º): PROHIBASE la flexibilización de todos los indicadores urbanísticos y de usos de suelo de la zona “Ptu Barrio Rincón de Emilio”, considerando incluidas en dicha prohibición las flexibilizaciones por estímulos por englobamiento parcelario. ARTICULO 5º): MODIFICASE de la Ordenanza N° 8201 – Capítulo II, Título I – Normas Generales, el punto 2.3 – Normas Generales del Uso del

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA

DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

Suelo, punto 2.3.1 – Conceptos y Definiciones relativos a las zonas y tipos de zonas: punto 2.3.1.3 – Localizaciones de zona con plano de zonificación que como Anexo I es parte integrante de la presente Ordenanza. ARTICULO 6º): DE FORMA.- CONCEJAL PRESIDENTE: Está abierto el uso de la palabra, concejales. Concejal López tiene la palabra. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, señor presidente. Bueno, nuestro bloque acompaña el objetivo de esta ordenanza, lo que se busca es modificar, obviamente, los indicadores urbanísticos de este barrio, ha sido un proceso en el cual ya hemos sancionado una ordenanza de emergencia, oportunamente y ahora estamos avanzando ya en una modificación de indicadores para bajar la densidad de esta zona de la ciudad, entendiéndolo, creo que todos los bloques, que la densidad hoy por hoy que existe y los indicadores urbanos que existen son muy elevados y permiten demasiada concentración de familias en poco espacio, en líneas generales creo que hay unanimidad de criterios en ese sentido y que es necesario modificar los indicadores. Yo en particular, y esto ya no en representación de mi bloque, sino una visión personal que tengo, leyendo el artículo primero, no sé si en este momento ya podemos avanzar en la redacción del artículo o primero lo va a votar en general, pero si me permite argumentaría en relación al artículo primero porque quiero allí plantear una modificación de la redacción. CONCEJAL PRESIDENTE: Si quiere argumente, de todas formas no lo vamos a votar ahora, lo que vamos a hacer es votar en general y luego en particular, pero sí hágala. CONCEJAL LOPEZ: Adelantándose, en general vamos a acompañar, entrando ya en el artículo primero en primer lugar habría que modificar el signo que tiene, donde dice superficie lote, porque tiene que ser mayor a trescientos, se leyó recién por secretaría menor a 300, está mal puesto el símbolo, y yo lo que creo que deberíamos, en esta instancia, modificar y es una moción en relación al artículo primero es donde dice Cvup, que es la cantidad de viviendas por unidad, 1 cada 200 metros cuadrados, yo creo que pasar a 1 cada 300 m², es excesivo, porque se modifica demasiado lo que está vigente hoy en día, hay gente que ya tiene comprados sus lotes allí y quizás tiene planificada la construcción de su vivienda en esos lotes, 1 cada 200 me parece que baja bastante la densidad y va a números más razonables, y además permitiría, por ejemplo, si se hacen nuevos loteos de 400 metros cuadrados que en esos loteos si se puedan hacer dos viviendas, porque serían terrenos de mayor superficie y también si hay englobamiento de dos terrenos de 300 m², que serían 600 m², que se puedan hacer en 600 m² tres duplex, por ejemplo. Yo propongo y hago una moción en ese sentido, que Cvup diga 1 cada 200 m². Y luego, en el mismo artículo cuando habla del Fot 0,60, eso indicaría que en un terreno de 300 m² se puede hacer una casa de una superficie total de 180 m² que creo, también, que es demasiado exigente, en un terreno de 300 metros en caso de aprobarse como está la redacción una en dos plantas podría ser de hasta 180 metros cuadrados, creo que ahí tendríamos que dejar el índice 0,8 de indicador del Fot. Así que dejando salvado que en general estamos de acuerdo, del espíritu estamos de acuerdo y compartimos la necesidad de modificar los indicadores creo que sería más razonable, en esta instancia, poner 1 vivienda cada 200 m² y que el Fot sea 0,8, gracias. CONCEJAL

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

PRESIDENTE: Gracias, concejal. Aclaro que en relación a los 300 metros fue mal leído por secretaria es más. Concejal Prezzoli tiene la palabra.

