

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 8417/98.-

V I S T O:

La Ordenanza N° 8201 "Bloque Temático N° 1 - Usos y Ocupación del Suelo" y la voluntad política de este Concejo Deliberante de poder determinar en forma consensuada con los vecinos del sector y los distintos actores institucionales y sociales involucrados por el proyecto, las directrices particulares para el área Periurbana Mixta de la Confluencia; y

CONSIDERANDO:

Que en la Sesión Ordinaria N° 20/98; celebrada por el este Cuerpo el 10 de julio del corriente año se aprobó la Ordenanza N° 8201/98" Bloque Temático N° 1 - Usos y Ocupación del Suelo".-

Que en la citada ordenanza al sector Confluencia Rural se lo define como AREA PERIURBANA, dentro de esta área se encuentra la zona PT (Periurbano mixto de Transición).-

Que en los lineamientos urbanísticos correspondientes a la zona se detalla "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 urbano de alta densidad edificatoria sobre las áreas del "oasis irrigado", 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".-

Que se han desarrollado talleres de microplanificación con una activa participación de los chacareros de la Confluencia, representantes del Concejo Deliberante, del Organismo Ejecutivo, del COPADE y de la Unidad de Seguimiento del Plan Urbano Ambiental (USP). De los mismos surgieron una serie de alternativas que han sido sintetizadas en un documento elaborado por USP.-

Que las Directrices Particulares son instrumentos de ordenamiento territorial que al aprobarse por ordenanza tienen el siguiente objetivo:

- Establecer un marco de referencia que oriente y regule la acción de los distintos actores tanto públicos como privados en el ámbito territorial de la misma.-

- Fijar criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de políticas sectoriales, como así también la programación de los recursos.-

- Articular acciones territoriales conjuntas entre diversos sectores de la ciudad.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- Fijar criterios generales para la localización y ejecución de infraestructura y equipamientos de carácter estructurante para un determinado sector.-

Que es voluntad de este Concejo desarrollar el "Parque Residencial - Agrario de la Confluencia" con la intención de promover en el sector distintas actividades destinada a usos residenciales, productivos y recreativos, cuya estructura parcelaria posibilitará desarrollar usos productivos primarios intensivos a escala familiar y de tipo artesanal: horticultura, floricultura, forestación, parquización, granja, etc.-

Que dicho parque está directamente relacionado con el Proyecto de la Costanera, que este Concejo en forma conjunta con el Ejecutivo Municipal impulsa.-

Que deberá crearse una Unidad de Gestión Territorial capaz de gestionar y llevar adelante con los distintos actores sociales e institucionales el proyecto del futuro "Parque Residencial - Agrario de la Confluencia".-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas; emitió su Despacho N° 249/98 dictaminando aprobar el proyecto de ordenanza que se adjunta; el cual fue aprobado por mayoría con 15 votos afirmativos y 1 negativo, en la Sesión Ordinaria N° 42/98; celebrada por el Cuerpo el 18 de diciembre del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido en Artículo 67°, Inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN  
Sanciona la siguiente  
ORDENANZA**

**ARTICULO 1°) APRUEBANSE** la directrices particulares de la -----Confluencia, según la propuesta que se adjunta en el Anexo 1 que acompaña la presente ordenanza.-

**ARTICULO 2°) CREASE** la "Unidad de Gestión Territorial Par-----que Confluencia", que tendrá por objeto gestionar la propuesta integral del futuro Parque Residencial - Agrario de la Confluencia, su conformación y funciones se detallan en el Anexo 2 que acompaña la presente ordenanza.-

**ARTICULO 3°): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DIECIOCHO (18) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. (Expediente N° 049-V-98).-

ES COPIA:  
scrz.-

FDO: REINA  
GAITAN.-

|                                       |
|---------------------------------------|
| Ordenanza Municipal No 3417 /19 98    |
| Promulgada por Decreto No 0034 /19 98 |
| Expte. No HCD- 049- V- 98             |
| Obs.:                                 |

