

VISTO:

El Expediente OE N° 8395-C-06 y el proyecto de Decreto Reglamentario de la Ordenanza N° 10010, elevado para su consideración por Cordineu S.E.; y

CONSIDERANDO:

Que la creación de Cordineu S.E. tuvo como principal objetivo establecer un “instrumento de gestión” para promover proyectos urbanísticos para el desarrollo del área de influencia de la ribera de los ríos Limay y Neuquén;

Que desde entonces, la Corporación ha actuado y actúa como una Unidad de Planificación y Ejecución, en un todo de acuerdo con las directivas generales del Plan Urbano Ambiental (PUA) de la ciudad de Neuquén;

Que en cumplimiento de su objeto social, Cordineu S.E. elaboró los estudios de planificación y ejecución de antecedentes del “Proyecto Paseo de la Costa”;

Que asimismo, participó en la redacción de los instrumentos técnicos y jurídicos que sustentan lo reglado por la Ordenanza N° 10010;

Que con la promulgación de la Ordenanza N° 10010, el “Proyecto Paseo de la Costa” se transformó en un área tangible del ejido municipal, identificándose como “Zona General de Gestión Especial Paseo de la Costa”;

Que siguiendo los criterios adoptados previos a su sanción, la normativa faculta a Cordineu S.E. a elaborar y poner a consideración de las autoridades competentes los proyectos de instrumentos jurídicos necesarios para el efectivo cumplimiento del fin propuesto;

Que con base en tales preceptos legales, la Corporación eleva, para su tratamiento, a la Unidad de Coordinación y Gestión del Paseo de la Costa, un Proyecto de Decreto Reglamentario de la Ordenanza N° 10010;

Que la realidad imperante demuestra, sin hesitación alguna, la imperiosa necesidad de reglamentar los principios normativos estatuidos por la norma legal de referencia;

Que asimismo, cuestiones de índole fáctica imposibilitan su total instrumentación, debiendo diferir el tratamiento del Capítulo IV – Título II: Gestión Urbano Ambiental, para una ulterior instancia;

Que la futura puesta en marcha de un Sistema de Monitoreo y Vigilancia Ambiental como la creación del Observatorio Ambiental, requieren de un plan de acción cuya definición amerita un tratamiento diferencial;

Que por tales consideraciones resulta aconsejable y legalmente viable reglamentar parcialmente la Ordenanza N° 10010;

Que la Ordenanza N° 10010, Norma Reguladora Básica Urbana Ambiental de la Zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa", específicamente acuerda a Cordineu S.E. facultades de coordinación urbanísticas generales, incluyendo los aspectos relativos al equipamiento, los arquitectónicos, los ambientales, de planeamiento y ejecución del Plan Maestro;

Que esa misma Ordenanza aprobó un documento técnico (Plan Maestro), que constituye un proyecto estratégico urbano general, cuyo contenido optimiza las herramientas urbanísticas dadas por el PUA, mediante la inclusión de procedimientos de gestión concertada entre el sector público y privado y, estudios específicos de ocupación del suelo y de realización de obras de infraestructura y espacios públicos, que responden a principios de desarrollo sustentable y planificación continua y concertada, participación ciudadana y calidad ambiental;

Que así considerado, el Plan Maestro configura un plan a nivel de perfil para el desarrollo urbano de las riberas de los ríos Limay y Neuquén cuyas propuestas, directivas y estrategias requieren, a la hora de su efectiva ejecución, de las especificaciones propias de todo planeamiento urbano;

Que conteste con tales principios, la Ordenanza N° 10010 prevé futuras modificaciones al Plan Maestro y establece las pautas para el tratamiento de las propuestas, que en la materia, la Corporación ponga a consideración del SPUAM (Sistema de Planificación Urbano Ambiental);

Que en sus Artículos 13º), 14º) y cctes., la norma diferencia las propuestas modificatorias, según éstas impliquen "revisiones o transformaciones" del Plan Maestro;

