



VISTO:

Lo establecido en el Reglamento Interno de funcionamiento de la Comisión Especial para la Revisión del Plan Urbano Ambiental (CERPUA), creada por Resolución N° 05/12 del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, y

CONSIDERANDO:

Que la CERPUA, que inició su tarea de estudio del Plan Urbano Ambiental en el mes de Mayo de 2012, tuvo inconvenientes de diversa índole, siendo uno de los más importantes la falta de Presupuesto con el cual debía funcionar en forma normal, teniendo previsto finalizar sus funciones el 30 de Agosto de 2013.

Que interrumpió sus funciones en el mes de Diciembre del mismo año, quedando acéfala por retiro de los representantes del OEM.

Que reinició su labor a mediados del mes de Mayo de 2013, con la designación de nuevos representantes del OEM, y la instrucción al Equipo Técnico de trabajar exclusivamente sobre los periurbanos existentes en la Ciudad, siendo que debería ser un trabajo integral que fue la finalidad para la cual fue creada, por la Res. 05/2012.

Que se reinició la revisión del Plan Urbano Ambiental sin el desarrollo y puesta en vigencia de su Bloque temático N° 4 de la Participación para toda la ciudadanía como herramienta indispensable en la revisión del PUA

Que el Equipo Técnico nombrado por la CERPUA ha presentado el correspondiente Informe con fecha 16.08.13, que le fuera solicitado con carácter de urgente, sobre la Propuesta de ordenamiento de Áreas del Periurbano de la Ciudad de Valentina Norte Rural y Valentina Sur Rural, contenido en el Documento N° 2,

Que es procedente en razón de haberse realizado el Informe de acuerdo lo encomendado por la Comisión que el mismo debe ser tenido como referencia en el caso de la elaboración de este Dictamen,

Que una de las razones esgrimidas para acelerar el presente Dictamen han sido las presiones efectuadas por quienes tienen presentados pedidos de urbanizaciones en el Concejo Deliberante, y que en este momento se encuentran en la Comisión de Obras Públicas, en un número de 47 según expresiones de Concejales, y que sino la citada Comisión debía emitir el correspondiente dictamen POR VIA DE EXCEPCION.

Que al determinarse el estudio del periurbano de Valentina Norte Rural y Valentina Sur Rural, la fundamentación más importante de su incorporación al sistema urbano ha sido solucionar el problema de la vivienda en la Ciudad de Neuquén, que según el Informe del Equipo Técnico, pág. 17, información del IPVU, sería 21.000 personas inscriptas a la espera de una casa. En relación al tema entendemos que las zonas urbanas de la ciudad tienen capacidad vacante para albergar a más habitantes en forma inclusiva física, social y económicamente y su inserción resolverá la falta de cohesión de áreas disgregadas y vacantes

Que la realización de loteos en la mencionada zona, no traerá una solución al tema de la vivienda en la Ciudad. Lo que correspondería sería haber tratado conjuntamente con la urbanización de la Meseta, además del problema urbano de la Ciudad, motivo por el cual fue creada la Comisión.

Que la solución del problema de la vivienda mencionado en el Considerando anterior, debe tratarse estratificando la situación social y económica de las

familias inscriptas como demandantes de viviendas, porque casi con seguridad muy pocas de las familias inscriptas estarán en condiciones de adquirir un lote en las zona a urbanizar de las Valentinas Norte Rural y Sur Rural.

Que como es de conocimiento de los miembros de la Comisión, que han sido consultados por parte de los integrantes del Equipo Técnico diversos consultores externos de organismos oficiales de nivel nacional, provincial, y municipal, como también privados.

Que no han participado de las consultas realizadas ni los profesionales Ingenieros Agrónomos ni la Facultad de Ciencias Agrarias de la Universidad Nacional del Comahue, la opinión profesional y científica de mayor relevancia al analizarse tierras productivas

Que se cuenta con el Informe Final del "ESTUDIO DE LA DEGRADACIÓN DE SUELOS con relación a la Actividad Industrial, Petrolera, y Agrícola en Valentina Norte Rural de la Ciudad de Neuquén, encomendado por el OEM en el Año 2011 y realizado por el Consultor Ing. Agr. Juan Manuel Mendía.

Que del referido Informe surge en forma evidente el estado de los suelos en la mencionada zona; donde en el MAPA N° 13 puede observarse, tomando Valentina Norte Rural y Valentina Sur Rural, que el 28,8% de los suelos reúnen la Aptitud entre **Excelente** (240 has) y **Óptimo**, (1.039 has) y que sumado a ello los suelos con Aptitud **Moderada** (1.926 has) , se totalizan 3.205 has sobre un total de 4.432, que representan el 72,3% del total objeto del Estudio, incluyendo las dos Valentinas Rurales.