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

## ANEXO N° 1

### DIRECTRICES PARTICULARES DE LA CONFLUENCIA

#### 1) Carácter General de la Confluencia.

La Confluencia tendrá el carácter de un área Periurbana de usos mixtos. Será destinada a usos residenciales, productivos y recreativos. La estructura parcelaria posibilitará desarrollar usos productivos primarios intensivos a escala familiar y de tipo artesanal: horticultura, floricultura, forestación, parquización, granja, etc., también podrán localizarse fraccionamientos "Residenciales Parques". La coexistencia de los distintos usos deberá respetar el "oasis irrigado" y conservar el carácter de pulmón verde de la ciudad.-

#### 2) Delimitación General del Area Periurbana de Usos Mixtos.

Delimitación según plano N° 1 adjunto a la presente.-

#### 3) Sectores de la Confluencia.

La Confluencia se divide en dos (2) zonas, en función de los usos predominantes: "Zona Recreativa Costanera" y "Zona Residencial Agraria", dentro de la estrategia de gestión definida para cada uno de los sectores, se prestará especial atención al área que limita con la traza de la costanera.-

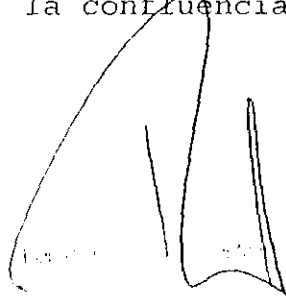
#### 4) De las Zonas.

##### 4.1. Zona Recreativa Costanera.

Esta zona adyacente al trazado de la futura Avenida Costanera, prevé la localización de usos compatibles con el carácter de la misma, definiéndose como usos predominantes: recreativo, deportivo, culturales y de esparcimiento.-

##### 4.2. Zona Residencial Agraria.

Esta zona será destinada a residencia permanente o transitoria en parcelas aptas para usos productivos primarios intensivos, a escala familiar y de tipo artesanal: horticultura, floricultura, fruticultura, forestación, parquización, granja. Podrán localizarse en esta zona usos como Residencial Parque y usos recreativos, según normas correspondientes para las distintas áreas de la confluencia.-



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**5) De los Fraccionamientos.**

Se define como fraccionamiento a aquellos emprendimientos inmobiliarios de uso, ocupación y subdivisión del suelo, compatible con el destino asignado a la zona de localización y de acuerdo al condicionamiento establecido en la presente ordenanza.-

**5.1. Fraccionamiento para Uso Recreativos, Deportivos, Culturales y de Esparcimiento.**

Estas normas serán de aplicación para la localización de este tipo de fraccionamiento en la zona Recreativa Costanera.-

a) Localización y Delimitación: según consta en el plano N° 2 (zonas del Parque) que se incorpora a la presente.-

b) Usos Predominantes: recreativos, deportivos, culturales y de esparcimiento.-

c) Usos Complementarios: podrán localizarse usos complementarios como: estafeta postal, oficinas públicas, seguridad, educación, dispensarios y actividades recreativas como así también los usos relacionados con el turismo, hotelería, gastronomía, comercio de artículos regionales y cualquier otro afín a estos.-

d) Usos Compatibles: Residencial parque.-

e) Dimensiones Mínima de las Parcelas: las parcelas a crearse deberán cumplir con los siguientes indicadores:

- Superficie mínima = 800 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo = 20 mts.

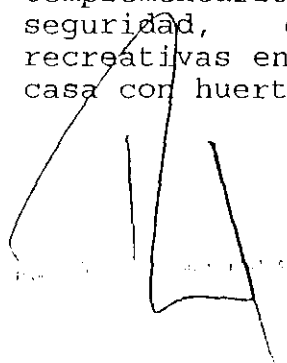
**5.2. Fraccionamiento para Uso Residencial Agrario (casas con huerta y/o granja).**

Esta norma será de aplicación para la localización de este tipo de fraccionamiento en la Zona Residencial Agraria.-

a) Localización y Delimitación: según consta en el plano que se incorpora a la presente como plano N° 2.-

b) Usos Predominantes: casas con huerta y/o granja para residencia permanente o temporaria.-

c) Usos Complementarios: podrán localizarse usos complementarios como: estafeta postal, oficinas públicas, seguridad, educación, dispensarios y actividades recreativas en parcelas no afectadas a uso simultaneo como casa con huerta y/o granja.-