CONCEJAL PREZZOLI: Gracias, señor presidente. Estamos en el tratamiento en general del proyecto de modificación de los indicadores urbanísticos así que es para adelantar que el bloque del MPN ha firmado el despacho, por supuesto que lo acompaña y lo impulsa, a la modificación, y en realidad más que argumentar en las razones por las cuales nosotros vamos a votar a favor de este proyecto a mi me interesa hacer una reflexión. Hemos logrado un trabajo en conjunto con los vecinos, con nuestros asesores, colaboradores técnicos de todos los bloques de concejales que han trabajado arduamente, funcionarios y empleados municipales, por supuesto que los concejales, hemos logrado que, en un trabajo no simple, donde se han tenido que armar de mucha paciencia, sobre todo los vecinos que desde febrero habían hecho presentaciones a la comisión interna de Ecología y Medio Ambiente y hoy están logrando lo que en aquel momento pedían originalmente, la modificación de los indicadores, en definitiva hemos logrado que una decisión política que compartíamos el día que sancionábamos por unanimidad la emergencia del barrio Rincon de Emilio, es que estamos de acuerdo con el desarrollo, estamos de acuerdo con el crecimiento pero, en la medida que sea sustentable, y de conformidad a la fragilidad ambiental en el lugar y la falta de servicios, es que hoy hemos logrado que la voluntad política de este Cuerpo, la voluntad de los vecinos se plasme en una norma con especificidades técnicas que exigían de un trabajo serio, responsable, y quiero hacer el reconocimiento para todos aquellos que se armaron de la paciencia para que, de conformidad al acuerdo que se hizo en la última sesión, de trabajar esto con la mayor de las responsabilidades para que la norma garantice su aplicabilidad y el objetivo de la voluntad política es que cierro con este reconocimiento a los vecinos, los verdaderos protagonistas del impulso de este proyecto de ordenanza y a los concejales, que como representantes de ellos, han trabajado también por sobre las banderas políticas en este proyecto de modificación de ordenanza, muchas gracias.

CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Tiene la palabra el concejal Martínez.

CONCEJAL MARTINEZ: Gracias, señor presidente. Es simplemente para adelantar el voto positivo de nuestro bloque respetando la redacción original del despacho en función del pedido de modificación que se ha hecho. Creo que, como bien lo decía el concejal preopinante, ya se ha redactado y vuelto a redactar, se ha hecho un borrador y después otro, se ha hecho un despacho y después otro, me parece que ante esta situación y en esta sesión especial donde claramente el único tema es esta ordenanza creemos que hay que respetar el despacho que finalmente se firmo en la comisión, sobre todo con este tema tan sensible que ha hecho a esta discusión, quizás el resto de la norma o el resto del articulado no ha sido cuestionado, pero justamente este tema ha sido central en la discusión, ha hecho de idas y vueltas en la sala de comisión, en este mismo recinto cuando lo trajimos en su oportunidad, así que, en este contexto y después de haber trabajado en la comisión, respetando también el trabajo que han hecho los asesores a pedido de los concejales, es que vamos a mantener la redacción de este artículo uno como está firmado en el

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

despacho, gracias, señor presidente. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Tiene la palabra el concejal Baggio. CONCEJAL BAGGIO: Gracias, presidente. Para ser breve, quiero destacar la metodología participativa con la que se construyó esa modificación de un indicador urbanístico, nada menos que la de un indicador urbanístico, para un barrio que tiene grandes problemas ambientales como ha quedado demostrado en la sanción de la ordenanza de la emergencia ambiental, y además quiero destacar que nuestro bloque político en la representación que tiene en la puesta en marcha de la revisión del plan urbano ambiental va a sostener esta posición, porque recordemos que aún queda la instancia para revisar los indicadores urbanísticos de toda la ciudad y esta ordenanza que estamos a punto de votar va a ser sostenida en la modificación y revisión del plan urbano ambiental, por nuestro bloque políticos, para que podamos dar garantías de que las condiciones que aquí se pretenden mejorar continúen en ese proceso, muchas gracias. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Tiene la palabra el concejal Haspert. CONCEJAL HASPERT: Gracias, señor presidente. También muy corto, muy breve, primero agradecerle a los vecinos la paciencia que tuvieron y la cuota de confianza que nos dieron en esa sesión cuando dudábamos del despacho y sabíamos que tenía algunos problemas, agradecerles la confianza de ese día, y el acompañamiento y los aportes que han hecho porque creo que esta ordenanza que estamos a punto de sancionar, y adelanto mi voto el acompañamiento del despacho que sacamos en el día de ayer en la comisión, y creo que nuestro presidente y también la concejal Valeria Neculqueo hemos trabajado en este despacho y vamos a acompañarlo, no así nuestro presidente de bloque que tiene algunas diferencias, quiero adelantar nuestro voto, vamos a acompañar este despacho porque también somos parte, hemos trabajado todos en conjunto como en pocas ordenanzas nos hemos puesto de acuerdo. Así que, aparte decirles, que esta es un indicador que va a ser transitorio, y en definitiva hay concejales que están trabajando por esta planta de tratamientos, la planta de Bardas Norte, hoy con el concejal Acuña estuvimos charlando unos minutos y él estaba en este tema, siguiendo de muy cerca que ha comenzado la obra y seguramente nosotros iremos a comprometer nuestra parte cuando nos toque y creo que esto va a ser definitivamente la solución que le traiga al barrio, sabemos que el PUA está trabajando y en ese momento se le hará un nuevo indicador al barrio, así que creo que esta es la solución definitiva. Esta norma que trabajamos en conjunto todos los vecinos y los concejales creo que va a ser lo mejor para el barrio, así que adelantar el voto positivo. CONCEJAL PRESIDENTE: gracias, concejal. Tiene la palabra la concejal Buffolo. CONCEJAL BUFFOLO: Gracias, señor presidente. Lamento no haber podido estar la semana pasada cuando realmente discutieron con los vecinos esta norma, lo lamento por dos razones, una porque, bueno, en realidad tuve que estar en un congreso, que fue muy auspicioso para mí en forma personal, y otra por ser profesional técnica hubiera aportado un poquito más a la norma. En primera instancia yo no estoy en desacuerdo que la norma tenga una cierta densidad o sea, baja densidad, en el uso del suelo, me parece razonable cuando verdaderamente no existen los sistemas dinámicos de red,

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

que son la red cloacal, que realmente viene demorado de hace muchísimo tiempo, espero que algún día pueda subsanarse este problema. Pero lamento, porque me parece insólito, que una zona que es residencial se le llame periurbano de transición, se que han actuado muchos técnicos, seguramente saben un poquito más que yo, y por eso lo han aseverado y lo han puesto acá como zona de referencia, pero en realidad eso es la convivencia con una zona suburbana o como una zona, como bien se dice de transición entre la chacra y rural, yo lo hubiera rebautizado como Rem 2, porque en realidad de PT 1 no tiene nada esto, pero en referencia a los 10 por 300, perdóneme, los 10 x 30 me parece razonable, así se estuvo trabajando en un PTU los lotes son de 12 o 15 metros, o sea en realidad no tiene nada que ver, o sea es más semejante a una zona residencial. La densidad, decir en los considerandos que se va a bajar la densidad, la densidad de por si baja con el FOS y con el FOT eso desde ya, y la misma densidad, si yo hubiera aplicado un CVUP de 1 en 150, es decir que permita construir duplex como está en este momento no me parece fuera de la realidad, me parece la realidad pura, me parece el acceso a la vivienda de todo tipo de persona. Sí dejaría los 0,40 ó los 0, 60, dejaría el modulo cada 90 y veríamos cuando se reforme el Plan urbano ambiental. Yo había charlado también con los vecinos, y me había puesto de acuerdo, que en realidad esto no alteraba para nada el nivel que ellos tienen, del problema ambiental por el uso del suelo en sí mismo, porque no tiene la red cloacal, porque un duplex aloja menos cantidad de gente que una vivienda y en realidad como bien se dijo siempre, más allá de los 180 metros que pueden construir van a seguir, seguramente, construyendo, porque las necesidades de demanda van a ser superiores y entonces la persona que es dueña de un lote carísimo va a tratar de poner una vivienda atrás para el hijo, para lo que sea, mucho más razonable es que pueda subdividir. Por eso, señor presidente, yo voy a acompañar este proyecto, voy a proponer la reforma de 1 en 150, voy a proponer la reforma de Rem 2 en el artículo 1 y por lo demás voy a acompañar en forma general, y estoy absolutamente segura de lo que estoy diciendo, más allá de los ilustrados técnicos que han trabajado en esto, gracias. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal., No habiendo más oradores. Concejal Acuña tiene la palabra. CONCEJAL ACUÑA: Gracias, señor presidente. No quiero abundar más en detalles más de los que dijo el concejal compañero de bloque, Juan Pablo Prezzoli, pero simplemente aportar en función a lo que dijo uno de los concejales preopinantes. Hemos estado siguiendo de cerca lo que en definitiva tiene que ser la solución a todo esto, no solamente concretar la red de colectoras cloacales del barrio, sino también la planta de tratamientos de efluentes cloacales, esta obra, a los efectos de aportar datos está oficialmente iniciada el 19 de octubre, tiene un plazo de 240 días, es decir 8 meses, y su inversión es de 17.820.746 pesos, valorizada a enero de 2012, gracias, presidente. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. No hay más pedidos de la palabra por lo tanto vamos a poner a consideración de los señores concejales el proyecto de ordenanza leído, en general, por la afirmativa? CONCEJALES: Aprobado. CONCEJAL PRESIDENTE: Aprobado por unanimidad. Pasamos al tratamiento en particular. Tenemos tres propuestas, Concejal López tiene la palabra.