Que las "revisiones o transformaciones del Plan Maestro" refieren a cambios sustanciales en los límites de los Distritos o Zonas, cambios de Directrices urbanísticas en los mismos o modificaciones de los indicadores de las normas de ocupación del suelo en aquellas zonas que fueron determinados mediante la Ordenanza N° 10010;

Que en los proyectos cuyas resultas importen transformación del mismo se requiere la intervención del Concejo Deliberante;

Que compete al Órgano Ejecutivo Municipal la evaluación y toma de decisión respecto de los proyectos modificatorios del Plan Maestro cuyos contenidos importen una "adecuación o incorporación" del mismo a las circunstancias imperantes a la hora de su ejecución;

Que el fundamento de tal escisión conceptual y tratamiento diferencial responde a principios de celeridad y eficacia procedimental;

Que el Artículo 32º) de la Ordenanza mencionada expresamente establece la posibilidad de crear en la “Zona General de Gestión Especial Paseo de la Costa”, Zonas de Usos Específicos, entendiendo por tales “los recortes del espacio urbano comprendido por parcelas destinadas a la localización de usos singulares, con características y normas particulares en función de proyectos especiales”;

Que por su propia naturaleza, tales recortes de espacio urbano se localizan en zonas cuyos indicadores urbanísticos específicos la normativa aplicable no ha definido;

Que en consecuencia, las propuestas elevadas por Cordineu S.E. de incorporación de Zonas de Usos Específicos como los Proyectos Urbanísticos que involucren serán aprobadas en función de una evaluación urbano ambiental establecida por el SPUAM, de acuerdo a los procedimientos previstos por la Ordenanza N° 10010 para el tratamiento de adecuaciones del Plan Maestro;

Que los proyectos de “determinación de indicadores urbanísticos específicos” para aquellas zonas que no los tienen definidos a priori en la Ordenanza N° 10010, serán elaborados por Cordineu S.E. y resueltos por el SPUAM;

Que la Subsecretaría de Gestión Urbana y Desarrollo Sustentable es el órgano responsable del Sistema de Planificación Urbano Ambiental (Decreto N° 171/03);

Que con la creación en la esfera de dicha Subsecretaría de la Unidad de Coordinación y Gestión del Paseo de la Costa, el Órgano Ejecutivo cuenta con una unidad orgánica que interviene en la evaluación de todo lo relacionado con la ejecución e implementación del Plan Maestro:

Que en consecuencia, será dicha Unidad quien intervendrá en la evaluación de las propuestas modificatorias del Plan Maestro elevadas por Cordineu S.E.;

Que la Ordenanza N° 10010 determinó que Cordineu S.E., previo a la toma de decisiones, respecto de la puesta en marcha y ejecución del Plan Maestro, debe realizar acciones concretas tendientes a concertar los intereses que se presenten como jurídicamente relevantes;

Que la normativa no obliga ni condiciona las acciones de Cordineu S.E. a un acuerdo de intereses; imponiendo solamente que la Sociedad del Estado extorne los recaudos para que ello sea posible, instando un procedimiento predeterminado que si bien puede no concluir en un “acuerdo de voluntades”, reflejará los argumentos e intereses relevantes que sustentaron las distintas posiciones, las conclusiones técnicas en la materia y finalmente, la consistencia de la decisión que la Corporación ha adoptado o propuesto;

Que la Ordenanza faculta a Cordineu S.E. a poner a consideración de la Autoridad Administrativa, los procedimientos de “Acción Concertada” y “Visado de Calidad de Diseño Urbanístico”;

Que, en su estructuración, los “Procedimientos” elevados por la Corporación responden a principios procesales imperantes en la materia, contemplando y garantizando derechos de raigambre constitucional como el derecho a ser parte, a ser escuchado, a la producción de información técnica cuando sea pertinente y a recurrir decisiones adversas;

Que asimismo, dichos “Procedimientos” se presentan con la virtualidad jurídica requerida para el eficiente y acabado cumplimiento de sus objetivos;

Que se cuenta con la intervención de la Subsecretaría de Gestión Urbana y Desarrollo Sustentable y de la Secretaría de Obras Públicas, Gestión Urbana y Vivienda;

Por ello, y por lo establecido en el Artículo 85º), Inciso 4), de la Carta Orgánica Municipal;

Por ello:

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

Artículo 2º) APROBAR la reglamentación de la Ordenanza Nº 10010, Norma Reguladora Básica Urbana Ambiental de la Zona de Gestión Especial “Paseo de la Costa”, la cual, como Anexo I, forma parte del presente Decreto.-

Artículo 2º) El presente Decreto será refrendado por los señores Secretarios General y de Gobierno; y de Obras Públicas, Gestión Urbana y Vivienda.-

Artículo 3º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, **ARCHÍVESE**.-

///g.p.-

ES COPIA

**FDO) QUIROGA
CARNELLI
GAMARRA**

ANEXO I

REGLAMENTACIÓN DE LA ORDENANZA N° 10010

Artículo 1º) Aplicación de normativa ambiental

Hasta tanto sea reglamentado el Capítulo IV del Título II de la Ordenanza N° 10010, será aplicable a las cuestiones de naturaleza ambiental la normativa municipal de carácter general vigente en la materia.-

Artículo 2º) Revisiones y adecuaciones al Plan Maestro

Se entenderá por modificaciones al Plan Maestro en términos de “adecuaciones o incorporaciones” las referidas básicamente a la creación de Zonas de Usos Específicos. Los proyectos de incorporación de Zonas de Usos Específicos, propuestos por Cordineu S.E. serán evaluados y aprobados por la Unidad de Coordinación y Gestión o por el órgano que en el futuro la reemplace, en el marco del SPUAM. Con la resolución favorable de la Subsecretaría de Gestión Urbana y Desarrollo Sustentable, Cordineu S.E. adecuará el Plan Maestro.-

Artículo 3º) Transformaciones al Plan Maestro

Se entenderá por modificaciones al Plan Maestro en términos de “transformaciones”, las referidas a cambios sustanciales en los límites de los Distritos o Zonas por él establecidos, cambios de Directrices Urbanísticas o modificaciones a los indicadores de las normas de ocupación del suelo determinados por la Ordenanza N° 10010. Dichos proyectos serán elevados al Concejo Deliberante para su resolución, previa evaluación de la Unidad de Coordinación y Gestión para el Paseo de la Costa, en el marco del SPUAM. Con la sanción de la pertinente Ordenanza, Cordineu S.E. estará facultada para ejecutar las transformaciones propuestas.-

Artículo 4º) Tratamiento administrativo

Los proyectos modificatorios del Plan Maestro elevados por Cordineu S.E. serán de tratamiento preferencial por parte de la Autoridad Administrativa.-

Artículo 5º) Procedimientos especiales

Son los Procedimientos de Acción Concertada y Visación Técnica Urbanística con aplicación exclusiva y excluyente en la Zona de Gestión Especial Paseo de la Costa que, como Apartados A y B, forman parte de la presente reglamentación.-

Artículo 6º) Resoluciones de Cordineu S.E.

Las resoluciones que Cordineu S.E. adopte en cumplimiento de los procedimientos aprobados por el artículo anterior serán vinculantes, tanto para las partes como para la Administración Municipal.-

Artículo 7º) Tratamiento para expedientes administrativos ordinarios

Los expedientes administrativos girados por la Unidad de Gestión y Coordinación para el Paseo de la Costa serán de tratamiento preferencial por parte de las áreas municipales pertinentes.-

APARTADO A

PROCEDIMIENTO DE ACCIÓN CONCERTADA

Normas generales

Artículo 1º) Ámbito de aplicación

El procedimiento de “Acción Concertada” se aplicará en cada Distrito, Zona o Zona de Usos Especiales afectados a la Zona de Gestión Especial “Paseo de la Costa” y se ajustará a las normas propias del presente y a los siguientes requisitos:

- a) Impulsión e instrucción de oficio, sin perjuicio de la participación de los interesados en sus actuaciones.
- b) Celeridad, economía, sencillez y eficacia en los trámites.
- c) Excusación de la inobservancia por los interesados de las exigencias formales no esenciales que puedan ser cumplidas posteriormente.
- d) Los actos, actuaciones y diligencias se practicarán en días y horas hábiles administrativos, pero de oficio o a petición de parte podrán habilitarse aquéllos que no lo fueren, por las autoridades que deban dictarlos o producirlas.
- e) En cuanto a los plazos:
 1. Serán obligatorios para los interesados y para Cordineu S.E.;
 2. se contarán por días hábiles administrativos;
 3. se computarán al día siguiente de su notificación;
 4. cuando no se hubiese establecido un plazo especial para la realización de trámites, notificaciones y citaciones, cumplimiento de intimaciones y contestaciones, vistas e informes, aquel será de 10 días;
 5. antes del vencimiento de un plazo Cordineu S.E. de oficio o a pedido del interesado, podrá disponer su ampliación, siempre que no resulten perjudicados derechos de terceros: La denegatoria será notificada por lo menos con dos días de antelación.
- f) Derecho de los interesados al exponer las razones de sus pretensiones, ofrecer y producir prueba.
- g) En la ejecución del trámite se aplicarán técnicas de mediación arbitral .-

Artículo 2º) Competencia

Será competencia de Cordineu S.E.:

- a) promover, coordinar y dirigir los procesos de acción concertada;
- b) elevar las resultas de tales procesos al Órgano Municipal competente;
- c) ejecutar por sí o por terceros los convenios de acción concertada;
- d) gestionar la producción de informes técnicos, cuando la materia así lo requiera.-

Artículo 3º) Sujetos legitimados

Cordineu S.E. concertará las acciones con todas las personas físicas, jurídicas u organizaciones no gubernamentales con intereses relevantes en la Zona de Gestión Especial “Paseo de la Costa”.

En todos los casos, Cordineu S.E. instará la intervención en el proceso de acción concertada de aquellos sujetos cuyos derechos subjetivos pudieran verse comprometidos por las resultas del trámite.-

Artículo 4º) Trámite del expediente

El expediente se desarrollará según las siguientes pautas:

- a) Inicio de expediente de “acción concertada” mediante Acta de Directorio de Cordineu S.E.
- b) Contenido del Acta de Directorio:
 1. objeto de la concertación;
 2. sujetos cuya intervención resulta obligatoria, extremo que se acredita con la debida notificación, aplicándose las reglas de la rebeldía para el caso de incomparecencia injustificada;
 3. dictámenes técnicos cuya producción resulta, prima facie, indispensable para el adecuado tratamiento del tema;
 4. plazo de concertación.
- c) Notificaciones fehacientes a los sujetos cuya participación en el proceso se evalúe como obligatoria del inicio del proceso.
- d) Publicidad por medio periodístico idóneo anoticiando al público en general del inicio del proceso y su objeto, a fin de que quien se considere con derecho a participar lo manifieste dentro de los cinco (5) días de realizada la publicación.
- e) Resolución de Cordineu S.E. respecto de las participaciones requeridas.
- f) Presentación formal en el expediente de las partes intervinientes y retiro de copias -acreditación de representaciones si las hubiere y constitución de domicilio-.
- g) Producción de informes técnicos.
- h) Audiencias de debates: las audiencias se fijarán según la naturaleza del tema en tratamiento y los plazos fijados por el Directorio de Cordineu S.E. para la ejecución y conclusión del procedimiento.
- i) Conclusión del procedimiento:
 1. Por acuerdo. En dicho caso se suscribirá un Convenio de Acción Concertada, vinculante respecto de los firmantes.
 2. Por disenso: En cuyo caso se labrará un Acta plasmando las distintas posiciones y sus adhesiones, a excepción de lo prescripto por el Artículo 10º) y cctes. del presente.-

Artículo 5º) Recursos

La Subsecretaría de Gestión Urbana y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad de Neuquén resolverá las cuestiones que se susciten entre Cordineu S.E. y sujetos en general en el marco de un proceso de acción concertada, sin otra sustanciación que el dictamen de la Unidad de Coordinación y Gestión, en un todo de acuerdo con lo establecido por el SPUAM.