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

d) Usos Compatibles del Suelo: los usos compatibles del suelo serán horticultura, floricultura, forestación, parquización, fruticultura, granja y afines. Todos estos usos deberán ser **no contaminantes** en todas sus etapas y estarán sometidos a control específico por parte del Municipio o quien éste designe. Las explotaciones serán a escala familiar y de tipo artesanal, quedando las de mayor escala de producción, sujetas a aprobación particular mediante sanción de una ordenanza al efecto.-

e) Dimensiones Mínima de las Parcelas: las parcelas a crearse deberán cumplir con los siguientes indicadores:

- Superficie mínima = 2500 m2
- Frente mínimo = 35 mts.

**5.3. Fraccionamiento para Uso Residencial Parque.**

Destinado a asentamientos **no intensivos** de residencia permanente o temporaria. Según la localización del emprendimiento tendrá distintas exigencias para el fraccionamiento, para ello se definirán subzonas dentro de la Zona Residencial Agraria, en función de las características actuales de los distintos sectores de la Confluencia.-

a) Localización y Delimitación: se podrá desarrollar fraccionamiento del tipo residencial parque de distintos tipos según las subzonas definidas en el plano N° 3. Se definen los distintos tipos de sectores donde podrán desarrollarse fraccionamientos del tipo Residencial Parque de la siguiente forma:

- a.1. Sector R-P 1: de Transición con área urbana.-
- a.2. Sector R-P 2: Central.-
- a.3. Sector R-P 3: de Transición con el área adyacente a la Costanera.-

b) Sector Residencial Parque 1: sector de transición entre el área urbana y el área actualmente en producción. Este sector debe garantizar la interrupción de la continuidad de la trama urbana con edificaciones intensivas, mediante un trazado que respete los dominios actuales, cortinas de álamos, canales de riego etc., **diferenciándose**, a partir de una trama circulatoria discontinua y tipología de manzana de morfología abierta (no se permitirán edificaciones entre medianeras), del entorno urbanizado inmediato.-

Usos Predominantes: vivienda unifamiliar permanente o temporaria.-

Usos Complementarios: podrán localizarse usos complementarios como: estafeta postal, oficinas

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

públicas, seguridad, educación, dispensarios y actividades recreativas.-

- Usos Compatibles: esta área podrá incorporar usos compatibles con el residencial, como pequeñas industrias de tipo artesanal, de producción inocua con características de ocupación del suelo similares a las del uso residencial parque (morfología abierta), además de los usos compatibles correspondientes a la Zona Residencial Agraria.-

- Dimensiones Mínima de las Parcelas: las parcelas a crearse deberán cumplir con los siguientes indicadores:

Superficie mínima = 800 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo = 20 mts.

a) Sector Residencial Parque 2: área actualmente en producción. El diseño paisajístico de los emprendimientos a localizar en esta área deberán respetar totalmente las cortinas de álamos y canales de riego, así como el trazado de calles para acceder a las parcelas residenciales tendrá el carácter de caminos rurales de difícil acceso desde la red vial de la planta urbana, a los efectos de no generar tránsito pasante ajeno al área.-

- Uso Predominante: vivienda unifamiliar permanente o temporaria.-

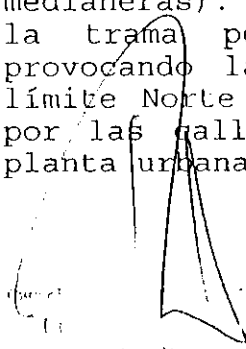
- Usos Complementarios: podrán localizarse usos complementarios como: estafeta postal, oficinas públicas, seguridad, educación, dispensarios y actividades recreativas.-

- Usos Compatibles: esta área podrá incorporar usos compatibles con el residencial similares a los de la Zona Residencial Agraria.-

- Dimensiones Mínima de las Parcelas: las parcelas a crearse deberán cumplir con los siguientes indicadores:

Superficie mínima = 1250 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo = 25 mts.

a) Sector Residencial Parque 3: área de transición entre la actualmente en producción y el sector de la costanera. El diseño urbanístico y paisajístico de esta área debe respetar el carácter de oasis irrigado, al igual que las demás áreas. La tipología de manzanas deberá ser de morfología abierta (no se permitirán edificaciones entre medianeras). El trazado de la estructura vial incorporará la trama peatonal y vehicular de carácter vecinal, provocando la discontinuidad con la trama ortogonal del límite Norte Urbano derivando el tránsito ajeno al lugar, por las calles que se definan como corredores, desde la planta urbana hacia el sector de la Costanera y viceversa.-



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- Usos Predominantes: vivienda unifamiliar permanente o temporaria.-

- Usos Complementarios: podrán localizarse usos complementarios como: estafeta postal, oficinas públicas, seguridad, educación, dispensarios y actividades recreativas.-

- Usos Compatibles: esta área podrá incorporar los mismos usos que la Zona Residencial Agraria.-

- Dimensiones Mínima de las Parcelas: las parcelas a crearse deberán cumplir con los siguientes indicadores:

Superficie mínima = 1000 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo = 20 mts

**6. Incentivos para la preservación de actividades productivas a escala familiar y de tipo artesanal.**

Los emprendimientos que adopten el carácter de residencial agrario o tradicionalmente definidos como casa - quinta, tendrán un tratamiento promocional en los aspectos referidos a:

- a Cesiones urbanísticas.-
- b Obras de infraestructura obligatorias.-
- c Tasas por servicios municipales.-
- d Impuesto inmobiliario.-



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

## ANEXO N° 2

### UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL PARQUE CONFLUENCIA

1) Objeto.

El objeto de la "Unidad de Gestión Territorial Parque Confluencia" será el de gestionar la implementación de la propuesta integral del Futuro Parque Confluencia.-

2) Conformación.

La "Unidad de Gestión Territorial Parque Confluencia" estará integrada de la siguiente manera:

a) **Decisores Políticos**

- Intendente.-
- Concejales.-
- CEPAC.-

b) **Beneficiarios Directos**

- Vecinos Barrio Confluencia rural.-

c) **Actores Sociales Involucrados:**

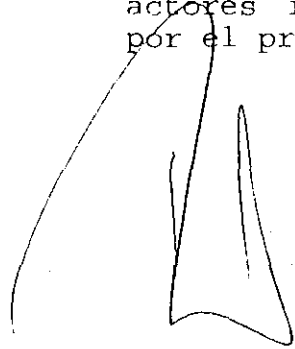
- Cámara de Productores.-
- Cámara Inmobiliaria.-
- Cámara de la Construcción.-
- Asociaciones profesionales.-

d) **Actores Institucionales Involucrados en el Proyecto:**

- COPADE.-
- INTA.-
- AIC.-
- Universidad Nacional del Comahue.-

e) **Equipo Técnico Municipal:**

- Dirección General de Planeamiento, Estudio y Desarrollo Urbano (este sector será el responsable técnico de la propuesta integral de prefiguración urbanística del sector).-
- Unidad de Seguimiento del Plan Urbano Ambiental (este sector será el responsable técnico de coordinar la participación de los distintos actores institucionales y sociales involucrados por el proyecto).-



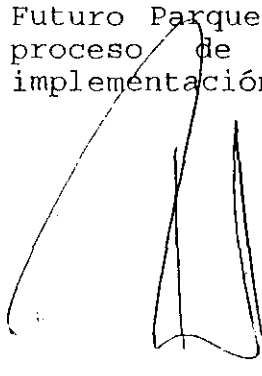
Handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