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

CONCEJAL LOPEZ: La concejal Buffolo hizo también una moción después de la mía, que es similar, ella proponer una unidad habitacional cada 150 metros, que también me parece razonable, así que retiré mi moción y voy a acompañar la moción de la concejal Buffolo. CONCEJAL PRESIDENTE: Existen dos propuestas entonces, corresponde en primer término poner. Concejal Kogan tiene la palabra. CONCEJAL KOGAN: Gracias, señor presidente. El bloque al que pertenezco va a mantener el apoyo a la redacción que está en el despacho, porque entiende que cuando un vecino, una vecina, una familia compra un lote no lo hace pensando en un desarrollo inmobiliario, en un negocio vinculado con esta materia, lo hace pensando en que va a construir su vivienda, y creo que ese es el derecho que en este caso debemos tutelar. Hay otros derechos que efectivamente, o intereses, que se van a ver afectados, no cabe la menor duda, el interés del negocio inmobiliario al agrandar los lotes y permitir solamente una vivienda dentro de esos lotes se ve afectado y somos conscientes que estamos afectando el negocio inmobiliario, en este caso en el barrio Rincón de Emilio, somos absolutamente conscientes de esto, por eso vamos a mantener nuestra postura porque privilegiamos una mejor calidad de vida para los vecinos que están ya viviendo en este barrio y para los futuros vecinos que van a ir a vivir a él, gracias. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Hay entonces dos propuestas, está la propuesta original, que es la que corresponde votar primero, que es el despacho de comisión y si no cuenta con los votos suficientes pondremos a consideración la segunda propuesta hecha por los concejales Buffolo y López. Por lo tanto ponemos a consideración de los señores concejales el despacho que viene de la comisión de Obras Públicas. Concejal Buffolo tiene la palabra. CONCEJAL BUFFOLO: Me quede un poco mal cuando hablo el concejal que me precedió en la palabra respecto del negocio inmobiliario, yo quiero aclarar que no tengo ningún negocio inmobiliario, y que estoy hablando también de la familia, y que también estoy hablando en el hecho de que a la edad que tengo puedo comprar un lote para mis hijos y hacer dos viviendas, nada más que eso quiero decir, que no se sientan, por favor, los vecinos menospreciados, pensando de que van a modificar, porque lo que le da la densidad de la ocupación del terreno, el uso, es el FOS y el FOT, y el FOS y el FOT el 40% de 300 metros es lo mismo que el 40% en 150 y 150, es decir se puede, 90 y 90, 180, y 180 cada 300 metros cuadrados en lo que refiere al FOT, así que por favor, me sentí herida cuando hablo de los negocios porque yo no tengo ningún negocio inmobiliario, salvo los lugares que tengo declarados en la dirección de escribanía de la provincia, es solamente lo que cuento, muchísimas gracias. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Tiene la palabra el concejal López. CONCEJAL LOPEZ: Gracias, señor presidente. En el mismo sentido que argumentaba la concejal Buffolo, en esta oportunidad compartiendo criterios con Marta, en realidad si uno permite hacer dos viviendas en un terreno de 300 metros cuadrados está justamente beneficiando a la gente de menos recursos y yo puedo contar mi caso particular, yo vivo en Altos del Limay, compre a medias con un amigo mío un terreno de 400 metros e hicimos dos duplex y vive mi amigo al lado mío y pagamos hace tres años 13 mil dólares cada uno por la mitad del

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

terreno y pudimos acceder a nuestra vivienda con un ingreso de clase media, si uno permite que haga una vivienda en un terreno de 300 van a ir a vivir a Rincón de Emilio gente de mayor poder adquisitivo, así que, no iba a contestar pero lo que dijo Marta comparto plenamente y acá no hay ningún interés inmobiliario ni se está pretendiendo afectar ni beneficiar a nadie, simplemente son diferentes criterios de que indicadores se deben generar en un barrio, muchas gracias. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Tiene la palabra el concejal Mansilla. CONCEJAL MANSILLA: Gracias, señor presidente. Solamente para mencionar, no digo aclarar, compartir un poco las palabras del concejal Kogan, pero creo que en ningún momento se refería a los concejales, están los vecinos presentes y cuando hablo de negocios inmobiliarios, que también lo comparto que estamos haciendo una limitación, no se habla peyorativamente del negocio inmobiliario, que en Neuquén genera trabajo genera riqueza, lamentablemente a veces para muy pocos, pero es parte de los diferentes, del libre ejercicio del comercio, y los vecinos dieron una gran batalla contra el negocio inmobiliario que tiene un gran poder, porque son vecinos de Neuquén que trabajan hace mucho en eso, que quieren lotear cualquier lugar de Neuquén, nos descuidamos y quieren lotear una isla, lotean el río y si te quedas parado se te suben y te lotean, Neuquén es así, y eso es, son familias muy conocidas de Neuquén, tres de esas familias lograron hacer un loteo, muy cuestionado por todos los bloques de la oposición pegado al barrio, entonces los vecinos, con toda la razón del mundo, tenían un gran temor de que esto no pudiera salir y no ha sido ajeno a los vaivenes que ha tenido este expediente y el trabajo para poder llevarlo adelante con el mayor de los consensos posibles, todos los sectores cediendo a fin de poder llegar a un acuerdo que componga una mayoría legislativa, pero me parece que tanto la concejal Buffolo como el concejal López no tienen que interpretar, porque no tiene nada que ver en este conflicto, nadie se metió ni con su vivienda ni con sus bienes, y respetamos ampliamente que tengan una posición técnica distinta de lo que se está votando en este momento, pero, estos indicadores componen un estudio más completo, es una ordenanza que modifica otras cuestiones relacionadas al tema, que han sido tenidas en cuenta, puedo mencionar algunas de ellas pero no hay que ver en forma aislada el barrio como si se tratara de un barrio que comienza de cero, porque a primera vista uno puede decir, pero no, como van a una sola vivienda en un lote de 300 metros, quizás un exceso, pero hay que tener en cuenta que se han cometido excesos en el barrio que ha llevado a que tenga una densidad muy grande, que viva mucha gente, que las cloacas no es el único problema, hay problemas de circulación, problemas de contaminación hasta porque no hay asfalto, no se trata tampoco de una ordenanza definitiva, de acá a 10 años tendrá sus modificaciones si resulta necesario o dentro de algunos años si aparecen las cloacas, si tienen asfalto, quizás esto pueda volver a sufrir modificaciones de acuerdo a que se modifiquen las condiciones de los servicios y las prestaciones que el estado municipal les este prestando a los vecinos del barrio. Así que en esa línea decir que no hay ninguna acusación, aquellos concejales que no apoyan esto están siendo respaldados, sino que se trata de una diferencia, pero quiero agregar, además, algo que también,

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

algo dijo el presidente de nuestro bloque, con respecto a que esto marca un camino hacia lo que se está trabajando en el PUA y es un camino muy positivo en el sentido de lograr mejoras para los vecinos de Neuquén, para que Neuquén deje de ser esta jungla que cada uno construye y después se presenta a denunciar, hace pocos días hemos vivido en esta materia una de las peores tragedias de nuestra historia y tiene que ver con esa cultura permitida por todos, construir primero y después buscar la convalidación, tuvimos una exposición en la comisión de Obras Públicas de cómo se había construido la esquina que se derrumbó y era la quinta construcción que hacía en esa manzana el propietario, de esta manera, con la famosa convalidación o presentación posterior de los planos, de ese plano conforme a obra, era que se construye de forma ilegal y después se contrata un arquitecto para que diga que eso está bien y se presenta a la municipalidad, así que hay un largo camino por recorrer y todos estábamos muy interesados en cómo se iba a definir esto de Rincón de Emilio porque creo que la forma de resolución de este tema va a marcar un camino de ordenamiento de toda la ciudad, gracias, señor presidente. CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Tiene la palabra el concejal Martínez. CONCEJAL MARTINEZ: Gracias, señor presidente. Es para ampliar un poco lo que planteaba mi compañero de bloque, que no tiene que ver con ninguna alusión personal a ningún concejal, sino con un planteo político en función de una política de acceso a la tierra que viene planteando este bloque desde hace años. Nosotros entendemos que la forma de resolver el acceso a la tierra en Neuquén es peleándonos con el mercado inmobiliario, claramente, y cuál es la forma de pelearse, hacer un planteo desde el estado en la tierra pública loteándola a precio de costo de servicio, y la tierra privada permitir que se hagan loteos en condiciones que se deban hacer, en condiciones que aseguren una calidad de vida de los vecinos, y tras ese permiso o habilitación para lotear una tasa de baldío importante para que no se especule con la tierra, acá lo que hay que romper es la especulación que hay con la tierra, la especulación inmobiliaria y de esta forma vamos a lograr que muchísimas familias neuquinas accedan a un lote como corresponde. Este es el planteo que viene haciendo este bloque y tiene que ver con eso cada vez que discutimos este tema, y por supuesto acá hay un, para muestra sobra un botón, hay un ejemplo de un barrio concreto donde hay que resolver, y nuestro bloque hace un planteo particular porque es un barrio, pero de una política general que nosotros entendemos que se debe hacer y no se está haciendo. Si queremos que los neuquinos accedan a un lote con servicios como corresponde y a un precio razonable deberíamos tener una política de estado muy agresiva, repito, aportando desde la tierra pública miles de lotes por año al mercado inmobiliario pero a precio de costos de servicio, muy por debajo de lo que cuesta un lote en Neuquén generando una tasa de baldío a aquel que tiene grandes extensiones de tierra para que no especule con la tierra y de esta manera entendemos que bajaríamos el precio del lote, con lo cual perjudicaríamos a estos sectores que especulan con el mercado inmobiliario, y tal cual lo decía mi compañero de bloque acá vamos a perjudicar a aquel que quiere o tiene como intención especular con la tierra, sí, hay un choque de intereses y es claro de qué lado nos ponemos, del

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

lado de una mejor calidad de vida y del lado que empieza a mellar ese poder impresionante que tienen unos pocos sectores sobre el acceso a la tierra y acá lo que necesitamos es que miles de neuquinos puedan acceder, porque también es obsceno tener en un barrio un vecino viviendo en el mismo lote el padre, el hijo y el nieto y enfrente un baldío de una cuadra entera ahí esperando, especulando a ver cuando aumenta el valor de eso y que no haya una presión impositiva tal que haga que todos tengan acceso a la tierra. Esta es nuestra política, lo hemos dicho muchísimas veces en este recinto y cada vez que se ha discutido esto públicamente y en función de esto hemos discutido y tomado una decisión del bloque, por supuesto que no tiene nada que ver con la posición de ningún concejal, pero sí tiene mucho que ver con aquellos que, compran un lote para especular, no para construir su vivienda, sino para hacer loteos o para especular en función de lo que le conviene económicamente pero no de mejorar la calidad de vida de los vecinos, así que espero que haya aclarado este punto y es por eso que este bloque va a acompañar el despacho sin modificaciones, gracias, señor presidente.

CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Tiene la palabra el concejal Llancafilo.

CONCEJAL LLANCAFILO: Gracias, señor presidente. Yo quiero hacer un reconocimiento a la forma en la que se trabajó esto, creo que este debate que se está generando en este momento quizás tiene algunas aristas que no son las que se discutieron, por ejemplo en la comisión de Ecología y Medio Ambiente que preside mi compañero de bloque Juan Pablo Prezzoli, secundado sin lugar a dudas por un grupo de concejales y donde está la representación de todos los bloques, y creo que tiene que ver con lo que viene trabajando esa comisión. Acá este cuerpo en forma unánime declaró la emergencia medio ambiental en el barrio Rincón de Emilio y creo que eso se encuentra en ese marco, me parece que después comenzar a generar un debate sobre otras situaciones, me parece que no tiene que ver con ese trabajo continuo y sentido que han hecho los asesores de cada uno de nosotros, que han hecho los concejales desde que comenzamos a discutir la situación de Rincón de Emilio, porque además creo que el resto de la ciudad no se va a ver afectado con lo que estamos aprobando hoy, esto tiene que ver con un barrio específico, con una situación específica que hemos discutido y hemos analizado, yo quiero recordar que este despacho se iba a tratar hace, en algunas sesiones anteriores, que suspendimos una sesión especial y que de alguna manera no podemos soslayar todo ese trabajo que se hizo en beneficio del barrio en términos ambientales y esto quiero dejarlo claramente reflejado, en términos ambientales, que hoy los vecinos del barrio Rincón de Emilio están padeciendo justamente por el avance de las construcciones y que, lamentablemente, al no estar los servicios preparados para poder atender esa demanda es necesario tomar medidas en tal sentido, y esas medidas tienen que ver concretamente con cuestiones ambientales, digo para no continuar profundizando sobre otros temas cuando en realidad ha sido tema de debate, en las comisiones y en sesiones, y finalmente acá apuntamos con esta medida que estamos tomando, gracias presidente.

CONCEJAL PRESIDENTE: Gracias, concejal. Puedo hacer un agregado desde aquí, concejales, así no tenemos que cambiar, les parece? Les pido autorización a

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

ustedes para hablar dos minutos desde aquí, me autorizan?, muchas gracias. Algunas cositas nomás, este tema, este debate, esta discusión que hemos venido recorriendo durante meses en relación al barrio Rincón de Emilio para este Cuerpo y para los cuerpos que estuvieron previamente a nosotros trabajando en diferentes temáticas ambientales en la ciudad marca claramente que este ha sido un camino nuevo, no ha habido antecedentes, en este Concejo, respecto del tratamiento de un tema como el que tenemos en Rincón de Emilio, por eso también hemos tenido marchas y contramarchas, aciertos y desaciertos, acuerdos y desacuerdos, pero luego estamos llegando a una redacción que si bien no cuenta con la unanimidad de votos en relación a cuestiones particulares, si tiene como idea, o como objetivo, mejorar la calidad de vida de ese sector, y también creo que los concejales que no están de acuerdo en particular, si están de acuerdo en general, es simplemente porque tienen una visión distinta, muy respetable, respecto a cómo debería continuar el uso del suelo, como debería continuar las edificaciones en el barrio y es una situación respetable, pero esto es un principio, o una parte de una solución, más, la cuestión de fondo aquí se está resolviendo en otros ámbitos y en este sentido una parte importante es la que está llevando adelante el gobierno de la provincia junto con el gobierno nacional que son las obras, en este caso la planta Bardas Norte que por suerte va avanzando, y por otro lado también la respuesta que ha tenido este ejecutivo municipal en relación a poner fondos para hacer las cloacas en el barrio que el año que viene se van a empezar a hacer, esta es la verdad de la cuestión de fondo, también la verdad de la cuestión de fondo es la modificación del PUA de la ciudad que por suerte venimos llevando adelante, así que les pedimos disculpas, ya lo ha dicho el concejal Prezzoli, lo han dicho la mayoría de los concejales a los vecinos por el tiempo que se ha dilatado esto, ha sido con las mejores voluntades, hemos tenido aciertos, desaciertos, acuerdos, desacuerdos pero bueno, hemos llegado a esta redacción que nos parece que es un principio de solución, gracias concejales por permitirme hacer uso de la palabra desde aquí. Vamos a poner a consideración, entonces, si no hay mas oradores, en particular en primer término el artículo 1ro., del proyecto de ordenanza original, por la afirmativa? CONCEJALES: Aprobado. CONCEJAL PRESIDENTE: Aprobado por mayoría. Pasamos al artículo 2do., por la afirmativa? CONCEJALES: Aprobado. CONCEJAL PRESIDENTE: Aprobado por unanimidad. Artículo 3ro., por la afirmativa? CONCEJALES: Aprobado. CONCEJAL PRESIDENTE: Aprobado por unanimidad. Artículo 4to., por la afirmativa? CONCEJALES: Aprobado. CONCEJAL PRESIDENTE: Aprobado por unanimidad. Artículo 5to., por la afirmativa? CONCEJALES: Aprobado. CONCEJAL PRESIDENTE: Aprobado por unanimidad. Artículo 6to., por la afirmativa? CONCEJALES: Aprobado. CONCEJAL PRESIDENTE: Aprobado por unanimidad. Hemos sancionado en general y en particular la ordenanza en tratamiento, único punto de esta sesión. Saludando a los empleados municipales de este Concejo y la municipalidad en su día que es mañana, gracias a los vecinos por venir, hemos finalizado la sesión especial de la fecha siendo las 15 horas 16 minutos.

FIRMADO: CONTARDI - SPINA

**ES COPIA FIEL
DE SU
ORIGINAL**

RODOLFO D'ANNA
DIRECTOR GENERAL LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén