

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 14468.-**

**VISTO:**

El Expediente N° OE-5925-M-2022; y

**CONSIDERANDO:**

Que el Órgano Ejecutivo Municipal, con la firme decisión política de generar soluciones habitacionales impulsó la creación del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (I.M.U.H) por Ordenanza N° 14039, con los fines de mitigar problemáticas habitacionales que sufre la ciudad y constituirse en una herramienta para llevar adelante la implementación de políticas públicas tendientes a solucionar el déficit habitacional por el cual atraviesa la Ciudad de Neuquén y posibilitar el desarrollo de lotes con servicios, y equipamiento urbano.

Que el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (I.M.U.H.) necesita contar con las tierras que son de dominio privado del Municipio de la Ciudad de Neuquén, a los efectos de elaborar proyectos y planificaciones de corto, mediano y largo plazo, que garanticen el mejor uso y destino a esas tierras, en el marco del desarrollo urbano de la Ciudad de Neuquén con el fin de promover el derecho al hábitat digno.

Que a través de la sanción de la Ordenanza N° 12914 se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la Zona de Gestión Especial “Urbanización de la Meseta”, a fin de fomentar la urbanización del sector Norte de la Ciudad de Neuquén.

Que con la finalidad de continuar generando lotes con servicios es necesario rediseñar el “Distrito 3 - Corredor de Ruta”, dentro de la Zona de Gestión Especial “Urbanización de la Meseta”, específicamente creando la Zona D3-6.

Que es necesario darle continuidad al trabajo que viene llevando adelante el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, con la finalidad de mitigar la deficiencia habitacional.

Que el Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat ha demostrado ser una herramienta eficiente en la planificación y desarrollo de lotes con servicios.

Que esta transferencia de tierra de dominio privado municipal al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, posibilitan la ejecución del desarrollo de lotes con servicios, y equipamiento urbano.

Que por Ordenanza N° 13503 se autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a ceder en forma gratuita con cargo al Consejo Provincial de Educación una fracción de terreno de aproximadamente 7000 m<sup>2</sup> (siete mil metros cuadrados) ubicado en el “Distrito 3 - Corredor de Ruta”, dentro de la Zona de Gestión Especial “Urbanización de la Meseta”, específicamente en la nueva Zona D3-6.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 086/2022 emitido por la Comisión Interna de Obras públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 21/2022 del día 01 de diciembre y aprobado por unanimidad con 16 votos en la Sesión Ordinaria N° 22/2022 celebrada por el Cuerpo el 15 de diciembre del corriente año.

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 NEUQUÉN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º):** MODIFÍCASE el Artículo 3º) de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 3º):** Zonificación por áreas geográficas generales. Los distritos en los que se divide la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta" son los siguientes:

Distrito 2 - Balcón de la Ciudad se divide en las siguientes zonas conforme Plano N° 2 contenido en el Anexo II "Zonificación por área geográficas generales"

- a) Zona D2-1: Residencial densidad baja.
- b) Zona D2-2: Residencial especial densidad media.
- c) Zona D2-3 Mixta especial densidad media alta.
- d) Zona D2-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D2-5 Residencial especial densidad alta.
- f) Zona D2-6: Parque Regional "Las Bardas".
- g) Zona D2-7: Residencial especial densidad media.
- h) Zona D2-8: Nodo Equipamiento institucional / corporativo.
- i) Zona D2-9: Nodo Equipamiento regional.
- j) Zona D2-10: Residencial.
- k) Zona D2-11: Polo Tecnológico Neuquén.

Distrito 3 - Corredor de Ruta: se divide en las siguientes zonas conforme Plano N° 4 contenido en el Anexo II "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 3", según la localización y uso predominante

- a) Zona D3-1: Equipamiento y Servicios de Ruta.
- b) Zona D3-2: Parque Regional "Cañadón de las Cabras".
- c) Zona D3-3: Residencial densidad baja.
- d) Zona D3-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D3-5: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.).
- f) Zona D3-6: Residencial.