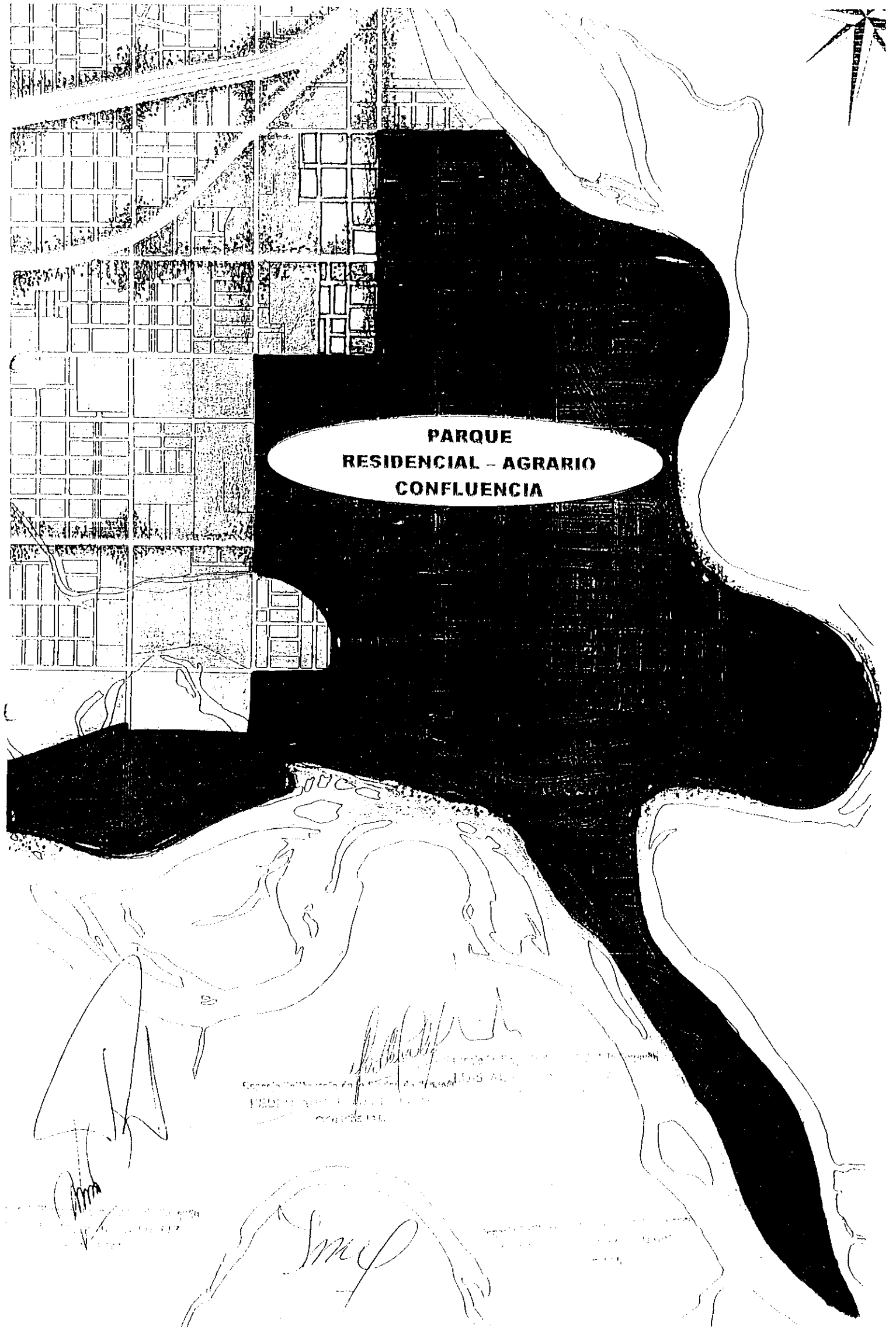
**3. Funciones**

La "Unidad de Gestión Territorial Parque Confluencia" tendrá como función a partir de las Directrices Particulares de la Confluencia normadas por la presente ordenanza, desarrollar una propuesta de prefiguración urbanística y de ordenamiento ambiental que garantice un desarrollo armónico del área de la Confluencia, También deberá diseñar la forma jurídica - institucional que tendrá la entidad que deberá de conformarse para gerenciar el Futuro Parque de la Confluencia, garantizando mediante un proceso de gestión mixto (público - privado) la implementación real del proyecto.-



# PLANO N° 1

Delimitación del Parque Residencial Agrario de la Confluencia

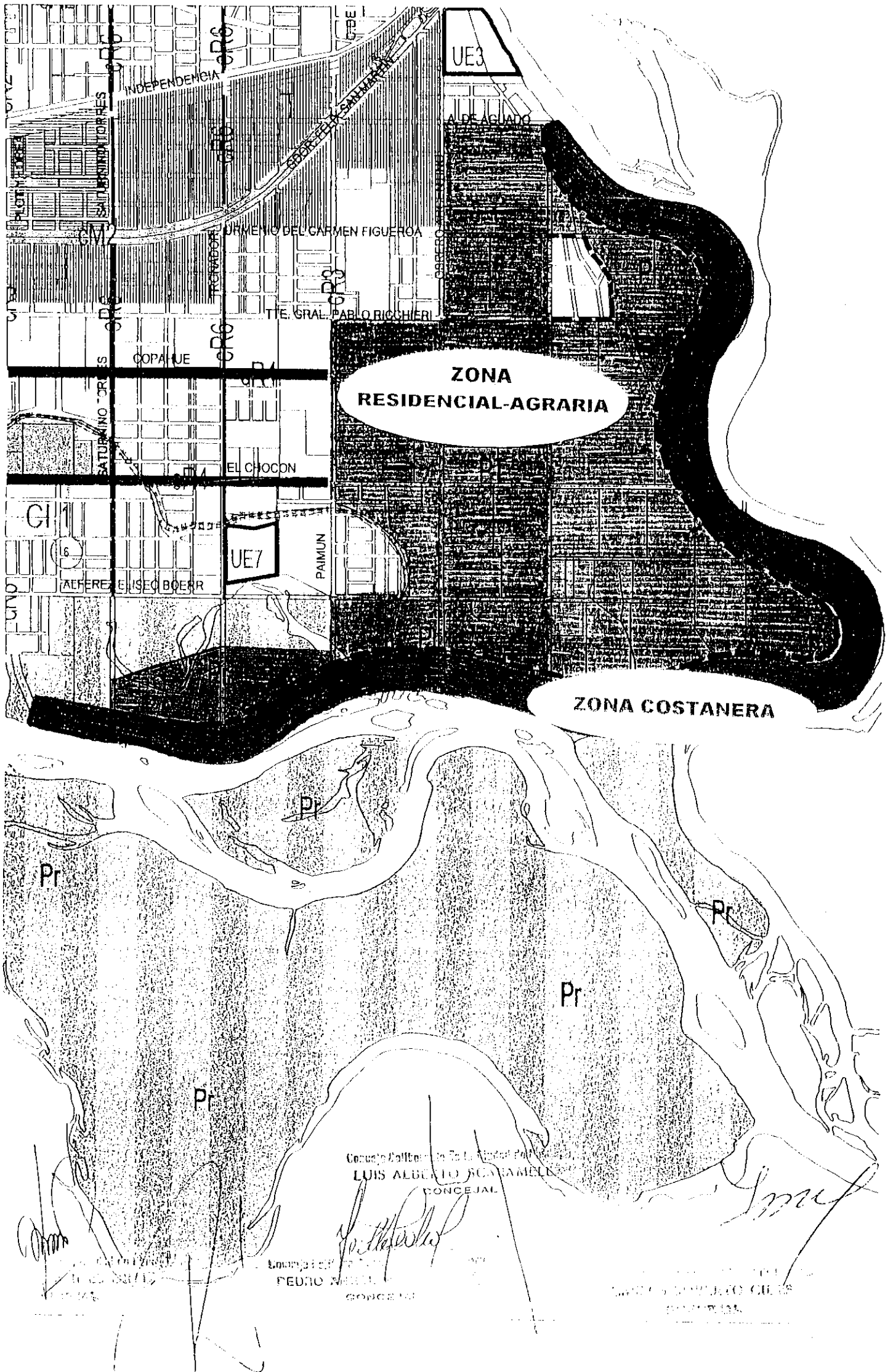


*[Faint, illegible text, likely a signature or official stamp]*

*[Handwritten signature]*

# PLANO N° 2

Delimitación de las zonas del Parque Residencial Agrario de la Confluencia



**ZONA  
RESIDENCIAL-AGRARIA**

**ZONA COSTANERA**

Concejal  
**LUIS ALBERTO SANJUAN**  
CONCEJAL

Concejal  
**PEDRO...**  
CONCEJAL

Concejal  
**...**  
CONCEJAL

# PLANO N° 3

Delimitación de los sectores de la zona Residencial Agraria del Parque de la Confluencia

