

Código de Planeamiento Urbano Bloque Temático N ° 1 INDICE

CAPITULO I

Título I - GENERALIDADES

1.1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. ENTRADA EN VIGENCIA:

1.1.2. DEL TITULO

1.1.3. DE LOS ALCANCES

1.1.3.1. ALCANCE BLOQUE TEMATICO N° 1

1.1.3.2. ALCANCE JURIDICO Y TERRITORIAL

1.1.4. DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

1.1.4.1. COMPETENCIA

1.1.4.2. FACULTADES Y DEBERES

1.1.5. LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS

1.1.6. OBRAS SIN PERMISO

1.2. DEROGACION DE NORMAS

1.3. ABREVIATURA Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

1.4. OBRA POR ETAPAS

CAPITULO II

Título I - NORMAS GENERALES

2.1. NUEVOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANO AMBIENTAL.

2.1.1. NUEVOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

2.1.1.1. DIRECTRICES URBANO AMBIENTALES

2.1.1.2. AREAS ESPECIALES

2.1.2. NUEVOS INSTRUMENTOS DE GESTION.

**2.1.2.1. CONTROL DE CALIDAD URBANISTICA Y ARQUITECTONICA DEL
DESARROLLO URBANO O EVALUACION IMPACTO URBANISTICO**

2.1.2.1.1. Variables a evaluar por la autoridad de aplicación y por la U.T.G.U.A.

2.1.2.2. EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.

2.2. NORMAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO

2.2.1. CONCEPTOS, DEFINICIONES E INDICADORES URBANISTICOS

2.2.1.1. RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES

2.2.1.1.1. Definiciones

2.2.1.1.2. CVUP - Cantidad de viviendas unifamiliares por parcela

2.2.1.2. RELATIVOS A LAS PARCELAS

2.2.1.2.1. Definiciones

2.2.1.2.2. Línea Municipal

2.2.1.2.3. Viviendas en Parcelas Mínimas

2.2.1.2.4. Englobamiento Parcelario

2.2.1.3. RELATIVOS A LOS FACTORES DE EDIFICACIÓN

2.2.1.3.1. Factor de ocupación del Suelo (F.O.S.)

2.2.1.3.2. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

2.2.1.4. RELATIVOS A LAS CLASES DE LOCALES

2.2.1.4.1. Clasificación de los locales

2.2.1.5.- RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

2.2.1.5.1. Espacio Urbano

2.2.1.5.2. Patios

a) Patios apendiculares del espacio urbano

b) Patios de primera

c) Patios auxiliares complementarios

d) Patios auxiliares secundarios

2.2.1.5.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

2.2.1.6. RELATIVOS A LA MORFOLOGÍA URBANA

2.2.1.6.1. Morfologías cerradas

a) Tipología de manzana

b) Determinación línea de frente interno

c) Casos especiales

d) Basamento

e) Las construcciones bajo la cota de la parcela

f) Tipología edilicia

g) Altura máxima sobre la línea municipal y línea de frente interno

h) Perfil edificable

i) Altura máxima de basamento

j) Construcciones sobre planos límites de altura

k) Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles

2.2.1.6.2. Morfologías abiertas

a) Tipología de manzana

b) Determinación línea de frente interno

c) Casos especiales

d) Basamento

e) Las construcciones bajo la cota de la parcela

f) Tipología edilicia: edificios de perímetro libre

g) Altura máxima sobre la línea municipal y línea de frente interno

h) Perfil edificable

i) Altura máxima de basamento

j) Construcciones sobre planos límites de altura

k) Retiro de las construcciones

l) Saliente de fachadas

m) Tipología edilicia: edificios de perímetro semilibre

2.3. NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO

2.3.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVAS A LAS ZONAS Y TIPOS DE ZONAS.

2.3.1.1. DEFINICION DE ZONAS

2.3.1.1.1. Zonificación general

2.3.1.2. AREAS GENERALES

2.3.1.2.1. Area urbana

- a) Zonas centrales
- b) Zonas residenciales
- c) Zonas mixtas
- d) Zonas corredores
- e) Zonas verdes y recreativas
- f) Zonas especiales
- g) Zonas usos específicos

2.3.1.2.2. Area periurbana

- a) Zonas de transición
- b) Zonas productivas primarias
- c) Zonas productivas secundarias
- d) Zonas verdes y recreativas
- e) Zonas de reservas para la expansión urbana

2.3.1.2.3. Area rural

2.3.1.3. LOCALIZACION DE LAS ZONAS

2.3.2. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DEL SUELO

2.3.2.1. TIPOS DE USOS DE SUELO

- a) Uso del suelo
- b) Uso permitido
- c) Uso predominante
- d) Uso complementario
- e) Uso condicionado
- f) Uso no conforme
- g) Uso no consignado

2.3.2.2. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y SERVICIOS SEGÚN MOLESTIAS

2.3.2.2.1. Cuadro N° 1

2.3.2.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE INDUSTRIAS

2.3.2.4.1. Cuadro N° 2

2.3.2.4.2. Referencias cuadro N° 2

2.3.2.5. NUEVA RADICACIÓN INDUSTRIAL

2.3.2.6. CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS

2.3.2.6.1. Cuadro N°3

2.3.2.7. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE DEPÓSITO

2.3.2.7.1. Cuadro N° 4, para la clasificación urbanística de los depósitos

2.3.2.8. LIMITACIÓN DE ALMACENAJE

2.3.2.8.1. Cuadro N°5

2.3.2.9. DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS DE INDUSTRIAS

2.3.2.10. DEPÓSITO COMPLEMENTARIO DE COMERCIO MINORISTA

2.3.3. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA.

2.3.3.1. REQUERIMIENTO PARA CARGA Y DESCARGA

2.3.3.2. REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

CAPITULO III

Título I - NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA

3.1. ZONIFICACIÓN POR ÁREAS GENERALES

3.1.1. AREA URBANA

3.1.1.1.	CP ₁	Zona Centro principal escala urbana y regional.
3.1.1.2.	CP ₂	Zona Centro principal escala urbana y regional
3.1.1.3.	eC ₁	Zonas especial Central Caso especial
3.1.1.4.	eC ₂	Zonas especial Central Caso especial
3.1.1.5.	CE ₁	Zona centro especial escala urbana y regional (ETON)
3.1.1.6.	CE ₂	Zona centro especial escala urbana y regional (Balneario Río Grande)
3.1.1.7.	CE ₃	Zona centro especial escala urbana y regional (Concejo Deliberante y Tribunales de la Ciudad de Neuquén)
3.1.1.8.	Cl ₁	Zona centro interbarrial escala sector urbano (Oeste).
3.1.1.9.	Cl ₂	Zona centro interbarrial escala sector (Centro Norte)
3.1.1.10.	Cl ₃	Zona centro interbarrial escala sector (Centro Sur)
3.1.1.11.	Cl ₄	Zona centro interbarrial escala sector (Nor- Este)
3.1.1.12.	Cl ₅	Zona centro interbarrial escala sector (Sur- Este)
3.1.1.13.	Cl ₆	Zona centro interbarrial escala sector (Nor Oeste)
3.1.1.14.	Cl ₇	Zona centro interbarrial escala sector (Noroeste)
3.1.1.15.	Cl ₈	Zona centro interbarrial escala sector (Oeste)
3.1.1.16.	Cl ₉	Zona centro interbarrial escala sector (Norte)
3.1.1.17.	cC ₁	Zona corredor Central.
3.1.1.18.	cC ₂	Zona corredor Central
3.1.1.19.	cC ₃	Zona corredor Central barrial
3.1.1.20.	cM ₁	Zona corredor Mixto
3.1.1.21.	cM ₂	Zona corredor Mixto
3.1.1.22.	cM ₃	Zona corredor Mixto
3.1.1.23.	cM ₄	Zona corredor Mixto
3.1.1.24.	cR ₁	Zona corredor Residencial
3.1.1.25.	cR ₂	Zona corredor Residencial
3.1.1.26.	cR ₃	Zona corredor Residencial
3.1.1.27.	cR ₄	Zona corredor Residencial
3.1.1.28.	cR ₅	Zona corredor Residencial
3.1.1.29.	cR ₆	Zona corredor Residencial
3.1.1.30.	cS _r	Zona corredor Servicios de ruta
3.1.1.31.	Mc	Zona Mixta central
3.1.1.32.	Mr	Zona Mixta residencial
3.1.1.33.	ME	Zona de Equipamiento
3.1.1.34.	Mp	Zona productiva
3.1.1.35.	ME ₁	Zona de Equipamiento Aeropuerto
3.1.1.36.	Rg _{a1}	Zona Residencial general densidad media alta
3.1.1.37.	Rg _{a2}	Zona Residencial general densidad media alta
3.1.1.38.	Rg _{n1}	Zona Residencial general densidad Media
3.1.1.39.	Rg _{m2}	Zona Residencial general densidad media
3.1.1.40.	Rg _b	Zona Residencial general media baja
3.1.1.41.	Re _m	Zona Residencial especial media baja
3.1.1.42.	Re _b	Zona Residencial especial baja
3.1.1.43.	R _p	Zona Residencial especial baja
3.1.1.44.	P _R	Parque Lineal Arroyos Durán y Villa María
3.1.1.45.	P _f	Parque Lineal de la Fundación
3.1.1.46.	P _{sl}	Parque Laguna de San Lorenzo

3.1.2. AREA PERIURBANA

3.1.2.1.	PT	Periurbano de Transición (Confluencia)
3.1.2.2.	PT	Periurbano de Transición (Valentina Norte)
3.1.2.3.	PT	Periurbano de Transición (Valentina Sur)
3.1.2.4.	PT1	Periurbano de Transición (Valentina Sur)
3.1.2.5.	P _{pa}	Producción primaria agrícola (Rincón de Emilio)

3.1.2.6.	P _{pa}	Producción primaria agrícola (Valentina Norte)
3.1.2.7.	P _{pa}	Producción primaria agrícola (Valentina Sur)
3.1.2.8.	P _{pg}	Producción primaria granjera (Colonia Nueva Esperanza)
3.1.2.9.	I _p	Zona Parque Industrial
3.1.2.10.	I _{pym}	Zona pequeñas y medianas Industrias
3.1.2.11.	PR _C	Parque Ribereño sector costas Río Limay (Pr)
3.1.2.12.	PR _C	Parque Ribereño sector costas Río Neuquén (Pr)
3.1.2.13.	PR _B	Parque Ribereño sector Balneario Municipal. (Pr)
3.1.2.14.	PR _B	Parque Ribereño sector Balneario Gatica (Pr)
3.1.2.15.	PR _B	Parque Ribereño sector Balneario Río Grande (Pr)
3.1.2.16.	PR _B	Parque Ribereño sector Clubes Privados (Pr)
3.1.2.17.	PR _I	Parque Ribereño sector Isla 132 (Pr)
3.1.2.18.	PR _I	Parque Ribereño sector Isla de la Gobernación (Pr)
3.1.2.19.	PR _I	Parque Ribereño sector Islas s/n (Pr)
3.1.3.20.	PR _I	Parque Ribereño sector Isla Verde (Pr)
3.1.2.21.	P _{BP}	Parque Las Bardas sector Area protegida (Pr)
3.1.2.22.	P _{BR}	Parque Las Bardas sector Recreativo (Pr)
3.1.2.23.	P _{bd}	Parque Las Bardas sector Deportivo. (Pr)
3.1.2.24.	Z _{RM}	Zona Reserva expansión en la Meseta
3.1.2.25.	ZRL _Z	Zona Reserva expansión Lote Z ₁
3.1.2.26.	ZR _B	Zona Reserva expansión Bajada pedemonte

3.1.3. AREA RURAL

3.2. NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA.

3.2.1. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

3.2.1.1. REFERENCIAS CUADRO DE INDICADORES

3.2.2. CUADRO DE USOS PERMITIDOS

3.2.2.1. REFERENCIAS CUADRO DE USOS

3.3. ZONIFICACION POR AREAS ESPECIALES

3.3.1. ZONAS USOS ESPECIFICOS

3.3.1.1	UE ₁	Universidad
3.3.1.2	UE ₂	Cárcel U.9
3.3.1.3	UE ₃	Central Térmica
3.3.1.4	UE ₄	Batallón
3.3.1.5	UE ₅	Playa de Maniobras Ferrocarril
3.3.1.6	UE ₁	Aeropuerto
3.3.1.7	UE ₇	Planta tratamiento líquidos cloacales
3.3.1.8	UE ₈	Cementerio central
3.3.1.9	UE ₉	Cementerio El Progreso
3.3.1.10	UE ₁₀	Cementerio Parque
3.3.1.11	UE ₁₁	Estación transformadora E.P.E.N.
3.3.1.12	UE ₁₂	Comando militar y viviendas del personal
3.3.1.13	UE ₁₃	Planta residuos domiciliarios
3.3.1.14	UE ₁₄	Parador ómnibus de corta y media distancia
3.3.1.15	UE ₁₅	ETON (Estación Terminal de Omnibus de Neuquén)
3.3.1.16	UE ₁₆	Estación del Ferrocarril

3.3.2. ZONAS DE RESTRICCIÓN

3.3.2.1. ZONA TALUD DE LA BARDA

3.3.2.2. Zonas franjas de seguridad infraestructuras regionales.

3.3.2.2.1. Zonas franja de seguridad electroductos

3.3.2.2.2. Zona franja de seguridad gasoductos

3.3.2.2.3. Zona entorno aeropuerto

3.3.3 ZONAS DE PROTECCION

3.3.3.1. Zonas con riesgo de erosión

3.3.3.2. Zonas con riesgo de inundación

3.3.4. ZONAS DE PRESERVACION

3.3.4.1. Zonas “ Oasis Irrigado”

3.3.5. ZONAS DE EXPANSION URBANA

3.3.5.1. Zonas de Transición (PT)

3.3.5.2. Zonas del ejército

3.3.5.3. Zonas meseta resto lote oficial 3

CAPITULO I

Título I - GENERALIDADES

1.1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. ENTRADA EN VIGENCIA

Esta Ordenanza comenzará a regir en forma inmediata a su publicación.