Que en el mismo Estudio mencionado en el párrafo anterior se trata el tema de la Sanidad Edáfica con relación a la Actividad Industrial, Petrolera y Agrícola, siempre tomando el área de Valentina Norte Rural y Sur Rural, que hacen un total de 4.730 has de acuerdo al MAPA N° 3 titulado **Locación**; como puede observarse está referido a la explotación de Petróleo y Gas. (En el Informe elevado por el Equipo Técnico a la Comisión se trata específicamente este tema de la contaminación en zonas de Valentina Norte Rural.)

Que en coherencia con la ausencia de políticas de producción el Estado municipal aún no tiene en su organigrama un área administrativa para la atención del sector Agrícola,

Que se eliminan áreas rurales sin analizar cuánto significa su potencial en la economía de la ciudad, su producción e industrias derivadas y comercialización, y participación en puestos de empleo.

Que hay numerosas actividades de producción agrícola alternativas a las actuales, entre ella la granjera, que se pueden realizar en zonas rurales sin depender de la calidad del suelo

Que la eliminación de áreas de producción agrícola es irreversible.

Que la ciudad tiene responsabilidades y oportunidades con los territorios rurales.

Que en relación al tema del control ambiental, es la Provincia quien detenta el poder de policía sobre la actividad tanto desde el punto de vista productivo como ambiental. Mediante la Ley N° 2600, los municipios de primera categoría que adhieren a dicho régimen tendrán a su cargo el control, supervisión e inspección de las actividades hidrocarburíferas que se desarrollan dentro de sus ejidos, y que la Municipalidad de Neuquén no ha sancionado la Ordenanza de adhesión mediante la cual pasaría a ser autoridad en el control de la actividad menciona.

Que la Autoridad Interjurisdiccional de Cuencas, AIC, ha subrayado los distintos inconvenientes surgidos como consecuencia de la autorización de urbanizaciones en zonas inundables, de acuerdo a las distintas erogaciones que tiene autorizadas en función de



las situaciones existentes en las respectivas cuencas de los ríos Limay y Neuquén, como también de la demanda energética de la Secretaría de Energía de la Nación.

Que como consecuencia de las referidas urbanizaciones, ha cambiado la hidrología del río y es necesario reformular las Líneas de Inundación y Ribera.

Que en el Informe del Equipo Técnico referido a los Objetivos de Ordenamiento de ambas Valentininas, propone: La preservación de las zonas productivas de uso agrícola existentes y en actividad. La Preservación de zonas cuyos suelos poseen alta calidad, aunque no mantengan uso productivo, teniendo en cuenta la preservación del ecosistema. Concertar un esquema sostenible de la actividad hidrocarburífera, de manera de definir un área de explotación acotada. Integrar el concepto de gradualidad, posibilitando lograr propuestas sin alterar los atributos actuales.

Que los cambios referidos a usos y ocupación del suelo deben estar encuadrados en principios de jerarquía superior en materia urbano ambiental, previstos en la Constitución Nacional, Convenios Internacionales, Constitución Provincial, Ley de Medio Ambiente, y la Carta Orgánica Municipal.

Que en la zona donde se estarían proyectando urbanizaciones de distinta dimensión no existen Planos de Servicios de infraestructura, de acuerdo a lo informado por los Entes prestadores de los mismos.

Que las zonas urbanas actuales teniendo capacidad para albergar mas población están inconclusas en sus redes de servicios y equipamientos, pero que no se completan porque no alcanzan los presupuestos municipales ni el de los entes de servicios para su completamiento

Que se proyecta un aumento de la superficie urbanizada sin tener los recursos para las asignaciones presupuestarias, ni cronogramas para desarrollo de los servicios, equipamientos, y su posterior mantenimiento

Que como corresponde de acuerdo a la legislación vigente debería contarse con el Estudio de Impacto Ambiental, para determinar las consecuencias derivadas de una obra de gran magnitud, y que no ocurra como cuando se sancionó la Ordenanza N° 10573, de Barrios Cerrados, que ahora se menciona con un ejemplo de falta de cumplimiento de la norma vigente.

Por los motivos expuestos entendemos que es procedente realiza el siguiente:

#### DICTAMEN

- 1.- Teniendo en cuenta la calidad de las tierras, según el Estudio encargado por el OEM y realizado por el Ing. Agr. JM Mendía, es imprescindible determinar la zona en la cual no se puede avanzar con urbanizaciones por tratarse de tierras productivas que deben preservarse, y que una vez cubiertas con cemento no se recuperan nunca más (destino final). Así mismo, deben determinarse las Zonas de Transición entre urbanizaciones y tierras productivas, con el fin de amortiguar los efectos negativos en ambas direcciones.
- 2.- El municipio deberá crear un área para la atención del sector productivo agrícola con nivel mínimo de dirección y sus industrias derivadas y comercialización
- 3.- De acuerdo a lo informado por la AIC, debería establecerse una nueva Línea de Ribera y Líneas de Evacuación de Crecidas. En este sentido no deben autorizarse urbanizaciones sin contar con las nuevas Curvas de Inundación y el Estudio Hidrológico de los ríos Limay y Neuquén, lo que implica trabajar en forma conjunta la con la AIC y solamente cuando sean sobre tierras no aptas para la producción. En las áreas costeras y con riesgo de inundación debería trabajarse en forma conjunta con la AIC para la elaboración de un Plan de Manejo de la Planicies de Inundación de los ríos Limay y Neuquén

4.- En razón de la existencia de explotación hidrocarburífera, especialmente en la zona Dest. de Ma... Norte Rural donde existe una concesión en base a la Ley Nacional de Concesiones Pétroleras, debería tratar de llegarse a un acuerdo con la empresa Pluspetrol para determinar con claridad la zona urbana y la de explotación.

5.- Que como lo hemos expresado en el seno de la Comisión, existen zonas en el periurbano de las Valentinas Norte Rural y Sur Rural que por distintas razones han sufrido degradación del suelo, y que es ahí y no en tierras fértiles donde debe comenzarse a realizar el trabajo de posibles urbanizaciones; y no cubriendo con cemento tierras fértiles, con estándares de excelente y óptimo. Que las urbanizaciones a las que nos referimos en este párrafo deben realizarse con una **planificación integral**, del suelo degradado, y con un **avance racional y progresivo**.

6.- Que las urbanizaciones que se autoricen, deben contar necesariamente con todos los servicios de infraestructura, fundamentalmente como lo dice el Informe del Equipo Técnico por tratarse de una zona frágil. Previa a la decisión de urbanizar deberán tenerse los costos de urbanización completa y resolverse el cronograma de las asignaciones presupuestarias contemplando su funcionamiento y mantenimiento, incluidos el transporte público, la recolección de residuos y el mantenimiento de calles, que aseguren una calidad de vida acorde al siglo XXI

7.- Que en el Plano de Zonificación enviado por el Equipo Técnico con fecha 23.08.13 se establecen en el punto 5.- Normas de Uso y Ocupación del Suelo, y a continuación se definen las zonas, en un total de 11, de acuerdo los respectivos Planos adjuntos. En el mismo Informe y para cada una de las Zonas se establece en Normas Específicas de Ocupación del Suelo, los metros de Frente y Superficie en cada una de las ellas, y en el punto c) Relativas a la morfología urbana, la Altura Máxima: de 9, 10 y 15 metros, determinadas en el Informe anterior del Equipo Técnico, de acuerdo a la zona de que se trate. Queremos manifestar que en este Plano de Zonificación, con los Indicadores Urbanísticos referidos anteriormente, se establecen zonas con loteos de distintas características en tierras productivas. Por todo lo comentado, y sin entrar en otras consideraciones que hicieron a las dificultades para el Equipo Técnico y demás integrantes de la Comisión Revisora del PUA para que pudieran desarrollar adecuadamente sus tareas, y con el aval del organismo al que represento, el Consejo Asesor Económico Social y de Planeamiento, CAESyP, destacamos que nos oponemos a cualquier tipo de urbanizaciones en las zonas que nos ocupan hasta tanto se cuente con un Estudio de Impacto Ambiental lo suficientemente amplio que considere no solo aspectos puramente ambientales, sino y muy especialmente aspectos socioeconómicos; de la producción primaria, extensión de los servicios, comunicaciones, etc. etc. de toda la comunidad de la ciudad.

Sin cumplir con estos presupuestos mínimos entendemos que avanzar con nuevas urbanizaciones implicará mayores inconvenientes y de distinta índole a todos los contribuyentes

Neuquén, 30 de Agosto de 2013

*[Firma manuscrita]*  
Neuquén, 30 de Agosto de 2013  
Blaque FPN

*[Firma manuscrita]*  
Cr. Adolfo C. Caldelari  
Comisión Revisora  
Plan Urbano Ambiental Neuquén



**CAESyP**

Neuquén, 18/08/13

Sr Presidente  
CERP UA  
Arq. Oscar Inostroza

Referencia: 1º Informe Técnico

Este Consejo Asesor ha procedido a analizar el Informe Técnico de referencia, con la seriedad que implica ser el principal responsable de la actualización del PUA, según lo dispuesto por Ordenanza 8606/99.

En consecuencia, pone en conocimiento de la CERP UA que comparte y respalda en todos cada uno de sus términos el Dictamen que su representante, el Cr. Adalberto Caldelari, presenta ante la Comisión.

Saludamos a Usted y toda la Comisión con atenta consideración:

Handwritten signatures and stamps of the CAESyP members:

- Cristina Sandoval** (top right)
- COIS COLARTE FCDN** (middle right)
- HELLY RIBA** (middle left)
- Adalberto Caldelari** (bottom left)
- Rubi** (bottom right)

.....  
CAESyP