Su decisión será recurrible ante el Órgano Ejecutivo Municipal.-

Aplicación del Procedimiento de Acción Concertada

Artículo 6º) Principio general

Cordineu S.E. privilegiará la metodología de la “Acción Concertada” en las decisiones de las acciones ejecutorias del Plan Maestro.-

Artículo 7º) Modificación del Plan Maestro – Revisión o transformación

Toda propuesta de modificación al Plan Maestro que por su naturaleza importe la revisión o transformación sustancial del mismo, deberá ser elevada al SPUAM con copia del expediente de "Acción Concertada".

Dichos proyectos serán elevados al Concejo Deliberante para su resolución, previa evaluación del SPUAM.-

Artículo 8º) Modificación del Plan Maestro – Adecuación e incorporación

Cordineu S.E. evaluará la conveniencia de iniciar un Procedimiento de Acción Concertada cuando las propuestas de modificación del Plan Maestro importen la adecuación o incorporación de Zonas de Usos específicos al mismo. En su caso, dichos proyectos serán elevados a la Unidad de Coordinación y Gestión para su resolución en el marco del SPUAM, con copia del expediente de "Acción Concertada".-

Artículo 9º) Resolución de diferendos

Para la resolución de conflictos suscitados en el marco de su gestión y entre particulares, Cordineu S.E. privilegiará la metodología de concertación de intereses. Los convenios de tal naturaleza gozarán de plena ejecutoriedad una vez aprobados por el Directorio de dicha entidad.-

Artículo 10º) Resolución de diferendos referidos a la cesiones urbanísticas - Capítulo V de la Ordenanza N° 10010

Las normas del presente serán aplicables a la resolución de cualquier diferendo ocurrido en oportunidad de celebrarse la cesión, cancelación de porcentuales o cambio de estados parcelarios, referenciados en el Capítulo V "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10010.-

Artículo 11º) Conclusión del procedimiento

En los casos previstos en el Artículo anterior, cuando el Procedimiento de Acción Concertada concluya por acuerdo de partes, se suscribirá un Convenio de Acción Concertada, vinculante respecto de los firmantes.

Cuando el Procedimiento de Acción Concertada concluya por disenso, las actuaciones serán giradas para su resolución definitiva a un Tribunal Arbitral, cuya decisión será irrecurrible.-

Artículo 12º) Tribunal Arbitral

Cordineu S.E., dentro de los 30 días de sancionado el presente, propondrá a la Autoridad Administrativa el Tribunal Arbitral que intervendrá en las cuestiones referidas en el Artículo 10º).-

APARTADO B

PROCEDIMIENTO DE VISACIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA

Normas Generales

Artículo 1º) Ámbito de aplicación

Todo proyecto que se pretenda ejecutar dentro del área de la Zona General de Gestión Especial Paseo de la Costa debe ser presentado previamente a Cordineu S.E. para que ésta otorgue un Visado de Calidad de Diseño Urbanístico al mismo.-

Artículo 2º) Procedimiento

La Visación Técnica Urbanística se ajustará a las normas propias del presente y a los siguientes requisitos:

- h) Impulsión de parte e instrucción de oficio.
- i) Celeridad, economía, sencillez y eficacia en los trámites.
- j) Los actos, actuaciones y diligencias se practicarán en días y horas hábiles administrativos; de oficio o a petición de parte podrán habilitarse aquellos que no lo fueren, por las autoridades que deban dictarlos o producirlas.
- k) En cuanto a los plazos:
 1. serán obligatorios para los interesados y para Cordineu S.E.;
 2. se contarán por días hábiles administrativos;
 3. se computarán al día siguiente de su notificación;
 4. cuando no se hubiese establecido un plazo especial para la realización de trámites, notificaciones y citaciones, cumplimiento de intimaciones y contestaciones, vistas e informes, éste será de cinco (5) días;
 5. antes del vencimiento de un plazo Cordineu S.E. de oficio o a pedido del interesado, podrá disponer su ampliación, siempre que no resultes

perjudicados derechos de terceros. La denegatoria será notificada por lo menos con dos días de antelación;

6. el trámite de Visación Técnica Urbanística debe efectuarse dentro de los treinta (30) días hábiles contados desde la presentación del proyecto para su Visado de Calidad de Diseño Urbanístico o desde la adecuación del mismo en los términos de los Artículos 5º y 6º).
- l) Derecho de los interesados al exponer las razones de sus pretensiones, ofrecer y producir prueba.
- m) En la ejecución del trámite se aplicarán técnicas de mediación arbitral.-

Artículo 3º) Competencia

Será competencia de Cordineu S.E.:

- a) coordinar y dirigir los procesos de Visación Técnica Urbanística;
- b) gestionar la producción de informes técnicos, cuando la materia así lo requiera;
- c) otorgar el Visado de Calidad de Diseño Urbanístico de los proyectos puestos a su consideración.-

Artículo 4º) Trámite del expediente

El expediente se desarrollará según las siguientes pautas:

- a) Presentación, por ante Mesa de Entrada de Cordineu S.E., del pedido de Visación Técnica de Calidad Urbanística.
- b) Inicio de expediente con expresa indicación de:
 1. objeto de la visación;
 2. dictámenes técnicos cuya producción resulta, prima facie, indispensable para el adecuado tratamiento del tema;
 3. designación de consultor técnico de parte.
- c) Notificaciones fehacientes a los sujetos cuya participación en el proceso se evalúe como obligatoria del inicio del proceso.
- d) Presentación formal en el expediente de las partes intervinientes y retiro de copias -acreditación de representaciones si las hubiere y constitución de domicilio-.
- e) Producción de informes técnicos.
- f) Audiencias: las audiencias se fijarán según la naturaleza del tema en tratamiento y los plazos fijados por el Directorio de Cordineu S.E. para la ejecución y conclusión del procedimiento.
- g) Conclusión del procedimiento:

Por visado: en dicho caso se otorgará al proponente el Visado Técnico Urbanístico en los términos del artículo 16 de la Ordenanza N° 10010.

Por archivo de actuaciones: frente a la inactividad del proponente y transcurrido un plazo mayor a 40 días hábiles, Cordineu S.E. archivará las actuaciones.-

Artículo 5º) Adecuaciones del Proyecto

En los casos que Cordineu S.E. sugiera adecuaciones o modificaciones al proyecto, para su mejor adecuación al Plan Maestro y la concepción general urbanístico arquitectónica del mismo, correrá un traslado de las observaciones pertinentes al proponente.

El proponente deberá, en un plazo de quince (15) días de notificado, adecuar el proyecto a las directivas impartidas.

Recibidas las adecuaciones Cordineu S.E. visará el proyecto.-

Artículo 6º) Impugnación de adecuaciones

En los casos en que el proponente considere no suficientemente fundado el pedido de adecuaciones formulado por Cordineu S.E., se fijará, por única vez, una audiencia con participación de las partes y consultores técnicos privados, donde serán formuladas y argumentadas las impugnaciones.

Realizada la audiencia, Cordineu S.E. resolverá la impugnación en un plazo no mayor a diez (10) días.

La resolución de Cordineu S.E. será irrecurrible.-

Artículo 7º) Visados Técnico Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

Cuando la naturaleza del Proyecto lo requiera, Cordineu S.E. quedará facultada para contratar y/o designar un visador externo, profesional experto en la materia.-