1.1.2. DEL TITULO

Esta ordenanza será conocida y citada como: **BLOQUE TEMATICO N° 1 “USOS Y OCUPACION DEL SUELO” del CODIGO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE NEUQUEN.**

1.1.3. DE LOS ALCANCES

1.1.3.1. ALCANCE BLOQUE TEMATICO N° 1

Las disposiciones del Bloque Temático N° 1 alcanzan y rigen en todos aquellos aspectos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo de las actividades, la subdivisión (urbanizaciones) y englobamiento de parcelas, la construcción y uso de edificios, estructuras e instalaciones.

También controla la incidencia de las urbanizaciones y edificaciones sobre el medio biofísico, evitando los impactos urbano ambientales negativos.

La enumeración precedente debe considerarse como enunciativa y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Bloque Temático N° 1 en cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.1.3.2. ALCANCE JURIDICO Y TERRITORIAL

Las disposiciones de este Bloque Temático N° 1 se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuera su afectación, localizadas dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén.

1.1.4. DE LA AUTORIDAD DE APLICACION

1.1.4.1. COMPETENCIA

El Organismo Ejecutivo de la Municipalidad de Neuquén será la Autoridad de aplicación del presente BLOQUE TEMATICO, a través de la Subsecretaría de Obras Públicas.

Aquellas urbanizaciones y/o edificaciones que se gestionan por evaluación de impacto urbanístico tienen un procedimiento administrativo diferenciado.

1.1.4.2. FACULTADES Y DEBERES

Serán facultades y deberes de la Autoridad de aplicación:

a) Controlar la aplicación de las normas del presente bloque temático y proponer las reformulaciones que considere conveniente.

b) Analizar y dictaminar sobre los emprendimientos que no cumplen con la normativa vigente y elevar un dictamen a la Unidad Técnica de Gestión Ambiental (UTGUA) para su dictamen definitivo.

c) Intervenir en el sistema de planificación y gestión urbano ambiental de emprendimientos originados en el sector público y privado.

1.1.5. LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS

Los permisos cuya reanudación de trámites se solicita con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, deberán ser reajustados adecuándolos según lo normado por esta, sus ampliatorias y modificatorias y en concordancia con lo establecido en el Código de Edificación.

1.1.6. OBRAS SIN PERMISO

Se ajustarán al procedimiento establecido para el Subsistema de Evaluación y Gestión.

1.2. DEROGACION DE NORMAS

Se derogan las Ordenanzas Municipales números: 6124 -6190 - 6985 -7045 - 7141 - 7322 - 7488 y 7554, y toda otra disposición que se oponga a las previsiones establecidas en esta Ordenanza.

1.3. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

L.M.	= Línea Municipal
L.M.E.	= Línea Municipal de Edificación
L.M.O.	= Línea Municipal de Ochava
L.F.I.	= Línea de Frente interno.
L.I	= Línea interna.
M	= metro o metros
Ha	= hectáreas
Nº	= número
l	= lado
a	= abertura
p	= profundidad
h	= altura
d	= distancia
req.	= requerimientos
E	= estacionamiento
C y D	= carga y descarga
Sup.	= superficie
P.H	= Propiedad horizontal.
U.F	= Unidad funcional.
F.O.S	= Factor Ocupación del suelo.
F.O.T	= Factor de Ocupación Total.
C.U.V.P	= Cantidad de Viviendas por parcela.
U.T.G.U.A.	= Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental
E.T.O.N.	= Estación Terminal de Omnibus de Neuquén

1.4. OBRA POR ETAPAS:

Cuando la magnitud de la obra a construir, así lo justifique, se aceptará que la misma se desarrolle en etapas sucesivas.

Deberá presentar para su aprobación el total de los planos generales con el desarrollo y solución del programa de edificación, señalando las sucesivas etapas que no podrán exceder el número de tres (3).

En oportunidad de realizarse cada etapa, se presentarán los planos que correspondan, debiéndose respetar en cada una de las presentaciones definitivas, los plazos establecidos para permisos de edificación en el Código de Edificación, sin perjuicio de lo dispuesto para la última etapa.

Sólo podrá otorgarse certificado parcial de obra una vez que se haya cumplimentado la aprobación de cada etapa. Se extenderá el Certificado Final de Obra, cuando se haya concretado la construcción de la totalidad de las etapas, aprobadas en forma definitiva.

Si al presentar la documentación de cualquiera de las etapas, existieran variaciones respecto al proyecto original visado en previa, la modificación propuesta, deberá ajustarse a las reglamentaciones vigentes al momento de la presentación de esta etapa.

La ejecución de la última etapa, deberá solicitarse dentro de los seis (6) años de concedido el permiso para la primera, caso contrario perderá validez el visado previo, y deberá ajustarse la obra faltante a las normas vigentes al momento de la continuación de la edificación.-

CAPITULO II

Título I - NORMAS GENERALES

2.1.NUEVOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANO AMBIENTAL.

Se propone un nuevo ordenamiento normativo que asegure mayores grados de libertad urbanística y arquitectónica, cuando los proyectos aportan una calidad destacada en la construcción humana del territorio.

Para alcanzar los objetivos planteados el nuevo marco legal, además de los indicadores urbanísticos tradicionales contenidos en la presente ordenanza; pone en marcha nuevos instrumentos de ordenamiento y gestión urbano ambiental.

2.1.1. NUEVOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

2.1.1.1. DIRECTRICES URBANO AMBIENTALES

a) Objetivos de las Directrices

Para cada zona del ejido se definirá el carácter de la misma a través de Directrices Urbano Ambientales.

Las directrices en el futuro deberán reflejar un acuerdo social respecto del perfil urbano ambiental deseado para los distintos sectores del ejido municipal; son el marco de referencia pública que oriente y regule la acción de los distintos actores sociales de la comunidad, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal.

b) Contenido de las Directrices

- Definición para cada zona de sus vocaciones y roles prioritarios.
- Explicitación de las características morfológicas de las áreas generales: tipología de trazado, de amanzanamientos de tejido edilicio.
- Descripción de las características socio económicas de la población asentada en el área.
- En las áreas especiales las directrices identifican las acciones a desarrollar a través de planes especiales, programas, proyectos o estudios, señalando los actores sociales involucrados, las condiciones y plazos a los que deben someterse para su elaboración.
- En aquellas áreas donde puedan existir intereses contrapuestos entre los distintos actores sociales involucrados deberán preverse las modalidades de articulación entre el Municipio y estos para la resolución de eventuales conflictos entre las partes.

Es de fundamental importancia que las directrices de cada sector del ejido municipal surjan de espacios de concertación social donde estén representados los distintos actores sociales de la comunidad, los que podrán así explicitar sus evaluaciones y sugerencias, produciéndose de esta forma la apropiación social del proceso de planificación y gestión, con lo cual el cumplimiento de las directrices no dependerá solo del poder de policía que pueda ejercer el municipio sino, fundamentalmente, de la defensa de una mejor calidad de vida que hagan los propios habitantes del área.

- Las directrices contendrán los criterios de calidad urbanística deseados para cada sector del territorio.

2.1.1.2. AREAS ESPECIALES

- a) **Objetivos:** La definición como área especial de un sector del ejido municipal, implica que deberá realizarse una gestión particularizada que podrá ser de protección, de preservación, de recuperación, de restricción, etc.
- b) **Aplicación:** Además de la zonificación en áreas generales, el ejido municipal estará zonificado en áreas especiales, lo que implica que las oficinas técnicas correspondientes, durante la tramitación normal de un permiso de edificación o urbanización, puedan solicitar al interesado proceder a su gestión por evaluación impacto urbano ambiental, al presumirse que la obra de referencia no respeta las condicionantes definidas según el tipo de área especial.

2.1.2. NUEVOS INSTRUMENTOS DE GESTION.

2.1.2.1. CONTROL DE CALIDAD URBANISTICA Y ARQUITECTONICA DEL DESARROLLO URBANO O EVALUACION IMPACTO URBANISTICO

- a) **Objetivos del control de calidad urbanística:** El control de calidad de las urbanizaciones y edificaciones es un instrumento de gestión que tiene por objetivo posibilitar la flexibilización de las normas urbanísticas tradicionales y, a su vez, garantizar la calidad del desarrollo urbanístico y arquitectónico mediante un control particularizado de aquellos emprendimientos que pueden generar un impacto urbano significativo.
- b) El control de calidad urbanístico será complementario, en aquellos emprendimientos que se lo requiera, al control cuantitativo que se hace mediante los indicadores urbanísticos tradicionales (FOT, FOS, etc.); será un control de calidad externo a los autores del proyecto.
Para los emprendimientos que requieran evaluación de impacto ambiental, el control de calidad urbano arquitectónico será complementario del estudio de impacto ambiental que presenten los autores del proyecto.
La aplicación de ambos instrumentos para un determinado emprendimiento se definirá como "Estudio de Impacto Urbano Ambiental".
- c) A los efectos del control de calidad urbano arquitectónico intervendrá la autoridad de aplicación a través de la Dirección General de Planeamiento quién elevará el dictamen a la UTGUA para su aprobación definitiva.

2.1.2.1.1. Variables a evaluar por la autoridad de aplicación y U.T.G.U.A.

Las variables que definen la evaluación son las siguientes:

- a) Compatibilidad y armonía respecto de los usos del entorno.
- b) Morfología urbana y arquitectónica respecto del entorno.
- c) Nivel de tratamiento de los espacios exteriores.
- d) Calidad de construcción y de las terminaciones.
- e) Condiciones de habitabilidad.
- f) Cobertura de instalaciones y equipamiento.
- g) Relación con el sistema de movilidad urbana.
- h) Soporte natural del lote.
- i) Tipología parcelaria del lote.

Los indicadores a tener en cuenta para el análisis de las variables son los siguientes:

- Relación con los indicadores urbanísticos de ocupación para el sector.
- Usos del entorno: Directrices para el área.
Actual (permitido, complementario, no consignado)
Realidad (predominante, complementario, condicionado).
- Relación con el Espacio Urbano:
 - ◆ Tipología edilicia, en relación a las posibilidades de renovación del entorno inmediato.
- Estacionamiento: Ingreso y egreso (cantidad y resolución).
- Condiciones de habitabilidad
 - ◆ Ventilación e iluminación.
 - ◆ Asoleamiento.

- ◆ Patios urbanos e internos.
- Seguridad.
- Resolución de las infraestructuras.
- Beneficio Urbano.
- Relación con el entorno:
 - ◆ Posibilidad de renovación.
 - ◆ Compatibilidad y armonía respecto del uso.
 - ◆ Morfología.
- Condiciones geotécnicas.
- Forma y superficie del lote.

Aplicación General: Las solicitudes de edificación y/o urbanización deberán tramitarse a través del procedimiento de control de calidad urbano arquitectónico cuando ello sea establecido expresamente por vía normativa por tratarse de:

- Emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados.
- Proyectos de reformas o ampliación a realizar en edificios declarados de valor patrimonial.
- Todos los emprendimientos cuyo uso principal no esté previsto en el área, pero que pudiera afectar negativamente a la misma.
- Aquellos proyectos que no cumplen con la normativa vigente, facultándose a la autoridad de aplicación a flexibilizar hasta un 10% los siguientes indicadores, cuando las condicionantes del proyecto así lo justifiquen:
 - ◆ Relativos a las condiciones de habitabilidad: espacio urbano y patios.
 - ◆ Relativos a los factores de edificación: F.O.T y F.O.S (aplicable solo a valores inferiores a 0,85 y hasta un valor máximo de 0,85).
 - ◆ Relativo a la morfología urbana: tipología de manzana (L.F.I. y altura de basamento), tipología edilicia.(en el perfil edificable solamente para la altura máxima).

Requerimientos especiales: Las oficinas municipales competentes podrán exigir al interesado:

- Recaudos gráficos generales o de detalles y escritos complementarios a los presentados en el trámite normal de visado de proyecto.
- Estudios sectoriales de factibilidad.
- Garantías a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplir la obra realizada con líneas directrices, calidades y plazos acordados.

En el Bloque Temático N° 2 “Control Ambiental de las Actividades” del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, se desarrolla el procedimiento administrativo para la aprobación de emprendimientos por evaluación impacto urbanístico.

2.1.2.2. EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Todas las acciones reguladas por la presente norma deberán considerar la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del medio ambiente, de acuerdo a los principios rectores del Bloque Temático N° 2 y teniendo en cuenta especialmente:

- a) Impedir las acciones degradantes del medio y corregir los efectos adversos ya producidos.
- b) Conservar el paisaje natural, los sitios, lugares, monumentos y obras de interés arquitectónico y todo aquello que integre el patrimonio natural y cultural del Municipio.
- c) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo residuos o efluentes en el suelo, aire o cuerpos de agua, cuando ellos contengan agentes físicos, químicos o biológicos, en cantidades tales que produzcan una disminución de su aptitud o afecten negativamente a la flora, la fauna y la salud, bienestar y seguridad de la población humana.
- d) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo ruidos o vibraciones que afecten negativamente la salud y bienestar de población humana.

- e) Conservar la diversidad biológica evitando toda acción que implique captura, cautiverio o muerte de individuos o especies animales declaradas en peligro por los organismos competentes de la Nación, Provincia o Municipio, como así también la transformación significativa de sus hábitats.

Los responsables de emprendimientos que por su escala e índole sean susceptibles de degradar el ambiente, en forma previa a su implementación, deberán presentar una Evaluación de Impacto Ambiental, para su consideración por parte de la Autoridad de Aplicación . (Ver Bloque Temático N° 2 y Bloque Temático N° 4).

2.2. NORMAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO

2.2.1. CONCEPTOS, DEFINICIONES E INDICADORES URBANÍSTICOS

2.2.1.1. RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES

2.2.1.1.1. Definiciones

- **Subdivisión**: cualquier clase de división de lotes, parcelas o predios.
- **Urbanizaciones**: toda subdivisión donde fuese necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objetivo de crear bloques o manzanas. Incluye la dotación de: servicios de infraestructura completos, de espacios verdes y reserva fiscal y conexión vial con la trama circulatoria existente.
- **Conjunto urbanístico integral**: es una urbanización integral que incluye la construcción de edificios y, en caso de corresponder, la creación de espacios y equipamientos públicos. Se incluye en estos casos los regímenes de propiedad horizontal (P.H.) que también deberán ceder los espacios para equipamiento y espacio verde.
- **Bloque o manzana**: fracción de terreno conformado por una o más parcelas, rodeada de vías públicas en todo su perímetro.
- **Vía pública**: ruta, calle, callejón y todo paso abierto al tránsito declarado expresamente por la autoridad competente “ vía pública”.
- **Servicios de infraestructura completos**: a los efectos de la aplicación de esta norma, se entenderá por tales a la conexión a red de agua corriente o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexión a red cloacal o sistema de tratamiento de afluentes aprobado por la Municipalidad, conexión a red de gas o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexiones a redes de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público y pavimentos o tratamiento de calzadas aprobado por la Municipalidad.
- **Unidad funcional (U.F.)**: unidad mínima habitable, cuya dimensión se calcula en cada zona. Para vivienda la superficie mínima de la U.F. esta regulada por el índice de habitabilidad ($m^2/hab.$) variará por zonas según los niveles de ocupación de las viviendas. Para otros usos se regulará a través de los m^2 mínimos aceptables para cada actividad.

2.2.1.1.2. Cantidad de viviendas unifamiliares por m^2 de parcela (CVUP): se utiliza para determinar la cantidad de viviendas unifamiliares a construir en cada lote en función de su superficie, se expresa como una fracción que indica la cantidad de viviendas unifamiliares a construir por metro cuadrado de parcela.

2.2.1.2. RELATIVOS A LAS PARCELAS

2.2.1.2.1 Definiciones

- **Lote, parcela o predio**: área indivisa de terreno designada como tal en los planos registrados por autoridad competente.

- **Parcela de esquina:** la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a la vía pública.
- **Parcela intermedia:** la que no es parcela de esquina.
- **Cota de la parcela:** cota del “ nivel del cordón” más el suplemento que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente de la parcela.
- **Profundidad de la parcela:** dimensión medida en sentido perpendicular a la L.M.
- **Línea divisoria de fondo de la parcela:** la opuesta y más distante de la L.M..
- **Línea divisoria lateral de la parcela:** la que concurre a la L.M. o a la línea divisoria de fondo de la parcela.
- **Superficie mínima:** menor extensión areal que debe tener cada parcela.
- **Lado mínimo:** menor dimensión lineal entre líneas divisorias laterales que debe tener cada parcela.
- **Parcela no conforme:** la que no cumple con los requisitos de superficie, frente o ancho mínimo o con la de relación ancho-profundidad exigidos para cada zona.

2.2.1.2.2. Línea municipal (L.M.)

Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la vía pública futura señalada por la Municipalidad.

- **Alineación:** toda obra nueva que se levanta con frente a la vía pública debe seguir la L.M., salvo en aquellos casos para los cuales se hayan consignado retiros obligatorios de la misma, de acuerdo a cada zona.
- **Línea municipal de edificación (L.M.E.):** en todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a calles menores de 12,00 m. de ancho, deberá respetarse un retiro de frente hasta la distancia de 6,00 m. al eje de las calles, así como deberá preverse en aquellas parcelas que dificultasen la continuidad de la trama vial.
La franja de terreno comprendida entre la L.M. y la línea de edificación resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.
- **Obras detrás de la Línea Municipal de Edificación**
 - a) Edificios entre Medianeras: se permitirá edificar detrás de la L.M.E. siempre que el espacio correspondiente al retiro de frente sea tratado arquitectónicamente.
 - b) Edificios de perímetro libre y semilibre: los edificios de perímetro libre podrán retirarse de la L.M.E. sin limitaciones. Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras, cumplirán disposiciones similares a las de edificios entre medianeras (punto 3.1)
- **Línea Municipal de esquina u ochava (L.M.O.):** línea municipal cuyo trazado es la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina de una manzana .
-
- **Formación de espacios libres en las esquinas:** en las parcelas de esquinas se prohíbe la construcción en la superficie del terreno comprendido en las L.M.E. concurrentes y la L.M.O. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.
- **Obligación de materializar la L.M.O.:** es obligatorio materializar la L.M.O. cuando se realicen aperturas, enganches o rectificaciones de vía pública, se construyan edificios o aceras o se modifiquen las existentes.

- **Traza y dimensión de la L.M.O.:**

- ◆ Caso General: la traza de L.M.O. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M.E. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.M.E., según el siguiente cuadro:

S = (Suma de los anchos de las calles concurrentes en el cruce)	a < 75*	75* < a < 85*	85* < a < 95*	95* < a < 105*	105* < a < 120*	120* < a < 135*	a > 135
S > 24,00 m.	4	6	7	8	6	5	0
24,00 < S < 42,00 m.	4	6	6	6	6	5	0
42,00 < S < 70,00 m.	4	5	5	5	5	5	0
S > 70,00 m.	4	4	4	4	4	4	0

- ◆ La línea municipal de Ochava comprendida en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad, se ajustará a la traza fijada en la urbanización.
- **Retiro obligatorio de la L.M.O.:** cuando existe retiro de la L.M.E. también deberá respetarse un retiro obligatorio de la L.M.O. hasta la altura de 3,00 m. sobre la cota de la parcela de la L.M.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.M.O. paralela a si misma y conservando su dimensión.
- **Edificación detrás de la L.M.O.:** en los casos en que se definen como obligatorios en el inciso 4) deberá materializarse la línea original de ochava a que se hace referencia en el inciso 3) , mediante signos claros e inconfundibles a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza original y la de retiro pertenece a la parcela de esquina.
- **L.M.O. que comprende más de una parcela:** cuando un eje divisorio entre parcelas intercepte una L.M.O. o la línea de retiro obligatoria de aquella, la traza correspondiente deberá respetarse en cada parcela. Los edificios que sobre ella se erijan no tendrán voladizos ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente formando una unidad arquitectónica y previo establecimiento de una servidumbre, la que se instrumentará mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble. La reforma o demolición de una saliente en una parcela obliga a análogas obras en la otra parcela , a cuyo efecto la servidumbre deberá establecer esta obligación.
- **Cuerpos Salientes Cerrados sobre la L.M.O.:** por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.M.E. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.M.O., formando cuerpos salientes cerrados con un vuelo limitado como sigue:
- En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera paralela al cordón de pavimento y distante a 0.80 m. de la arista exterior de éste. En las certificaciones del nivel que se expidan para parcela de esquinas, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Dirección resuelva adoptar en cada caso. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.M.E. de las calles

concurrentes, según lo establecido en este Inc., no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para el soporte del saledizo.

- **Cuerpos Salientes cerrados sobre el retiro obligatorio de la L.M.O.:** por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la línea de retiro obligatorio de ochava siguiendo la prolongación de las líneas municipales de edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado con la única limitación que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50 m.

2.2.1.2.3. Viviendas en parcelas mínimas

En todas las áreas donde se admiten los usos residenciales, se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar, aún en los casos que ello no fuera posible en virtud de los indicadores urbanísticos establecidos.

Esto no rige en los casos en que la vivienda sea de uso complementario.

2.2.1.2.4. Englobamiento parcelario

a) **Estímulo por englobamiento parcelario:** en todos los distritos de zonificación urbana, cuando por medio del englobamiento o redistribución parcelaria se configuran parcelas que cumplen con los requisitos establecidos en las normas de fraccionamiento de la tierra y urbanización: las parcelas que incrementen su superficie podrán aumentar los valores del F.O.T. asignados según el distrito correspondiente hasta un 20 % del F.O.T. básico establecido.

b) **Obligatoriedad del englobamiento parcelario:** para solicitar la aprobación de los planos de edificación de una obra existente o proyectada sobre dos o más lotes colindantes, deberán englobarse los mismos en una sola parcela mediante la operación de mensura correspondiente. El plano resultante deberá encontrarse registrado por la Dirección General de Catastro de la Provincia del Neuquén, sin lo cual no se dará curso al Expediente de Edificación.

El recurrente podrá solicitar la visación en previa del proyecto, para lo cual se requiere plano de englobamiento visado por la Dirección de Catastro Municipal.

En los casos en que se presente la construcción sobre una parcela con aberturas o pasos que comuniquen lotes colindantes del mismo titular de dominio, podrá no exigirse el correspondiente englobamiento; siempre y cuando la edificación de cada parcela, cumpla con las reglamentaciones del Código de Edificación; y no exista dependencia funcional ni física que impida la materialización del muro divisorio.

Cuando el proyecto de construcción se desarrolle sobre dos o más lotes de distintos titulares de dominio, se requerirá para su tramitación el englobamiento parcelario.

- La venta de las parcelas involucradas en el proyecto de construcción, acreditada por escritura pública o boleto de compraventa certificada por Escribano Público y debidamente sellada a un sólo propietario o la constitución de una sociedad.

- El establecimiento por medio de escritura pública de un condominio de los lotes afectados.

El Ejecutivo Municipal estará facultado a eximir de la exigencia del englobamiento Parcelario, fundado en razones de interés público o debido a que la índole de la obra a realizar requiera un tratamiento particularizado, en ambos casos con previo informe técnico de las áreas competentes.-

2.2.1.3. RELATIVOS A LOS FACTORES DE EDIFICACIÓN

2.2.1.3.1. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S. se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies semicubiertas.

No se computarán:

- a) aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;
- b) balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;
- c) Los solados impermeables y los pisos de tramas semi permeables si no superan el 3 % de la superficie libre

2.2.1.3.2. Factor de Ocupación Total (F.O.T)

Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio . Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta.

2.2.1.4. RELATIVOS A LAS CLASES DE LOCALES

2.2.1.4.1. Clasificación de los locales

- a) **Locales de 1ª clase:** dormitorios, comedor, salas, estudios, consultorios, escritorio, oficinas, aula, sala de espera, biblioteca, cocina de más de 9 m² y otro local habitable no clasificado de otro modo en éste Código.
- b) **Locales de 2ª clase:** baño, toilette, cajas de escaleras (principales y secundarias), retrete, guardarropas o vestuario colectivo, espacios para cocinar, antecocina, despensa, cocina de menos de 9 m²; lavadero, depósito (no comerciales o industriales), garaje de uso particular, cuarto de costura, cuarto de planchar.
- c) **Locales de 3ª clase:** local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, casa de comida, comedor colectivo, talleres, bar, salón de baile.
- d) **Locales de 4ª clase :** teatro, cine, quirófano, sala de rayos x, garaje con capacidad mayor de 15 automóviles, laboratorio fotográfico, sala de parto, nursery, baño público.
- e) **Locales de 5ª clase:** sala de máquinas, locales auxiliares de los edificios, portería.

2.2.1.5. RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Las condiciones adecuadas de habitabilidad del tejido urbano estan dadas por el cumplimiento de los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, etc. Los locales deberán iluminar y ventilar a los siguientes tipos de espacios descubiertos:

2.2.1.5.1. Espacio urbano

Espacio aéreo entre los volúmenes edificados de la ciudad capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación natural a los locales habitables..

Se considerarán espacio urbano:

- a) Espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y espacio entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) Espacio libre de manzana (se desarrolla el concepto en tipologías edilicias).
- c) Espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana (se desarrolla el concepto en tipologías edilicias).

- Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especiales previstos en cada distrito.
- Al espacio urbano pueden iluminar y ventilar toda clase de locales.

2.2.1.5.2. Patios

Espacio abierto rodeado en tres o más de sus lados por volúmenes edificados.

a) **Patios apendiculares del espacio urbano**: se consideran extensiones del espacio urbano, aquellos patios abiertos por un lado (a) a dicho espacio.

- Dimensiones: la abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 3.50 mts.
- Podrán iluminar a los patios apendiculares toda clase de local
 - ◆ Caso especial 1: Tipología edilicia entre medianeras en aquellos casos en que la tipología sea resuelta a frente a contrafrente sin patio de aire y luz (patios auxiliares complementarios). Se permitirá iluminar locales a patio apendicular cuya abertura (a) de unión con el espacio urbano no podrá ser inferior a 2 (dos) metros y su profundidad debería ser menor o igual a 3.50 (tres con cincuenta) metros.
 - ◆ Caso especial 2: Para viviendas unifamiliares las dimensiones se calculan como un patio auxiliar secundario.

b) **Patios de Primera**: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela. Tiene igual jerarquía que los espacios urbanos. Solo pueden ventilar e iluminar los edificios con altura máxima de 9 mts. En la tipología de edificios en altura (mas de 3 pisos) no pueden haber departamentos internos que iluminen a patio de aire y luz.

Podrán iluminar a estos patios toda clase de locales.

- Dimensiones:

$$\text{Lado mínimo} = dl = \frac{hl}{1,5} \geq 4 \text{ m}$$

- ◆ En locales enfrentados de una misma unidad funcional, $dl \geq 3,50$.
- ◆ La dimensión perpendicular a ésta (d') no será inferior a 1/5 de hl con un mínimo igual al indicado precedentemente.
- ◆ superficie mínima = $l_{\text{min}} \times l_{\text{min}} > 16\text{m}^2$
- ◆ Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, el valor hl será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.

$$\text{Altura paramentos} = hl = \frac{h1 + h2}{2}$$

- Los planos verticales generados por la líneas divisorias laterales entre parcelas se consideran como paramentos de igual a los que las enfrentan.
- Este patio es para edificios con altura máxima de 9 m.
- c) **Patios auxiliares complementarios**: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

- Podrán iluminar a estos patios los siguientes locales:

De 1ra. y 3ra. clase (cuando formen parte de unidades funcionales con locales que iluminan y ventilan el espacio urbano) con la siguiente limitación:

- ◆ Hasta 1 local de superficie máxima de 10 m² en unidades de hasta 2 locales, siempre y cuando el otro local de 1ra. o 3ra. clase ilumine y ventile al espacio urbano.
- ◆ Hasta 2 locales de superficie máxima 10 m² cada uno, en unidades de cuatro o más locales de 1ra o 3ra, clase siempre y cuando estos últimos ventilen e iluminen al espacio urbano.

- Dimensiones:

$$\text{Lado mínimo} = dl = \frac{\text{semisuma paramentos enfrentados}}{5} = \frac{(h1+ h2)/2}{5}$$

- ◆ Lado mínimo: cuando se enfrentan locales de una misma unidad funcional = 3.50 m. y cuando se enfrenten locales de distintas Unidades funcionales = 4 m.
- ◆ La dimensión perpendicular (d) tendrá un lado mínimo de 4 (cuatro) metros siempre que no iluminen locales sobre éstos paramentos.

d) **Patios auxiliares secundarios:** espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

- Podrán iluminar y ventilar a estos patios los locales de 2da., 4ta. y 5ta. clase.

- **Dimensiones:**

- ◆ Los lados de los patios auxiliares secundarios no podrán ser menores de 2.50 m. y 3.50 m., hasta 7.00 m. de altura; de 3.00 m y 4 m. a partir de los 7.00 m.-

$$\text{Lado mínimo} = dl = \frac{\text{semisuma parámetros enfrentados}}{6} = \frac{(h1+ h2)/2}{6}$$

La dimensión perpendicular a ésta (d') tendrá un lado mínimo de 3 (tres) metros siempre que no iluminen locales sobre éstos paramentos.-

2.2.1.5.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, o no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas, se permitirán los toldos plegables de tela o metálicos y solamente cubriendo el piso inferior que afecte al patio.

2.2.1.6. RELATIVOS A LAS MORFOLOGÍA URBANA

Los indicadores que regulan la morfología urbana definen las formas de ocupación de la manzana, regulando la relación entre espacio construido y espacio abierto.

Existen dos tipos de conformaciones morfológicas, una definida por la tipología edilicia “**entre medianeras**” conformando manzanas compactas ó de morfología cerrada. Otra definida por las tipologías edilicias de “Perímetro Libre y Semilibre” las que conforman manzanas permeables o de morfología abierta. Cuando en un fragmento urbano se combinan tipologías de “ entre Medianeras” en el basamento y “ perímetro Libre “ en el desarrollo la definimos como Morfología de Transición.

Se entiende por basamento el volumen edificable de la manzana que esté limitado en su periferia por la L.M de edificación; y en su altura según el carácter de los distritos y usos permitidos.

2.2.1.6.1. Morfologías cerradas

a) **Tipología de manzana:** COMPACTA, Sin retiros laterales obligatorios.

•
b) **Determinación línea de frente interno:** espacio libre de manzana

- ◆ La proyección de los planos que delimitan el espacio libre de manzana, constituye la Línea de Frente Interno. Esta será semejante al polígono formado por la L.M.E. de la manzana.-
- ◆ La línea de frente interno se fijará a una distancia (d) de cada línea municipal(L.M.), medida normalmente a las mismas y trazada mediante paralelas a las respectivas líneas municipales.
- ◆ La distancia (d) se fijará en el cuadro de indicadores para cada una de las zonas.

Cuando la línea de frente interno de una parcela resulte una línea quebrada, se podrá regularizar siempre que no se desvirtúe la continuidad del espacio libre de manzana compensando el avance sobre la línea de frente interno originaria, con la cesión al espacio libre de manzana, de un área equivalente a la que se invade. En ningún caso la mencionada distancia a la L.M.E. podrá ser mayor que el tercio de la distancia entre L.M.E. opuestas.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos con excepción de los que correspondieran al basamento, podrá sobrepasar la línea de frente interno, salvo balcones, cuerpos salientes y cornisas como los permitidos en el Código de Edificación para las salientes de línea municipal.

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a 75,00 (setenta y cinco) metros, su superficie inferior a 5000 m² (cinco mil metros cuadrados).

c) **Casos especiales:**

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.M. menos que la línea de Frente Interno la primera, a los efectos de abrir vanos de iluminación y ventilación, se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente debiendo cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación establecidos para los PATIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS.

Cuando no rijan las disposiciones de línea de frente interno L.F.I., se deberán respetar las distancias mínimas entre paramentos dispuestas para los PATIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS.

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela coincida o sobrepase la línea de frente interno en menos de 3,00 m. las construcciones deben retirarse al menos 3,00 m. de la línea divisoria de fondo, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.

En caso de existir edificación construida en el terreno lindero adosada a muro medianero se deberán respetar las distancias mínimas entre paramentos dispuestos para los PATIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS.

-

NOTA: Para todos estos casos el retiro de fondo debe aplicarse al ancho total de la parcela.

d) **Basamento:**

El basamento puede invadir el espacio libre de manzana en toda la parcela. En todos los casos deberá dejarse una superficie libre de construcción fijada por el F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) establecido para cada zona.

e) **Las construcciones bajo la cota de la parcela:**

- Con destino a estacionamiento vehicular podrán ocupar toda la parcela hasta el nivel + 1,20 mts.
- Con otro destino de los subsuelos deberá dejarse el porcentaje de superficie con el área parqueado del Nivel Superior.
- Cuando se construya el 100 % de la parcela bajo Nivel igualmente a nivel de planta baja deberá dejarse una Superficie parqueada de acuerdo al Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) de cada zona, debiendo presentar una Solución Técnica que permita cumplir la función de suelo absorbente equivalente a un suelo sin construcción.

f) **Tipología edilicia:** edificios entre medianeras

g) **Altura máxima sobre línea municipal y línea de frente interno:**

Su valor se determina en el cuadro de indicadores urbanísticos para cada una de las zonas.-

Para su determinación, se considerará el plano límite virtual paralelo a la superficie natural de la parcela, excluyendo en consecuencia socavamientos o rellenos realizados en el predio

h) **Perfil edificable:**

En las zonas centros y corredores CM1, CM2 y CM3 y mixto central se podrá sobrepasar el plano límite horizontal de altura máxima mediante el retiro del plano de Fachada principal. En estos caso el máximo volumen edificable quedará definido de la siguiente manera:

Perfil de edificación perpendicular a la línea municipal (L.M.) que partiendo de una altura máxima sobre L.M. Se eleva según un ángulo de 60° hasta su intersección con otro plano límite inclinado que parte desde la intersección del plano límite horizontal con la Línea de Frente interno (L.F.I.).

i) **Altura máxima basamento**

El área edificable definida por el basamento podrá edificarse hasta una altura máxima (hmax.) cuyo valor se determina en el cuadro de Indicadores Urbanísticos para cada una de las zonas.

j) **Construcciones sobre planos límites de altura máxima:**

Por encima de los planos límites fijados por estas normas, solo podrán sobresalir, antenas, pararrayos, conductos, tanques y chimeneas que sean exigidos por las autoridades técnicas competentes encargadas del contralor del suministro del servicio de gas, agua, saneamiento y otros.

Igualmente podrá sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En caso de edificios monumentales y templos, para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros elementos arquitectónicos similares, la Dirección General de Planeamiento podrá autorizar a que se sobrepasen los planos límites fijados para cada distrito.

k) **Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles:**

cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente hasta la línea de frente interno respectivo.

2.2.1.6.2. Morfologías abiertas

a) **Tipologías de Manzana:** permeable, con retiros

b) **Determinación línea de frente interno:**

La proyección de los planos que delimitan el espacio libre de manzana, constituye la Línea de Frente Interno. Esta será semejante al polígono formado por la L.M.E. de la manzana.-

La línea de frente interno se fijará a una distancia (d) de cada línea municipal (L.M.), medida normalmente a las mismas y trazada mediante paralelas a las respectivas líneas municipales.

La distancia (d) se fijará en el cuadro de Indicadores para cada una de las zonas.

Cuando la línea de frente interno de una parcela resulte una línea quebrada, se podrá regularizar siempre que no se desvirtúe la continuidad del espacio libre de manzana compensando el avance sobre la línea de frente interno originaria, con la cesión al espacio libre de manzana, de un área equivalente a la que se invade. En ningún caso la mencionada distancia a la L.M.E. podrá ser mayor que el tercio de la distancia entre L.M.E. opuestas.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos con excepción de los que correspondieran al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones, cuerpos salientes y cornisas como los permitidos en el Código de Edificación para las salientes de línea municipal.

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a 75,00 (setenta y cinco) metros, su superficie inferior a 5000 m² (cinco mil metros cuadrados).

c) **Casos especiales**

- Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.M. menos que la línea de frente Interno la primera, a los efectos de abrir vanos de iluminación y ventilación, se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente debiendo cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación establecidos para los PATIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS.
- Caso especial: cuando no rijan las disposiciones de línea de frente interno L.F.I., se deberán respetar las distancias mínimas entre paramentos dispuestas para patios auxiliares complementarios, sin las restricciones que rigen del tipo de local a ventilar.
- Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela coincida o sobrepase la Línea de Frente Interno en menos de 3,00 m. las construcciones deben retirarse al menos 3,00 m. de la línea divisoria de fondo, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.
En caso de existir edificación construida en el terreno lindero adosada a muro medianero se deberán respetar las distancias mínimas entre paramentos dispuestos en el para patios auxiliares complementarios , sin las restricciones que rigen del tipo de local a ventilar.

-

-

Nota: Para todos estos casos el retiro de fondo debe aplicarse al ancho total de la parcela.

d) **Basamento:**

El basamento puede invadir el espacio Libre de Manzana en toda la parcela, pero En todos los casos deberá dejar una superficie libre de construcción fijada por el F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) establecido para cada zona.

e) **Las construcciones bajo la cota de la parcela:**

- Con destino a estacionamiento vehicular podrán ocupar toda la parcela hasta el nivel + 1,20 mts.
- Con otro destino de los subsuelos deberá dejarse el porcentaje de superficie con el área parqueado del nivel superior.

- Cuando se construya el 100 % de la parcela bajo Nivel igualmente a nivel de planta baja deberá dejarse una Superficie parqueada de acuerdo al Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) de cada zona, debiendo presentar una Solución Técnica que permita cumplir la función de suelo absorbente equivalente a un suelo sin construcción.

f) **Tipología edilicias:** edificios de perímetro libre

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Inciso, los edificios cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela y no constituyen medianeras. Podrán llegar hasta la línea divisoria los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas que para cada distrito se establezcan.

A los efectos de la presente definición, quedan excluidos de la misma los edificios que comprendan hasta dos unidades habitacionales, aplicándose en estos casos solamente las restricciones que se fijan para los edificios entre medianeras, aún cuando se encuentren separados de las mismas.

g) **Altura máxima sobre línea municipal (L.M.) y línea de frente interno (L.F.I.):**

Su valor se determina en el cuadro de Indicadores Urbanísticos para cada una de las zonas.

h) **Perfil edificable:**

En las zonas centros y corredores CM1, CM2 Y CM3 y mixto central se podrá sobrepasar el plano límite horizontal de altura máxima mediante el retiro del plano de Fachada principal. En estos caso el máximo volumen edificable quedará definido de la siguiente manera:

Perfil de edificación perpendicular a la línea municipal (L.M.) que partiendo de una altura máxima sobre L.M. Se eleva según un ángulo de 60° hasta su intersección con otro plano límite inclinado que parte desde la intersección del plano límite horizontal con la Línea de Frente interno (L.F.I.).

- Retiro lateral

$$dl = \frac{hl}{rl}$$

- dl mínimo = 6 mts.
- rl = Se determina por zona .

i) **Altura máxima basamento:**

El área edificable definida por el basamento podrá edificarse hasta una altura máxima (hmax.). Cuyo valor se determina en el cuadro de Indicadores Urbanísticos para cada una de las zonas.

j) **Construcciones sobre planos límites de altura máxima:**

Por encima de los planos límites fijados por estas normas, solo podrán sobresalir, antenas, pararrayos, conductos, tanques y chimeneas que sean exigidos por las autoridades técnicas competentes encargadas del contralor del suministro del servicio de gas, agua, saneamiento y otros.

Igualmente podrá sobresalir señales de balizamiento y similares cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En caso de edificios monumentales y templos, para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros elementos arquitectónicos similares, la Dirección General de Planeamiento podrá autorizar a que se sobrepasen los planos límites fijados para cada distrito.

k) **Retiro de las construcciones:**

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 6,00 m. de los ejes divisorios laterales de la parcela.

En el caso en que se construya basamentos y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no sería menor que 3,00 m.

Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto para patios de primera.

l) **Salientes de fachada:**

Se permitirán las salientes autorizadas en limitación de las salientes de fachada del Código de Edificación, con las siguientes restricciones:

- En las fachadas laterales, la saliente del balcón será menor o igual que dl/12.
- Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la Línea Municipal de Edificación y la Línea de Frente Interno.

m) **Tipología edilicia:** perímetro semilibre

n) **Perfil edificable:** quedan comprendidos en esta tipología los edificios cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la Parcela, constituyendo solo una medianera.

ñ). **Los indicadores urbanísticos:** son iguales a la tipología de perímetro libre

2.3. Normas Generales de Uso del Suelo

2.3.1. **CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPOS DE ZONAS.**

2.3.1.1. Zona : Extensión territorial a la cual este bloque temático del Código asigna normas específicas y homogéneas en toda su extensión.

2.3.1.1.1. La zonificación general: surge de un plano base que expresa la estructura Urbana deseada para el ejido y el cual considera las siguientes variables:

- a) Características geomorfológicas del ejido
- b) Trazado y parcelamiento
- c) Usos del suelo
- d) Tipología edilicias
- e) Aspectos socio económicos
- f) Estructura vial.

De esta zonificación surgen dos tipos de áreas:

- **Áreas generales:** esta zonificación del ejido expresa los distintos modos de apropiación y explotación del suelo (subdivisión, morfología, usos del suelo, etc.).
- **Áreas especiales:** son áreas definidas por características especiales ya sea: de erosión, de inundabilidad, de valor patrimonial natural ó construido, de degradación ambiental. Estas áreas pueden superponerse o no a las áreas generales, y en ellas se determinan distintas acciones a emprender: de protección, de preservación, recuperación, de restricción etc. Según los objetivos planteados.

2.3.1.2. **Áreas Generales**

Dentro de esta clasificación y en función del Diagnóstico Urbano y Ambiental de la situación actual fueron establecidas las siguientes Áreas:

2.3.1.2.1. **Área urbana**

Territorio destinado al asentamiento poblacional, intensivo y extensivo con interrelación de funciones en cuanto a la residencia, actividad terciaria y equipamiento tiene los mayores porcentajes en cobertura de servicios.

Dentro del área se caracterizan siete tipos de zonas; zonas predominantemente residencial; zonas con predominio de usos terciarios centrales; zonas mixtas donde conviven usos residenciales y no residenciales, zonas corredores generadas a partir de alineamientos comerciales, zonas especiales definidas por

lugares significativos de la ciudad por su valor paisajístico , histórico, natural ó urbanístico, las zonas verdes y recreativas, y por último las zonas de Usos específicos.

El área urbana se divide según tipos de zonas:

a) **Zonas Centrales:**

Se denominan así los agrupamientos de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, se definen características diferenciales entre distintas categorías de centro. Tales actividades producen algún tipo de molestias que pueden perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales. Por esta razón , en estos distritos se admite el uso residencial pero con ciertos grados de restricción

• **Categoría de centros:**

- ◆ **CP_n - CENTRO PRINCIPAL: Escala Urbana y Regional.**
- ◆ **CE_n - CENTROS ESPECIALES: Escala Urbana y Regional.**
- ◆ **CS_n - CENTRO SECUNDARIO: Escala Urbana.**
- ◆ **CI_n - CENTROS INTERBARRIALES: Escala Sector Urbano.**

• **Nomenclatura:**

Cada zona esta designada, en primer lugar , por una letra Mayúscula que expresa la característica dominante del área, según los usos predominantes.

En segundo lugar una letra minúscula (p) que define las distintas categorías de Centros; luego un número cardinal que indica una diferenciación dentro de la misma categoría.

b) **Zonas Residenciales:**

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales usos conexos con el residencial.

• **Categorías de zonas residenciales:**

- ◆ Rga₁ Residencial General densidad media alta
- ◆ Rga₂ Residencial General densidad media alta
- ◆ Rga₃ Residencial General densidad media alta
- ◆ Rgm₂ Residencial General densidad media
- ◆ Rgb₃ Residencial General densidad media baja
- ◆ Rem₁ Residencial General densidad media baja
- ◆ Reb₂ Residencial especial densidad baja
- ◆ Rp₁ Residencial parque

• **Nomenclatura:**

Cada zona esta designada a primer lugar por una letra mayúscula que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos.

Una letra minúscula que define diferencias dentro de una mismo tipo de zona, en tercer lugar se agrega una nueva letra que indica diferentes intensidades de uso (densidades) y por último un número cardinal que indica sectores particularizados dentro de las distintas zonas residenciales.

c) **Zonas Mixtas:**

En estas zonas conviven usos residenciales y centrales, con usos de equipamientos y de pequeñas y medianas industrias. Estas áreas poseen buena accesibilidad y es donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y microregional que por sus características generan molestias al uso residencial.

• **Categorías de zonas mixtas:**

- ◆ **M_R Mixto residencial**
- ◆ **M_C Mixto central**

- ◆ **M_E Mixto equipamiento**
- ◆ **M_{E1} Mixto equipamiento**
- ◆ **M_P Mixto productivo**

- **Nomenclatura:**

Letra mayúscula expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. En segundo lugar una letra minúscula que indica una diferenciación condicionada principalmente por el tipo de uso con mayor presencia en la zona. Y por último un número cardinal que tiene por objeto diferenciar sectores con condiciones particulares dentro de una categoría de zona.

d) **Zonas Corredores:**

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

- **Categorías de zonas corredor:**

- ◆ **cC_n: ZONA CORREDOR CENTRAL**
- ◆ **cR_n: ZONA CORREDOR RESIDENCIAL**
- ◆ **cM_n: ZONA CORREDOR MIXTO.**
- ◆ **cS_r: ZONA CORREDOR SERVICIOS DE RUTA.**

- **Nomenclatura:**

Primer letra minúscula expresa la característica dominante de la zona. En segundo lugar una letra Mayúscula que expresa la característica dominante de la zona que atraviesa el corredor según los usos predominantes y por último un número cardinal que tiene por objeto diferenciar distintos corredores dentro de una misma zona.

e) **Zonas Verdes y Recreativas**

-
-

Son los parques localizados dentro del área Urbana.

- **Tipos de parques:**

- ◆ **P_l: Parque Lineal Arroyo Durán y Villa María**
- ◆ **P_f: Parque de la Fundación.**
- ◆ **P_{sl}: Parque Laguna San Lorenzo**

- **Nomenclatura:**

La primer letra mayúscula define el carácter de Parque del área y la o las letras minúsculas están relacionadas con el nombre del Parque.

Estos se identificarán en los planos complementarios de esta norma con la siguiente nomenclatura: "Pr".

f) **Zonas especiales**

Son los lugares urbanos significativos del caso funcional de la ciudad comprende los bordes o lotes frentistas de las plazas y del Parque Central de la Ciudad.

- **Tipos de zonas especiales:**

- ◆ **eC₁: Zona especial Centro 1 (plazas)**
- ◆ **eC₂: Zona especial Centro 2 (parque central)**

- **Nomenclatura:**

La primer letra minúscula define el carácter especial del área, la segunda letra, Mayúscula, define el tipo de área donde se localiza el lugar especial y por último

el número cardinal diferencia los distintos tipos de lugares especiales en el área Central.

g) **Zonas Usos Específicos**

Zonas destinadas a la localización de Usos Singulares, con características y normas particulares. En su mayoría se relacionan con la totalidad de la ciudad o de la región.

• **Tipos de usos específicos:**

- ◆ U_{En} : uso específico.

• **Nomenclatura:**

Las dos primeras letras mayúsculas es la abreviatura de Usos específicos y el número cardinal diferencia los distintos tipos de Usos específicos

2.3.1.2.2. Area Periurbana

El área periurbana define su identidad territorial en su carácter transicional y en su clara diferenciación morfológica y funcional.-

Esta transición permite la coexistencia alternada en un mismo espacio de usos propios de lo urbano y lo rural.-

En esta interfase se alternan y disminuyen los servicios del área urbana (infraestructura, transporte, recolección de basura, etc.) y se atenúan los "servicios ecológicos" que brindan las áreas rurales (capacidad de absorber dióxido de carbono, descomponer materia orgánica, regular el flujo de agua, etc.).-

Dentro de estas áreas se proponen la materialización de **zonas de transición**, **zonas productivas**, zonas verdes y recreativas y también zonas de usos específicos.-

El área periurbana se divide según tres Tipos de Zonas:

a) Zonas de Transición:

Estas zonas deben preservar el carácter original de oasis irrigado manteniendo el paisaje de las cortinas de álamos y los canales de riego. Así mismo deberán posibilitar la desmaterialización de la trama circulatoria, con el fin de detener el avance de lo urbano sobre las áreas de producción agrícola o la extensión indiscriminada de la planta urbana.

La determinación de los usos posibles de habilitar dentro de las mismas esta sujeta al desarrollo de un estudio integral y propuesta particular para cada área.

Esta situación se expresará en el cuadro de indicadores con la siguiente nomenclatura:(17).-

• **Tipos de Zonas:**

Pt1:
PT

• **Nomenclatura:**

La primera letra (mayúscula) hace referencia al área periurbana, la segunda a la característica predominante del área, y el número cardinal tiene por objeto diferenciar los distintas zonas de transición que hay en el ejido.-

b) Zonas Productivas Primarias:

• Son zonas destinadas a la explotación agrícola y granjera.

Conjuntamente con los usos agropecuarios intensivos, se permiten usos residenciales y otras actividades conexas relacionadas con las actividades predominantes.

• **Tipos de Zonas Productivas Primarias:**

• Ppa :Producción primaria agrícola.
• Ppg :Producción primaria granjera.

• **Nomenclatura:**

La primera letra (mayúscula) hace referencia al carácter productivo de la zona, la segunda letra (minúscula) al tipo de producción y la tercera al uso predominante, por último el número cardinal indica los distintos polígonos productivos.-

c) Zonas Productivas Secundarias:

Son las zonas destinadas al agrupamiento de actividades manufactureras y de servicio y que por sus características no admiten ser localizados en el área urbana.

- Tipos de Zonas:
 - .. lp: zona parque industrial
 - .. lp_ym: zona pequeñas y medianas Industrias.

- **Nomenclatura:**

La primera letra (mayúscula) define el uso predominantemente del área, la segunda letra minúsculas la escala de uso predominante.

d) Zonas Verdes y Recreativas:

- Son zonas asignadas a espacios abiertos, verdes y parques de uso público.

- Tipos de parques:
 - **PRC_n**: Parque Ribereño Sector Costas. **(Pr)**.
 - **PRb_n**: Parque Ribereño Sector Balnearios. **(Pr)**
 - **PRI_n**: Parque Ribereño Sector Islas. **(Pr)**
 - **PBp**: Parque las Bardas Sector protección. **(Pr)**
 - **PBr**: Parque las Bardas Sector recreativo. **(Pr)**
 - **PBd**: Parque las bardas Sector deportivo. **(Pr)**

Nota: A los efectos de definir los indicadores en el cuadro del Capítulo 3 se identificarán las Zonas Parques Recreativos como **(Pr): Parque Recreativo.-**

Nomenclatura:

- La primer letra define el carácter de parque, la segunda la ubicación geográfica del parque y la letra minúscula la actividad predominante del parque,

e) Zonas de Reservas para la Expansión Urbana

- **Tipos de Zonas:**
 - **E_m** Zona Expansión meseta (Resto Lote oficial N° 3)
 - **E_b**: Zona Expansión bajada (Lote Z1 y resto Lote Oficial N° 3)
 - **E_v**: Zona Expansión valle. (Tierras del Ejército).-

- **Nomenclatura:**

La primera letra indica el destino, la letra minúscula define la ubicación geográfica.

2.3.1.2.3. Área rural

Es el área donde predominan los ecosistemas naturales, donde prácticamente no existen acciones antrópicas. Este área se mantiene en reserva especialmente para usos específicos que deban localizarse lejos de las áreas pobladas.

a) **Tipos de zonas:**

- ◆ Zona de reserva
- ◆ **Z_{UE}**: Zona de reserva Usos Específicos.

Nomenclatura:

La primera letra define el carácter del área y la segunda y tercer letra minúscula el destino.-

2.3.1.3. LOCALIZACION DE LAS ZONAS

La localización y límite de las zonas especificadas están indicadas en el plano de delimitación de zonas, que se denomina PLANO DE ZONIFICACION.-

Nota: la delimitación de las zonas no se hacen por los ejes de calles, siempre las calles son homogéneas en lo referido a usos del suelo, como en los indicadores Urbanísticos.

Para definir que indicadores se consideran en las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria.

Las zonas definidas como corredores hace referencia a los lotes frentistas. Los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea de frente interno. L.F.I.

2.3.2. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DEL SUELO

2.3.2.1. TIPOS DE USOS DE SUELO

- **a) Uso del Suelo:** Propósito para el cual un predio y las construcciones e instalaciones asentadas en el mismo han sido diseñadas, construidas, ocupadas, utilizadas y mantenidas. En este se involucra la subdivisión y ocupación.-

- **b) Uso permitido:** Uso predominante o complementario que puede implantarse en una zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que los grados de perturbación que originen sean compatibles con las normas de este Código.-

- **c) Uso predominante:** Uso permitido que se procura sea de difusión masiva en una zona.-

- **d) Uso complementario:** Uso permitido por su característica de satisfacer los requerimientos del uso predominante de una zona.-

- **e) Uso condicionado:** Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto..-

f) Uso no conforme: Uso no permitido en una zona pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.-

g) Uso no consignado: Uso no mencionado expresamente y cuya instalación y funcionamiento no puede ser resuelto por analogía con otros. Ante una solicitud referente a un uso no consignado, la Autoridad de Aplicación deberá realizar un estudio particularizado y, en los casos que corresponda, gestionar la sanción de una ordenanza que posibilite su inclusión como uso permitido.-

2.3.2.2. CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO QUE PUEDEN CAUSAR ALTERACION AMBIENTAL.

El listado es una clasificación tentativa y preliminar de usos capaces de generar impacto urbanístico y/o ambiental.

Se detallan a continuación los tipos de emprendimientos que deberán ser sometidos al subsistema de evaluación:

- a) Proyecto y/o habilitación de Industrias
- b) Proyecto y/o habilitación de depósitos

c) Proyecto y/o Habilitación de Comercios y servicios especiales

d) Cambios del estado parcelario

- d.1.) Loteos para usos industriales
- d.2.) Loteos para usos residenciales (urbanizaciones tradicionales, barrios cerrados)

- **d.3.)** Subdivisiones en propiedad horizontal (viviendas agrupadas, conjuntos multifamiliares, edificios en altura, clubes de campo)
- **e)** Proyecto equipamientos especiales (cementeros, aeropuertos, edificios institucionales, etc.).-
- **f)** Instalaciones para la disposición ,transferencia o tratamiento de residuos sólidos o líquidos, domiciliarios, industriales, patógenos o peligrosos.-
- **g)** Desarrollo de nuevos proyectos de explotación agrícola, granjera, forestal, turística, minera (canteras) etc.-
- **h)**Proyectos de modificación de las situaciones actuales de los espacios de uso público.-
- **i)** Proyectos de centrales de producción de energía y líneas de alta tensión o red telefónica central.-
- **j)** Proyectos para la conducción de fluidos inflamables o peligrosos (oleoductos, gasoductos ,etc.).-
- **k)** Proyectos de incorporación o modificación de sistemas de transporte automotor, ferroviario, fluvial, aéreo, etc.) de índole publica o privada.-
- **l)**Construcción de obras para riego, drenaje, abastecimiento de agua, tratamiento de residuos líquidos etc.-
- **m)** Construcción de caminos o modificación de vías de circulación (avenidas, rutas multitrochas, vías férreas, etc.) y de instalaciones conexas a las mismas (estaciones de cargas o transferencias, playas de estacionamiento o de maniobras, terminales de transporte de cargas o de pasajeros. etc.).-
- **n)** Proyectos que modifiquen las situaciones actuales de las franjas costeras sobre los ríos y arroyos.-
- **o)** Proyectos recreativos y de culto (discotecas, autocines, parques de diversiones, circos, ferias, templos, etc.).-
- **p)** Proyectos deportivos (autódromos, pistas de motocross, kartodromos, velódromos, estadios polideportivos, etc.).-

Este listado de emprendimientos deberá completar el **FOPAB**.

La presente enumeración es enunciativa, quedando a criterio de la autoridad de aplicación la incorporación de otros emprendimientos no enumerados pero que revisten posible impacto sobre el ambiente..-

2.3.2.3. Clasificación de Industrias y Servicios según molestias:

Las industrias y servicios se agrupan en cinco categorías denominadas "grados de molestias" según los inconvenientes y molestias que las mismas originan o pueden originar conforme al listado que se detalla en el cuadro N° 2.

CUADRO N°2 CLASIFICACION DE INDUSTRIAS Y SERVICIOS SEGUN GRADO DE MOLESTIA

2.3.2.4. Clasificación Urbanística de Industrias:

Para la determinación de las clases de Industrias y servicios mencionados en el cuadro N° 2, se aplicará la Clasificación Urbanística de las Industrias según se detalla en el cuadro N° 3.

CUADRO N°3 CLASIFICACION URBANISTICAS DE LAS INDUSTRIAS

A) : Con boca de expendio y/o prestación de servicios directos al público, condición **SINE QUA NON.-**

B) : Con boca de expendio y/o prestación de servicios por mayor condición **SINE QUA NON.-**

F.O.T. : Factor de Ocupación Total.-

N.P.A.U. : No Permitido en Areas Urbanas.-

2.3.2.5. Nueva Radicación Industrial:

Para la radicación de nuevas actividades industriales deberán cumplirse además de los requisitos del inciso. 2.3.2.3.. las disposiciones de las leyes Nacionales que rigen la materia y las normas especiales para las nuevas radicaciones industriales.-

2.3.2.6. Clasificación de Depósito según molestias:

Se definen cinco categorías de "grados de molestias" según los inconvenientes que los depósitos originan o pueden originar, conforme al listado del cuadro N° 4.

CUADRO N ° 4 CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS

CUADRO Nº 4 CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS

CUADRO N ° 4 CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS

CUADRO N ° 4 CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS

CUADRO N ° 4 CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS

CUADRO N ° 4 CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS

CUADRO N º 4 CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS

2.3.2.7. Clasificación Urbanística de Depósito:

Las clases de depósitos mencionados en el cuadro N° 4, serán determinados aplicando el cuadro de Clasificación Urbanística de los depósitos N° 5.

CUADRO N º 5 CLASIFICACION URBANISTICA DE LOS DEPOSITOS

NOTAS :

- a) Si existen depósitos o tanques de inflamables, la actividad no puede desarrollarse donde hayan otros usos complementarios.
- b) Los estacionamientos deberán cumplir con las condiciones establecidas para tal caso.
- c) Los lugares para carga y descarga deberán cumplir con las condiciones establecidas para tal caso.

2.3.2.8. Limitación de Almacenaje:

La cantidad máxima de material por unidad de superficie de la parcela que será permitido almacenar en las distintas Clases de Industrias y Depósitos, serán las indicadas en el cuadro N° 6 de Cantidades Máximas Admisibles en Depósitos.

(1) La cantidad que resulte de la sumatoria de los volúmenes almacenados en los distintos locales especiales existentes en un mismo predio no podrá superar el máximo que resulte de multiplicar la cantidad de litros por m². por la superficie del terreno. Con el permiso de las autoridades competentes y fundamentado debidamente la petición podrá obtenerse la ampliación de los límites antedichos.

2.3.2.9. Depósitos Complementarios de Industrias:

Los depósitos complementarios de una industria que se localicen en una misma parcela donde se desarrolle la actividad principal se regirán, a los fines de la zonificación, por las normas que regulen la actividad principal.-

2.3.2.10 Depósito Complementario de Comercio Minoristas:

Los depósitos complementarios de comercio Minorista que se localicen en la misma parcela, que no superen una vez y media la superficie asignada al local de ventas, no serán consideradas como depósitos a los fines de la zonificación.

La superficie total resultante de sumar la del depósito, la del local de ventas y las dependencias, no podrá exceder la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente de comercio minorista.

2.3.3. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

2.3.3.1. REQUERIMIENTO PARA CARGA Y DESCARGA

Toda actividad que por su naturaleza requiere operar con vehículos de carga, deberá tener los espacios adecuados para que las tareas de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito de la vía pública. En las tareas mencionadas, además de la carga y descarga propiamente dicha se incluyen las maniobras que los vehículos deben realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

Nota: los indicadores se adjuntan al cuadro de referencias de usos por zona.

2.3.3.2. REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

El estacionamiento será resuelto dentro de la superficie autorizada de F.O.S. máximo permitido en cada distrito.

A los efectos de cálculo del F.O.T. no se incluirá la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento.

No serán exigibles los requerimientos de estacionamiento previstos en el cuadro de usos por zona, cuando se trate de parcelas cuyo ancho de frente sea igual o

inferior a siete (7) metros y la necesidad de estacionamiento sea igual o inferior a tres (3) módulos.

En las ampliaciones, cuyo requerimiento de estacionamiento sea igual o inferior a tres (3) módulos a ejecutarse en obras con planos aprobados con anterioridad al 10 de diciembre de 1981 éstos no serán exigibles, salvo que se disponga en planta baja de espacio libre y las normas de tejido lo permitan, deberá destinarse dicho espacio a estacionamiento, como condición ineludible, mientras que las ampliaciones se podrán realizar en ese nivel si restara lugar.

Caso Particular: Estacionamiento en fundo sirviente.

La superficie requerida para estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio y/o, previa constitución de la servidumbre pertinente, en un fundo sirviente.

El fundo sirviente podrá estar ubicado en otra manzana y a una distancia no mayor de cuatrocientos (400) metros, medidos sobre la Vía Pública, en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con el eje divisorio de cada predio.

El uso del fundo sirviente debe ser compatible en el Distrito en que se ubica.

La superficie destinada a estacionamiento surgida de la sumatoria de la afectada en el fundo sirviente y el dominante, o bien y en su caso solo la del primero no podrá ser inferior a lo establecido como requerimiento para el segundo.

A un mismo fundo podrán imponerse otras servidumbres a favor de varios inmuebles que se encuentren encuadrados en las prescripciones establecidas precedentemente, siempre que se cumplimente en cada caso la superficie requerida para cada uno de ellos y en un todo de acuerdo con lo establecido en el Artículo N° 2991 del Código Civil.

La servidumbre real debe constituirse antes de la concesión del permiso de obra en el fundo dominante; mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio del fundo dominante.

El garage deberá estar construído en el fundo sirviente antes del otorgamiento del certificado Final o Parcial de obra del fundo dominante.

Para los usos que se detallan en las listas de usos para cada zona se deberán prever los espacios necesarios para guarda y estacionamiento de los vehículos de los que habitan o trabajan en el lugar.

Cada vehículo deberá tener libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de otro rodado.

Se considera un módulo de 25 m². de superficie para cada vehículo, como superficie de estacionamiento incluida la circulación de los mismos. Las exigencias para cada uso son las que se indican en las listas de uso para cada zona . Los indicadores se adjuntan a las referencias de los cuadros de usos por zonas.

CAPITULO III

NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA

3.1. ZONIFICACION POR AREAS GENERALES

El ejido de la ciudad de Neuquén queda dividido a los efectos de la aplicación de esta norma en las siguientes zonas

3.1.1. AREA URBANA

- **3.1.1.1 CP₁** regional.- Zona Centro principal escala urbana y regional.-
- **3.1.1.2 CP₂** regional.- Zona Centro principal escala urbana y regional.-
- **3.1.1.3 eC₁** Zonas especial Central Caso especial.-
- **3.1.1.4 eC₂** Zonas especial Central Caso especial.-
- **3.1.1.5 CE₁** (ETON).- Zona centro especial escala urbana y regional
- **3.1.1.6 CE₂** Zona centro especial escala urbana y regional (Balneario Río Grande).-
- **3.1.1.7.C₃** Zona centro especial escala urbana y regional (Concejo Deliberante y Tribunal Adm. Prov.).
- **3.1.1.8 CI₁** Zona centro Interbarrial escala Sector Urbano Oeste.-
- **3.1.1.9 CI₂** Zona centro interbarrial escala Sector (Centro Norte).-
- **3.1.1.10 CI₃** Zona centro interbarrial escala Sector (Centro Sur).-
- **3.1.1.11 CI₄** Zona centro interbarrial escala Sector (Noreste).-
- **3.1.1.12 CI₅** Zona centro interbarrial escala Sector(Sureste).-
- **3.1.1.13 CI₆** Zona centro interbarrial escala Sector (Noroeste).-
- **3.1.1.14 CI₇** Zona centro interbarrial escala Sector (Noroeste).-
- **3.1.1.15 CI₈** Zona centro interbarrial escala Sector (Oeste).-
- **3.1.1.16 CI₉** Zona centro interbarrial escala Sector (Norte).-
- **3.1.1.17 cC₁** Zona Corredor Central.-
- **3.1.1.18 cC₂** Zona Corredor Central.-
- **3.1.1.19 cC₃** Zona Corredor Central barrial.-
- **3.1.1.20 cM₁** Zona Corredor Mixto.-
- **3.1.1.21 cM₂** Zona Corredor Mixto.-
- **3.1.1.22 cM₃** Zona Corredor Mixto.-
- **3.1.1.23 cM₄** Zona Corredor Mixto.-
- **3.1.1.24 cR₁** Zona Corredor Residencial.-
- **3.1.1.25 cR₂** Zona Corredor Residencial.-
- **3.1.1.26 cR₃** Zona Corredor Residencial.-
- **3.1.1.27 cR₄** Zona Corredor Residencial.-
- **3.1.1.28 cR₅** zona Corredor Residencial.-
- **3.1.1.29cR₆** Zona Corredor Residencial.-
- **3.1.1.30 cS_r** Zona Corredor Servicios de Ruta.-
- **3.1.1.31 Mc** Zona Mixta Central.-
- **3.1.1.32 Mr** Zona Mixta Residencial.-
- **3.1.1.33 ME** Zona de Equipamiento.-
- **3.1.1.34 Mp** Zona Productiva.-
- **3.1.1.35 ME₁** Zona de Equipamiento Aeropuerto.-
- **3.1.1.36 Rg_{a1}** Zona Residencial general densidad media alta.-
- **3.1.1.37 Rg_{a2}** Zona Residencial general densidad media alta.-
- **3.1.1.38 Rg_{a3}** Zona Residencial general densidad media alta.-
- **3.1.1.39 Rg_{n1}** Zona Residencial general densidad Media.-
- **3.1.1.40 Rg_{m2}** Zona Residencial general densidad media.-
- **3.1.1.41 Rg_b** Zona Residencial general media baja.-
- **3.1.1.42 Re_m** Zona Residencial especial media baja.-
- **3.1.1.43 Re_b** Zona Residencial especial baja.-
- **3.1.1.44 R_p** Zona Residencial especial baja.-
- **3.1.1.45 P_R** Parque lineal Arroyos Durán y Villa María.-

- 3.1.1.46 P_f Parque lineal de la Fundación.-
- 3.1.1.47 P_{sl} Parque laguna de San Lorenzo.-

3.1.2-Area Periurbana.-

-

-

- 3.1.2.1.PT Periurbano de transición (Sector Confluencia).-
- 3.1.2.2.PT Periurbano de transición (Sector valentina norte).-
- 3.1.2.3.PT Periurbano de transición (Sector Valentina Sur).-
- 3.1.2.4.PT₁ Periurbano de transición (Sector Valentina Sur).-
- 3.1.2.5.P_{pa} Producción primaria agrícola (Rincón de Emilio).-
- 3.1.2.6.P_{pa} Producción primaria agrícola (Valentina Norte).-
- 3.1.2.7 P_{pa} Producción primaria agrícola (Valentina Sur).-
- 3.1.28 P_{pg} Producción primaria granjera (Sector Colonia Nueva Esperanza)
- 3.1.2.9 I_p Zona Parque Industrial.-
- 3.1.2.10 I_{pym} Zona pequeñas y medianas industrias
- 3.1.2.11 PR_c **PARQUE RIBEREÑO Sector Costas Río Limay (Pr).**-
- 3.1.2.12.PR_c **PARQUE RIBEREÑO Sector Costas Río Neuquén (Pr)**
- 3.1.2.13 PR_b **PARQUE RIBEREÑO Sector Balneario Municipal (Pr)**
- 3.1.2.14 PR_B **PARQUE RIBEREÑO Sector Balneario Gatica (Pr).**-
- 3.1.2.15 PR_B **PARQUE RIBEREÑO Sector Balneario Río Grande (Pr)**
- 3.1.2.16 PR_B **PARQUE RIBEREÑO Sector Clubes Privados (Pr)**
- 3.1.2.17 PR_I **PARQUE RIBEREÑO Sector Isla 132 (Pr).**-
- 3.1.2.18 PR_I **PARQUE RIBEREÑO Sector Isla Gobernación (Pr)**
- 3.1.2.19.PR_I **PARQUE RIBEREÑO Sector Islas s/n (Pr).**-
- 3.1.2.20 PR_I **PARQUE RIBEREÑO Sector Isla Verde (Pr)**
- 3.1.2 21 P_{BP} **Parque Las Bardas Sector Área Protegida (Pr)**
- 3.1.2.22 P_{BR} **Parque Las Bardas Sector Recreativo (Pr).**-
- 3.1.2.23 P_{bd} **Parque Las Bardas Sector Deportivo (Pr).**-
- 3.1.2.24 Z_{RM} **Zona reserva expansión en la Meseta**
- 3.1.2.25 ZRL_Z **Zona reserva expansión lote Z₁**
- 3.1.2.26 ZR_B **Zona reserva expansión Bajada piedemonte.-**

Area Rural

- 3.1.3. ÁREA RURAL
- 3.1.3.1 ÁREA reserva Nueva Planta Disposición Final Residuos.-
- 3.1.3.2 Área de reserva.-

3.1.4. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

La delimitación de las citadas zonas quedan definidas en los planos 1 y 2 y 3 que se incluye al final de este Bloque Temático como parte integrante del mismo.-

3.2. NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA:

Las parcelas ubicadas en las zonas especificadas en el punto 3.1. se regirán por lo normado en el capítulo N° II de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

- El cuadro de indicadores Urbanísticos (punto 3.2.1)
- El cuadro de usos permitidos (punto 3.2.2.)
- Las normas específicas que se establecen para las áreas especiales (punto 3.3).-

3.2.1. CUADRO DE INDICADORES

3.1.3.1.1. Referencia del cuadro de indicadores urbanísticos

[0]. Altura máxima

En las zonas residenciales, mixtas y corredores residenciales 1 y 2 (cR1- cR2) la altura máxima estará definida por el plano horizontal definido en el cuadro de

3.2.1.1 REFERENCIA CUADRO INDICADORES:

[1] Ip

Carácter : Areas asignadas a la localización de grandes industrias permitidas dentro de la Ciudad, cuyas características funcionales físicas y ambientales requieran su segregación.

Delimitación : Polígono 1 y 2 actual, para industrias y su ampliación, sobrante lote oficial 3.-

Subdivisión : Según las normas que fija el COPADE.-

Tipología Edilicia : Según las normas que fija a tal fin el COPADE.-

Usos : Los que resulten de las disposiciones y limitaciones fijados por el COPADE..-

[2] Ipym

Carácter : Area asignada a la localización de pequeñas industrias, procesos y depósitos no permitidos dentro de la Ciudad y actividad de servicio para la industria, propiamente dichos.-

Delimitación: Según polígono IP y M definido por Vialidad Provincial de acuerdo planos adjuntos.-

Subdivisión : Según la norma que fije el COPADE para cada una de las actividades.-

Tipología Edilicia : Según las resultantes para cada actividad..-

Usos : Los que resultan de la lista de usos para la zona, o cualquier otro que a criterio de la comisión conjunta Municipio - COPADE, sea admisible.-

Tramitación para solicitar la instalación: Deberán consultar en la Dirección General. de Planeamiento.-

[3] P.T.1:

Carácter: Zona de transición o "Fuelle" entre las zonas urbanizadas y las áreas definidas como de producción agrícola. Esta zona es la primera etapa de una propuesta integral para todas las zonas de transición (Pt).-

Delimitación: Delimitase la zona de transición entre calles Maquinchao al norte, Choele Choel al Este, al Oeste divisoria de lotes 2 A1, 2 A2, 2 A3, 25Y con lotes 3, 22Y, resto 24Y y al sur prolongación calle San Ignacio como primera etapa de esta propuesta, configurándose tres (3) franjas, que a continuación se detallan.-

Franja "F1" contigua al Oeste de la calle Choele Choel cuyas medidas aproximadas son de 950 por 100 metros.-

Franja "F2" contigua al Oeste de la franja F1 de similares dimensiones a la anterior.-

Franja "F3" contigua al Oeste de F2 cuyas medidas aproximadas son de 1100 por 200 metros.-

En la franja F3 el uso predominante es la producción agropecuaria y sus usos complementarios. La vivienda se admitirá solo como complementaria del uso principal.-

Para las franjas de la Zona PT1 rigen los siguientes indicadores:

Preservación del "OASIS IRRIGADO":

- a) Dentro de cada parcela se debe respetar el entorno natural protegiendo y preservando las barreras de álamos. Para toda otra especie que deba ser extraída por razones de proyectos se deberá reemplazar por especies nuevas autorizadas por la Dirección de Espacios Verdes.-
- b) Se debe mantener la red de canales de riego y drenaje, de ser necesaria alguna modificación, tendrá que garantizarse el libre escurrimiento del agua sin afectar las zonas que ahora sirven.-
- c) Se debe realizar una vigilancia sobre el cumplimiento estricto de todas las prevenciones que correspondan para evitar que las actividades a desarrollarse impacten negativamente, sea directa o indirectamente sobre el medio ambiente.

RESTRICCIONES PARTICULARES:

Todo emprendimiento debe contar con las infraestructuras básicas de saneamiento (provisión de agua potable, desagüe de líquidos cloacales y tratamiento de efluentes) con proyecto aprobado por el Organo Competente y el Municipio, con costa al emprendimiento.

Los espacios públicos exigidos por la Ordenanza de subdivisión para el total de la superficie a subdividir se cederán en las franjas denominadas F1 y F2. dentro de las que se incluirán la solicitud de la Sociedad Vecinal Valentina Sur.-

[4] Ppa

Tipología Edilicia: Sólo se permitirá la construcción de edificios y/o instalaciones propios de la explotación agropecuaria y para vivienda, siempre y cuando dicha vivienda sea uso complementario del asignado al resto de la parcela.

Usos permitidos: Los que correspondan a la producción agropecuaria y especial chacras y quintas y sus usos complementarios.-

Usos condicionados: Se permitirán fraccionamientos para barrios cerrados (normas especiales), previa evaluación de impacto ambiental.-

Este uso solamente regirá en aquellas chacras que se encuentren fuera de producción, según relevamiento de usos del suelo cartas temáticas Plan Urbano Ambiental.-

Los indicadores urbanísticos serán:

Observaciones: Las áreas de transición (PT) Confluencia Rural, Valentina Sur y Valentina Norte, mientras no cuenten con una propuesta integral particularizada para cada una de las áreas se mantienen los indicadores urbanísticos de las Zonas P_{pa}.-

Todos los predios deberán observar el cumplimiento total de las disposiciones que establecen las leyes provinciales y nacionales sobre forestación, vialidad, canales, obras de regadío de control aluvional, de infraestructura aérea y energética.-

[5] Ppg:

Carácter: Area destinada a la localización de actividad agrícola y/o granjera - tipo quintas- y/o forestal. Permittedose la construcción de viviendas como uso complementario.-

Subdivisión: según cuadro de indicadores urbanísticos. En casos debidamente justificados la autoridad de aplicación determinara sobre el particular, siempre que no se desvirtúe el carácter del área.-

Tipología edilicia: Solo se permite la construcción de instalaciones propias de la explotación agropecuaria. El uso vivienda es complementario al uso asignado a la parcela.-

[6]

En los corredores, áreas especiales y zonas centrales no se permiten retiros de frente hasta el nivel de altura máxima de basamento.

El objetivo es favorecer la continuidad del frente comercial.

La morfología urbana resultante será con predominio de manzana compacta línea de edificación continua, altura de edificación uniforme.

[7]

En las zonas centrales y corredores CM1, CM2 y CM3 y mixto central se regula la densidad edificatoria mediante los planos límites Plano Línea Municipal (L.M.), plano de línea de frente interno (L.F.I.) planos inclinados sobre altura máxima.

En las zonas no identificadas en el párrafo anterior la densidad edificatoria se regula mediante los planos límites: plano línea municipal, plano línea de frente interno y plano límite de altura horizontal.

Esto posibilita una morfología urbana armónica con altura uniforme. El F.O.T. no beneficia a los lotes de esquina, que constituyen el lugar urbano de mayor riqueza en un damero.

Restricciones Particulares:

La Municipalidad solicitará a la presentación de planos de edificación, el certificado de factibilidad de conexión al servicio de agua y cloaca extendido por el Ente Provincial de Agua y Saneamiento. En dicho Certificado constará que la red que sirve al predio, en el que se sitúa la edificación, cuenta con capacidad para abastecerla.-

Quedan excluidas de dicha presentación las viviendas unifamiliares o construcciones que no posean instalación de ducha y /o lavadero. En los casos en que no se prevean estas instalaciones, La Dirección de Obras Particulares queda facultada para determinar la obligación de la presentación del certificado teniendo en cuenta el dimensionamiento, posición, u otra característica de los locales que infiera el mayor consumo y erogación de agua.-

[8] MP (Mixto Productivo)

Es una zona donde convive el uso agrícola con otros usos acorde a la situación de accesibilidad de la Ruta Nacional 22.

Morfología Urbana:

- -Tipología edilicia Solo se admiten edificios de perímetro libre.-
- -Altura máxima: 12 m.-
- -Retiro de fondo: 50 m..-

Preservación "OASIS IRRIGADO".

Dentro de cada parcela se deberá respetar al entorno natural protegiendo y conservando las cortinas de álamos; para la introducción de nuevas especies exóticas y reemplazo por razones de edad y/o seguridad se deberá requerir la autorización de la Dirección de Espacios Verdes.-

Se deberá de mantener la red de canales de riego y drenaje; en caso de ser necesaria alguna modificación, tendrá que garantizarse el libre escurrimiento del agua sin afectar las zonas que ahora sirven.

Se deberá realizar una vigilancia sobre el cumplimiento estricto de todas las prevenciones que correspondan para evitar que las actividades a desarrollarse impacten negativamente, indirectamente sobre el medio ambiente.

Restricciones particulares:

Se jerarquizarán los accesos hacia la Ruta Nacional N° 22 en general y por la calle O' Connors para las parcelas frentistas a ella.-

Todo emprendimiento debe de contar con la infraestructura básicas de saneamiento (provisión de agua potable, desagüe de líquidos cloacales y tratamiento de efluentes) con proyecto aprobado por el Organo Competente y el Municipio, con costa al emprendimiento.-

[9]. F.O.S. 1, para edificios cocheras y para parcelas menores a 200 m² de superficie)

[10]

Queda excluido del Distrito cC₂ el área comprendida entre las calles Gral. José de San Martín, Independencia, Tierra del Fuego, Bartolomé Mitre, Domingo Faustino Sarmiento y Manuel Lainez.

Dada su dimensión, características y ubicación así como el interés especial que tiene para la comunidad, se definirá como una zonificación especial cuya denominación será Zona Parque Fundación (Pf).

Las parcelas frentistas al lado norte de las plazas y del Parque Central no se consideran casos especiales por lo tanto mantienen los indicadores del resto del distrito.-

[11] Las parcelas frentistas al lado norte de las Plazas Güemes, Gral. Roca y Ministro Gonzalez no se consideran casos especiales por lo tanto mantienen los indicadores del resto del distrito.-

[12] En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. En los límites divisorios de predios y sobre la línea Municipal, en dicha área, solo se podrá instalar cerco de alambre, reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.-

En los límites divisorios de predios se podrán plantar cercos vivos.-

[13] Tipología Edilicia: Sólo se permitirán edificios de perímetro libre. En lotes con frente inferior a 18 metros, se permitirán la tipología de perímetro semilibre. La altura será limitada y se cumplirá con lo dispuesto en las normas generales de tejido sobre edificios de perímetro libre y semilibre.-

[14] Restricciones Particulares

Serán de aplicación al polígono delimitado por calles: Río Senguer, Onésimo Leguizamón, límite con la zona bajo inundable, límite Oeste del lote 26, hasta línea de sentido Este - Oeste paralela al límite Sur del Lote 29 a 110 metros al sur del mismo y calle Ignacio Rivas cerrando el Polígono.

Toda construcción permanente deberá estar sobreelevada 0.50 metros (nivel de piso terminado) respecto de la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

[15] ME1

Area afectada por el emplazamiento del Aeropuerto, en la cuál podrán localizarse actividades compatibles con la proximidad de la mencionada terminal aérea.

A este fin, toda radicación que se realice, deberá contar con la expresa autorización del organismo aeronáutico competente.

[16] Pr

Carácter: Zonas asignadas a espacios abiertos, verdes, parquización, recuperación del paisaje para uso recreativo, pasivo y/o activo, a escala regional, urbana y local y de acceso publico.-

Delimitación: Comprende las áreas definidas por el Parque Ribereño, incluyendo a todos sus sectores (costas, balnearios e islas) y el Parque Las Bardas, incluyendo todos sus sectores.

Subdivisiones: En estas áreas no se permiten subdivisiones. En casos debidamente justificados la autoridad de aplicación determinara sobre el particular, siempre y cuando no se desvirtúe el carácter del área.

[17] ZONA PT

Estas zonas deben preservar el carácter original de oasis irrigado manteniendo el paisaje, canales de riego. Así mismo deberán posibilitar la desmaterialización de la trama circundante, el avance de lo urbano sobre las áreas de producción agrícola o la extensión indiscriminada. La determinación de los usos posibles de habilitar dentro de las mismas está sujeta al desarrollo de un estudio integral y propuesta particular para cada área.-

(0) ALTURA máxima.

En las zonas residenciales mixtas y corredores residenciales 1y2 (cR1-cR2) la altura máxima estará definida por el plano horizontal definido en el cuadro de indicadores urbanísticos por zona. En las zonas centrales, corredores CM1/CM2/CM3 y mixtas central podrán sobrepasar dicho plano teniendo como limite de altura el volumen máximo edificable definido por el plano vertical de línea municipal (LM) los planos inclinados (60 grados) sobre plano altura máxima horizontal y la línea de frente interno (L.F.I.) o línea de fondo parcela cuando no existe L.F.I.

3.2.2. CUADRO DE USOS

3.2.2.1. Referencias cuadro de usos

Restricciones establecidas en las listas de usos por zonas:

Uc:uso Condicionado.-



: Uso Permitido (predominante y complementario).



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

Estacionamiento

01: módulo cada 60 m2 construidos de superficie total.-

02: Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m2. de la superficie total construida , con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.-

03: 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.-

04: 1 módulo cada 50 m2. de la superficie destinada a uso público.-

05: Con salón de lectura mayor de 500 m2. 20 % de la superficie de dicho salón.-

06: Con salón mayor de 600 m2. 60 % de la superficie de uso público.-

07: 1 módulo cada 120 m2. de la superficie de uso público.-

08: 1 módulo cada 200 m2. de la superficie total construida.-

09: 1,5 módulo por puesto.-

10: Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público igual o mayor de 1.000 m2. dos veces dicha superficie. Con superficie menor de 1.000 m2., 1,5 veces dicha superficie.-

11: 1 módulo cada 150 m2 de la superficie total construida.-

12: 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.-

13: 1 módulo cada 3 aulas.-

- 14:** 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.-
- 15:** 2 módulo cada aula, gabinete o taller.-
- 16:** 1 (un) módulo cada 100 m2. de la superficie total construida.
- 17:** 1 (uno) espacio de 15 m2. como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m2 se deberán prever dos espacios.-
- 18:** 1 (uno) módulo cada 90 m2. construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m2 se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.-
- 19:** 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.-
- 20:** 4 (cuatro) módulos.-
- 21:** 2 (dos) módulos.-
- 22:** Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional. Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.-
- 23:** 1 (uno) módulo cada 8 camas más 1 (uno) módulo por profesional.-
- 24:** Salón de 400 m2. o más, 30 % de la superficie total construida.-
- 25:** 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.-
- 26:** 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.-
- 27:** 1 (uno) módulo cada 45 m2. de la superficie neta del uso.-
- 28:** 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.-
- 29:** Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.-
- 30:** Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	27
4	500 a 800 m2	27
5	800 a 1000 m2	10
6	Más de 1000 m2	10
Ferias Francas		09

Carga y descarga

1a - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.-

1b - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m2.-

1c - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m2. por cada camión que opere simultáneamente.-

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m2
2	De 1001 a 2500 m2
3	De 2501 a 5000 m2
4	De 5001 a 10.000 m2
5	De 10.001 a 20.000 m2
1	Por cada 20.000 m2 adicional o fracción

1d - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.-

1e- 10 % de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.-

1f- 5 % de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.-

1g- Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.-

1h- Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Lugar para Carga y Descarga
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	1e
4	500 a 800 m2	1e
5	800 a 1000 m2	1e
6	Más de 1000 m2	1e
Ferías Francas		-

1i - Un espacio para, un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15 m2.

Nota: No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.

3.3. ZONIFICACION POR AREAS ESPECIALES:

La presente norma define dos tipos de áreas: las generales y las especiales. Cuando hay superposición de estos tipos de áreas sobre una parcela se regirán por las normas establecidas en los puntos (3.2.1.) y (3.2.2) debiéndose tener en cuenta las condicionantes que el **área especial** le impone al **área general**. En el proceso de evaluación pueden generarse requerimientos particularizados por parte de la autoridad de aplicación.-

Cuando no existe superposición y las parcelas se encuentran dentro de un área especial regirán **normas específicas** para dicha área.-

3.3.1. ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la totalidad del Municipio o de la región y no con su entorno inmediato, según se detalla a continuación.

- **3.3.1.1** UE₁ Universidad.-
- **3.3.1.2** UE₂ Cárcel U.9
- **3.3.1.3** UE₃ Central Térmica
- **3.3.1.4** UE₄ Batallón 161 Ejercito Argentino
- **3.3.1.5** UE₅ Playa de Maniobras Ferrocarril
- **3.3.1.6** UE₁ Aeropuerto
- **3.3.1.7** UE₇ Planta tratamiento líquidos cloacales
- **3.3.1.8** UE₈ Cementerio Central
- **3.3.1.9** UE₉ Cementerio Progreso
- **3.3.1.10** UE₁₀ Cementerio Parque
- **3.3.1.11** UE₁₁ Estación transformadora E.P.E.N.

- **3.3.1.12** UE₁₂ Comando y viviendas
- **3.3.1.13** UE₁₃ Planta residuos domiciliarios
- **3.3.1.14** UE₁₄ Parador ómnibus de corta y Media distancia
- **3.3.1.15** UE₁₅ ETON (Estación Terminal de Ómnibus de Neuquén).-
- **3.3.1.16** UE₁₆ Estación Ferrocarril

Nota: En los mismos se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a linderos y respeten la normativa general de este Bloque Temático. Toda mejora o modificación de actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

Las propuestas serán evaluadas en relación a la no producción de molestias a linderos y al ordenamiento urbano ambiental del Ejido Municipal.

3.3.2. ZONAS DE RESTRICCIÓN

Constituyen sectores que por sus características presentan limitaciones severas para el desarrollo de actividades. Toda intervención humana en estas zonas deberá someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas serán evaluadas en relación al mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad paisajística y al ordenamiento ambiental general del ejido.-

3.3.2.1. ZONA TALUD DE LA BARDA

La delimitación de la ZONA DE TALUD es la graficada en el plano N° 3 del anexo 1 que se incluye al final del Código como parte integrante del mismo.- Esta zona es el componente paisajístico principal del Parque "Las Bardas" por lo tanto la evaluación de impacto ambiental de las actividades que se quieren desarrollar en la misma se realizará en forma integral conjuntamente con el Parque " Las Bardas"

3.3.2.2. ZONAS DE SEGURIDAD INFRAESTRUCTURAS REGIONALES.

3.3.2.2.1. Zonas franja de seguridad electroductos: Como primer medida es necesario que se identifique los distintos tipos de líneas (denominación, Kw transportados)

a) Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública, las distancias horizontales y verticales con relación al terreno u otras construcciones son referenciadas a la Reglamentación sobre Líneas Aéreas Exteriores (Asociación Argentina Electrotécnica) y a la Especificación Técnica T- 80 (Agua y Energía Eléctrica).-

c) **Franja de seguridad, verificación de cumplimiento:** El E.P.E.N. verifica periódicamente las restricciones previstas en la franja de seguridad en la totalidad de la planta urbana, generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anomalía para el tramo señalado, en el último semestre se ha detectado.-

c) **El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad:** Dicho organismo exige a las empresas concesionarias la presentación del plan de gestión ambiental. (PGA)

3.3.2.2.2. Zona franja de seguridad gasoductos

Como primer medida se debe contar con un relevamiento de la traza de todos los gasoductos.-

a) Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública. Las

distancias horizontales con relación al terreno o a otras construcciones son referenciadas a la reglamentación sobre gasoductos.

- b) **Franja de seguridad, verificación de cumplimiento:** ENARGAS exige verificar periódicamente las restricciones previstas en la franja de Seguridad en la totalidad de la planta urbana generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anomalía.-

3.3.2.2.3. Zona entorno del aeropuerto

Carácter: esta zona es la condicionada por su proximidad de aeropuerto.

Delimitación: se delimita por los siguientes polígonos:

Polígono Sur: Vías de Ferrocarril Gral. Roca; E. O' Connors, Lastra y Futa Leufú, cerrando el polígono.

Polígono Norte: Calle Guatemala; Martinica; San Martín - Límite Este y Norte de Playa de Maniobras de carga Ferrocarril Gral.. Roca, Olavarría, cerrando el polígono..

Subdivisión: Solo se admitirán subdivisiones con la autorización previa del organismo aeronáutico competente.

3.3.3 ZONAS DE PROTECCION

3.3.3.1 ZONAS CON RIESGO DE EROSIÓN

Estas zonas están definidas en el plano de áreas especiales que se adjunta en anexo, fueron definidas a través del diagnóstico Ambiental y su delimitación abarca las unidades ambientales homogéneas que tienen una valoración de riesgo = ALTA - ALTA (AA).

Los sectores con riesgo de erosión serán motivo de estudios particularizados por parte de la autoridad de aplicación. Esta podrá solicitar estudios de Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas construcciones que se localizan en este área.

3.3.3.2. ZONAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN

Estas zonas han sido definidas por la Autoridad Interjurisdiccional de Cuencas de los ríos Limay, Neuquén y Negro (AIC) y comprenden las áreas afectadas por inundaciones con una recurrencia de 10 años y 100 años.

La AIC ha concluido el estudio para la construcción de las defensas. Estas obras deberán estar concluidas para el año 1999.

Hasta tanto dichas obras estén concluidas los propietarios, locatarios u ocupantes de las parcelas afectadas por riesgo de inundación deberán cumplir con las restricciones particulares para dichas áreas.

Dichas zonas están delimitada por las líneas de inundación del Río Neuquén y del Río Limay según mapa de inundación elaborado por la AIC (Carta Temática N° 04 del Plan Urbano Ambiental).

Hasta tanto la autoridad de jurisdicción determine la franja de evacuación de crecidas y las restricciones correspondientes respecto del uso y la ocupación del suelo, no se permitirán construcciones que no cuenten con la previa autorización expresa del organismo de incumbencia correspondiente: AIC o Recursos Hídricos de la Provincia del Neuquén, el peticionante asumirá la total responsabilidad por los daños a su propiedad y a la de terceros que la construcción provoque

3.3.4. ZONAS DE PRESERVACION

3.3.4.1. ZONAS " OASIS IRRIGADO "

Si bien se plantea diversificar los usos y posibilitar determinado tipo de fraccionamiento en algunas áreas actualmente definidas de producción agrícola; se deben preservar los componentes básicos del oasis irrigado las cortinas de álamos y los canales de riego. Dentro de cada parcela que se habilite para otro uso que no sea agrícola, se debe respetar el paisaje del oasis irrigado, las barreras de álamos y toda otra especie arbórea que deba ser extraída por razones de proyecto, se analizarán cada caso en particular, de ser sustituidos por especies nuevas estas deberán ser autorizadas por la Dirección General de Espacios Verdes.

También se deben mantener la red de canales de riego y drenaje, los que de ser necesaria alguna modificación tendrá que garantizarse el libre escurrimiento del agua sin afectar las zonas que ahora sirven.

Se procurará que los espacios ocupados por los canales de riego y las cortinas de álamos o especies arbóreas de significativo valor, formen parte del sistema de espacio públicos de la Colonia Confluencia. En aquellos casos en que queden dentro del dominio privado, se analizaran en particular.

3.3.5. ZONAS DE EXPANSION URBANA

Constituyen sectores que en función de la demanda, serán habilitados paulatinamente para usos urbanos.

3.3.5.1 ZONAS DE TRANSICIÓN (Pt)

Estas zonas deben preservar el carácter original de oasis irrigado manteniendo el paisaje de las cortinas de álamos y los canales de riego. Así mismo deberán posibilitar la desmaterialización de la trama circulatoria, con el fin de detener el

avance de lo urbano sobre las áreas de producción agrícola o la extensión indiscriminada de la planta urbana.

La determinación de los usos posibles de habilitar dentro de las mismas está sujeta al desarrollo de un estudio integral y propuesta particular para cada área.

- Zona Valentina Norte
- Zonas Valentina Sur

3.3.5.1.1. Zona Valentina Norte

Se deberá realizar un proyecto integral para el área.

3.3.5.1.1. Zona Confluencia:

Se deberá realizar un proyecto integral para el área, teniendo en cuenta las siguientes directrices:

a) fraccionamientos:

- **Zonas Deterioradas:** y más próximas a áreas densamente pobladas tendrán una estructura parcelaria menor, semejantes a las zonas residenciales Parque (Rp).-
 - **Zonas** fuera de producción se admitirán fraccionamientos cuya superficie mínima será de 1.200 m².-
 - **Zona** de producción se admitirán fraccionamientos cuya superficie mínima es de 5000 m².-
- b)** Se deberán arrancar los montes frutales abandonados suplantándolos por otras especies para mantener las condiciones fitosanitarias adecuadas.-
- c) Las construcciones no podrán superar los 6,60mts de altura y se permitirá una vivienda unifamiliar cada 1.200 metros cuadrados. **CVUP- 1/1200 m².**-
- d) Se establecerá un isopositivo diferenciado para las parcelas que continúen en isoposición para fomentar las isoposiciones primarias.-
- e) El trazado de calles y veredas deberá prever espacios verdes amplios (veredas amplias con presencia de arbolado urbano, calles con isoposición).-

3.3.5.2. ZONAS DEL EJERCITO

Se deberá realizar un proyecto integral para el área teniendo en cuenta las siguientes isposicion:

- f) Preservar el entorno de la laguna.
- g) Generar un área de isposicio hacia el sector oeste como “ fuelle” con el área de isposicio agrícola.-
- h) Otorgar a las zonas adyacentes a las isposiciones actuales, el isposic de vivienda individual con parcela mínima.-
- i) Apertura de las calles isposic y Lanín , empalme con la red actual isposicione con las calles divisorias de chacras (Bejarano, isposi Rivas , Anaya , isposic y isposicione de Mascardi).-
 - e)Se planteará la posibilidad de ubicar viviendas colectivas en el entorno de la laguna.
 - f)Se deberá respetar la isposicio existente.-
- j) El uso predominante será residencial.-

3.3.5.3. ZONAS MESETA RESTO LOTE OFICIAL 3

Se deberá realizar un proyecto integral para el área teniendo en cuenta las siguientes isposicion:

- k) Respetar al máximo los condicionantes del soporte natural (red de drenajes isposici, remanentes de isposi , etc.)
- l) Se posibilitarán viviendas en altura para el aprovechamiento de isposic panorámicas.
- m) Para lograr un isposi que nos permita amortiguar los rigurosos vientos que afectan el área, es fundamental conocer isposiciones el accionar del viento en relación a la geformas que presenta la meseta; y en función de tal condicionante proponer un trazado urbano que no favorezca la creación de túneles de viento (como ocurre en el trazado de la planta urbana en el piso del valle) y que a su vez , cuente dicho trazado con un sistema de riego por acequias que permita la creación de un nuevo oasis en la meseta posibilitando la forestación (cortinas isposicione) y los suficientes espacios verdes. Para llevar adelante esta tarea deberán analizarse las experiencias existentes, como los casos de isposi, San Juan, etc. Donde se logró transformar un ambiente desértico en un HABITAT OASIS y donde los sistemas de riego por acequias jugaron un papel fundamental. La isposiciones de las acequias como elemento del paisaje urbano requerirá de una campaña de concientización a cerca de la importancia de este

elemento para el logro de un paisaje humanizado y también favorecer la isposiciones de la acequia a la cultura local, sin lo cual se hará isposi alcanzar un buen funcionamiento y mantenimiento de las mismas.

ARTICULO 3°): DEROGANSE todas las Ordenanzas y todas otras isposiciones -----municipales que se opongán a las previsiones establecidas en esta ordenanza.-

ARTICULO 4°). COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DIEZ (10) DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.- (Expediente N° 001-P-98).-

ES COPIA:

scrz.-

FDO: REINA
GAITAN.-

-