Distrito 4 Meseta Norte: se divide en las siguientes Zonas, conforme el Plano N° 6 contenido en el Anexo 11: Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 4, según la localización y uso predominante:

- a) Zona D4-1: Residencial.
- b) Zona D4-2: Residencial.
- c) Zona D4-5: Residencial.
- d) Zona D4-6: Residencial.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Distrito 5 - Meseta Central: se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 8 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 5":

- a) Zona D5-1: Residencial con vivienda colectiva.
  - b) Zona D5-2: Residencial con reserva comercial.
  - c) Zona D5-3 Residencial con equipamiento Comunitario.
  - d) Zona D5-4 Mixta especial densidad alta.
  - e) Zona D5-5: Residencial especial densidad alta.
  - f) Zona D5-7 Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E V +R.F.).
- Reemplazase los siguientes planos:  
N° 8 zonificación por área geográfica generales Distrito 5.  
N° 9 zonificación por área geográfica especiales Distrito 5.

Distrito 6 - Balcón de la Ciudad II: se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 10 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 6."

- a) Zona D6-1: Residencial densidad baja
- b) Zona D6-2: Residencial especial densidad media.
- c) Zona D6-3: Mixta especial densidad media alta.
- d) Zona D6-5: Residencial especial densidad alta.
- e) Zona D6-6: Parque Regional "Las Bardas"
- f) Zona D6-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V.+R.F.).

Distrito 7 - Balcón de la Ciudad III: se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 12 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 7"

- a) Zona D7-1: Residencial densidad baja.
- b) Zona D7-2 Residencial especial densidad media.
- c) Zona D7-3: Mixta especial densidad media alta.
- d) Zona D7-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D7-5: Residencial especial densidad alta
- f) Zona D7-6: Parque Regional "Las Bardas"
- g) Zona D7-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V.+R. F.)
- h) Zona D7-8: Nodo Equipamiento institucional / corporativo.-"

**ARTÍCULO 2º):** MODIFÍCASE el Artículo 51º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTÍCULO 51º):** Zona D3-6 Tipología Edilicia. La tipología edilicia es de viviendas unifamiliares con retiros de frente.-"

**ARTÍCULO 3º):** INCORPÓRASE el Artículo 51º) BIS al Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTÍCULO 51º) BIS:** Zona D3-6. Normas de Usos y Ocupación del Suelo. En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo. Rige en la Zona D3-6 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo", con excepción de lo normado en los Puntos: 2.2.1.6.-"

**ARTÍCULO 4º):** INCORPÓRASE el Artículo 51º) TER al Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTÍCULO 51º) TER:** Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D3-6, las siguientes:

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa - CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 100 m<sup>2</sup> de la parcela indivisa: 1/200.
- b) Relativas a las Parcelas:
  - b.1) Ancho mínimo de Frente 10 m.
  - b.2) Superficie Mínima del Lote: 200 m<sup>2</sup>.
- c) Relativo a los Factores de Edificación Morfología Cercada.
  - c.1) FOS: 0,6.
  - c.2) FOT: 1, 2.
- d) Relativo a morfología urbana.
  - d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable.
  - d.2) Línea de Frente interno -LF1- : no es aplicable.
  - d.3) Altura próxima: 9 mts.
  - d.4) Retiro de frente mínimo: 3 mts .
- e) Relativo al estacionamiento:
  - e.1) Uso residencial: Un módulo cada 90 m<sup>2</sup>.
  - e.2) Uso servicios administrativos: Un módulo cada 60 m<sup>2</sup>.
  - e.3) Usos condicionados: según normativa vigente.-".-

**ARTÍCULO 5º):** INCORPÓRASE el Artículo 51º) QUATER al Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedara redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 51º) QUATER:** Zona D3-6. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D3-6 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.
- b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas, pequeños comercios minoristas).
- c) Usos Condicionados: Servicios técnicos.
- d) Usos Prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confiteríaailable, discoteca).-".-

**ARTÍCULO 6º):** REEMPLÁZASE el Plano N° 4 "Zonificación por área geográficas generales del Distrito 3" del Anexo II de la Ordenanza N° 12914, por el plano que como Anexo Único forma parte de la presente ordenanza.-

**ARTÍCULO 7º):** AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal, a transferir la Zona D3-6 de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta" al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat, conforme los términos del Artículo 7º), Inciso b), párrafo segundo, de la Ordenanza N° 14039, pasando a formar las mismas, parte del patrimonio de dicho organismo.-

**ARTÍCULO 8º):** La mensura de los sectores de la Zona D3-2, Zona D3-6 estará a cargo del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat.  
La mensura de la Zona D3-6 debe incluir el terreno cedido al Consejo Provincial de Educación mediante Ordenanza N° 13503.-

**ARTÍCULO 9º):** El producido por la adjudicación en venta de los loteos que surjan de los inmuebles detallados en la presente ordenanza será destinado a la ejecución de obras de infraestructura y la generación de nuevos loteos y demás soluciones habitacionales.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 10º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-**

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS QUINCE (15) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (Expediente N° OE-5925-M-2022).-**

**ES COPIA  
lo**

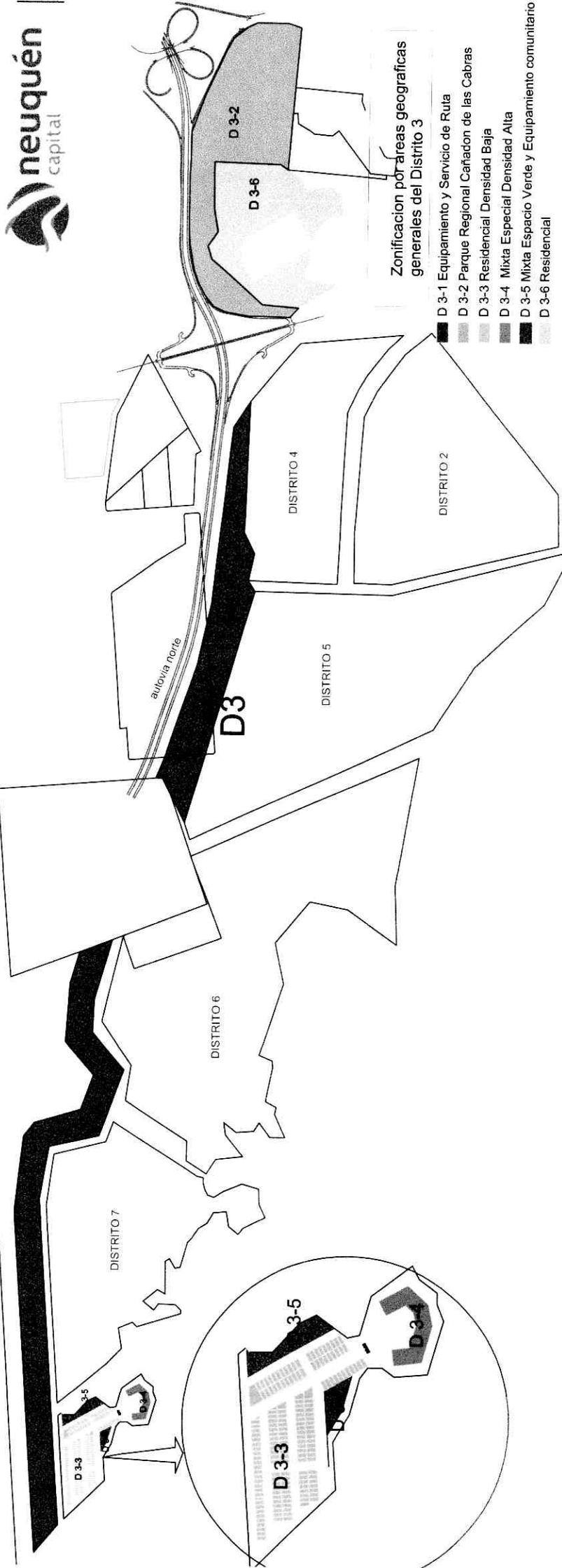
**FDO.: ARGUMERO  
CLOSS**

  
Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén



Ordenanza Municipal N°	14468	120
Promulgada por Decreto N°	0023	12023
Expte. N°	OE-5925-M-2022.	
Obs.:		

# ANEXO ÚNICO



Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén