

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 8712/99.-

VISTO:

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 y las normas urbanísticas para el área Periurbana Mixta de la Confluencia; y

CONSIDERANDO:

Que este Cuerpo aprobó la Ordenanza N° 8417/98" sobre las directrices generales de la Confluencia.

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 normas urbanísticas 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 provisiones 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.-
- ◆ 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 Colonia 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, etc.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
ORDENANZA N° 8712/99
SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

Que se creó la Unidad de Gestión Territorial para gestionar y llevar adelante con los distintos actores sociales e institucionales el proyecto del futuro "Parque Residencial — Agrario de la Colonia Confluencia".-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas en su Despacho N° 226/99, dictamina aprobar el proyecto de ordenanza que se adjunta, siendo aprobado por mayoría, con trece (13) votos afirmativos y uno (1) negativo, en la Sesión Ordinaria N° 35/99, celebrada por el Cuerpo el 05 de noviembre 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 NEUQUÉN

Sanciona la siguiente

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°): INCORPORESE a la Ordenanza N° 8201/97, Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del Suelo" del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, en el inciso 2.1.2. Nuevos instrumentos de gestión, el siguiente punto:

2.1.2.3. UNIDADES DE GESTION

Los espacios de concertación social para definir las directrices de cada uno de los sectores del ejido municipal se instrumenta mediante la creación de Unidades de Gestión Territorial, éstas permitirán llevar adelante la estrategia operativa en el proceso de microplanificación cuando las intervenciones urbano ambientales abarquen a sectores de la ciudad.

Las unidades estarán constituidas por los beneficiarios directos del proyecto urbanístico a desarrollar (vecinos del área de intervención) y por los actores institucionales y sociales directamente involucrados.

Estas unidades de gestión funcionaran en el marco del Consejo Asesor Económico Social y de Planeamiento (CAESyP), que es el espacio de concertación social que abarca la escala global de toda la ciudad.

En el futuro todos los sectores de la ciudad además de las normas urbanísticas tradicionales deberán contar con directrices generales y particulares por cada zona, surgidas de este espacio de concertación social. Toda modificación posterior a las normas deberá ser sometida a consulta pública garantizando la participación de los vecinos y de los actores sociales e institucionales involucrados.

ARTÍCULO 2°): MODIFIQUESE la Ordenanza N° 8201/97, Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del Suelo" del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, en el inciso 2.3.1.2.2. Area Periurbana, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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 en los siguientes 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 surge de un estudio integral y propuesta particular para cada área.

• Tipos de Zonas:

- ◆ Pt
- ◆ Pt1: Periurbano de transición de Valentina Sur
- ◆ Pt2u: Periurbano de transición con el área urbana (Confluencia)
- ◆ Pt2c: Periurbano de transición central (Confluencia)
- ◆ Pt2p: Periurbano de transición con borde Paseo de la Costa (Confluencia)

• Nomenclatura:

La primera letra (mayúscula) hace referencia al área periurbana, la segunda (minúscula) a la característica predominante del área, el número cardinal tiene por objeto diferenciar los distintos sectores que componen el área periurbana y la tercera letra (minúscula) a la posición particular de la zona dentro del sector definido.

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:

- ◆ Ppa :Producción primaria agrícola.
- ◆ Ppg :Producción primaria granjera.

• Nomenclatura:

La primera letra (mayúscula) hace referencia al carácter productivo del área, la segunda letra (minúscula) al tipo de producción y la tercera (minúscula) específica al uso predominante.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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:
 - ◆ Ip: zona parque industrial
 - ◆ Ipym: zona pequeñas y medianas Industrias.
- Nomenclatura:
La primera letra (mayúscula) define el uso predominante del área, las letras minúsculas la escala de uso.

d) Zonas Verdes y Recreativas:

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

- Tipos de Zonas:
 - ◆ Pr
 - ◆ Pr2p: Zona Periurbana recreativa borde Paseo de la Costa (Confluencia)
 - ◆ Pr2c: Zona Periurbana recreativa costa de río (Confluencia)
- Nomenclatura:
La primera letra (mayúscula) define el carácter del área, la segunda (minúscula) la característica de recreativo, el número cardinal tiene por objeto diferenciar los distintos sectores que componen el área periurbana y la tercera letra (minúscula) a la posición particular de la zona dentro del sector definido.

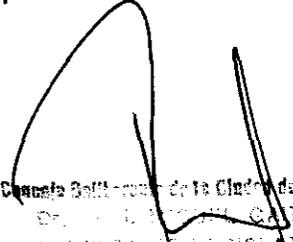
e) Zonas de Reservas para la Expansión Urbana

Son áreas previstas para el futuro desarrollo del uso urbano, en la medida que la demanda así lo requiera.

- Tipos de Zonas:
 - ◆ Em: Zona Expansión meseta (Resto Lote oficial N° 3)
 - ◆ Eb: Zona Expansión pie de barda (Lote Z1 y resto Lote Oficial N° 3)
 - ◆ Ev: Zona Expansión valle. (Tierras del Ejército)
- Nomenclatura:
La primera letra (mayúscula) define el carácter del área, la segunda letra (minúscula) define la ubicación del área.

f) Zonas de Uso Específico:

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.


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. JOSÉ MANUEL CALZAN
SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- Tipos de usos específicos:
 - ◆ UEp1: península de la confluencia de los ríos Limay y Neuquén
 - ◆ UEp2: Isla de la Gobernación (río Limay)
 - ◆ UEp3: Isla de los Puentes (río Neuquén)

- Nomenclatura:

Las dos primeras letras (mayúsculas) definen el carácter de usos específicos, la tercera letra (minúscula) define el carácter de periurbano y el número cardinal diferencia los distintos tipos de usos específicos.

ARTÍCULO 3°): INCORPORESE a la Ordenanza N° 8201/97, Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del Suelo" del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, en el inciso 2.3.1.2.1. Area urbana, el siguiente punto:

h) Uso promocionado

Es aquel uso que se considera estratégico para el desarrollo urbanístico y ambiental deseado para un determinado sector de la ciudad. Lo cual implica que para fomentar dicho uso se instrumentan incentivos como por ejemplo indicadores urbanísticos que posibilite mayores niveles de ocupación del suelo y/o normas de fraccionamiento que impliquen menores exigencias en cuanto a cesiones urbanísticas, otro tipo de beneficio pueden ser tributario (impuestos inmobiliario, retributivos), etc.

ARTÍCULO 4°): MODIFIQUESE la Ordenanza N° 8201/97, Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del Suelo" del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, en el Capítulo N°III, Normas específicas por zonas, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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 sectores y zonas

3.1.1. IDENTIFICACION Y DELIMITACION DE LAS AREAS GENERALES

3.1.1.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS AREAS GENERALES

Area Urbana

- ◆ CP₁ Zona Centro principal escala urbana y regional.
- ◆ CP₂ Zona Centro principal escala urbana y regional
- ◆ eC₁ Zonas especial Central Caso especial
- ◆ eC₂ Zonas especial Central Caso especial
- ◆ CE₁ Zona centro especial escala urbana y regional (ETON)

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- ◆ CE₂ Zona centro especial escala urbana y regional (Balneario Río Grande)
- ◆ CE₃ Zona centro especial escala urbana y regional (Concejo Deliberante y Tribunal Adm. Prov.).
- ◆ Cl₁ Zona centro interbarrial escala Sector Urbano Oeste.
- ◆ Cl₂ Zona centro interbarrial escala Sector Centro Norte
- ◆ Cl₃ Zona centro interbarrial escala Sector Centro Sur
- ◆ Cl₄ Zona centro interbarrial escala Sector Noreste
- ◆ Cl₅ Zona centro interbarrial escala Sector Sureste
- ◆ Cl₆ Zona centro interbarrial escala Sector Noroeste
- ◆ Cl₇ Zona centro interbarrial escala Sector Noroeste
- ◆ Cl₈ Zona centro interbarrial escala Sector Oeste
- ◆ Cl₉ Zona centro interbarrial escala Sector Norte
- ◆ cC₁ Zona Corredor Central.
- ◆ cC₂ Zona Corredor Central
- ◆ cC₃ Zona Corredor Central barrial
- ◆ cM₁ Zona Corredor Mixto
- ◆ cM₂ Zona Corredor Mixto
- ◆ cM₃ Zona Corredor Mixto
- ◆ cM₄ Zona Corredor Mixto
- ◆ cR₁ Zona Corredor Residencial
- ◆ cR₂ Zona Corredor Residencial
- ◆ cR₃ Zona Corredor Residencial
- ◆ cR₄ Zona Corredor Residencial
- ◆ cR₅ Zona Corredor Residencial
- ◆ cR₆ Zona Corredor Residencial
- ◆ cS_r Zona Corredor Servicios de Ruta
- ◆ Mc Zona Mixta Central
- ◆ Mr Zona Mixta Residencial
- ◆ ME Zona de Equipamiento
- ◆ Mp Zona Productiva
- ◆ ME₁ Zona de Equipamiento Aeropuerto
- ◆ Rg_{a1} Zona Residencial general densidad media alta
- ◆ Rg_{a2} Zona Residencial general densidad media alta
- ◆ Rg_{a3} Zona Residencial general densidad media alta
- ◆ Rg_{n1} Zona Residencial general densidad Media
- ◆ Rg_{m2} Zona Residencial general densidad media
- ◆ Rg_b Zona Residencial general media baja
- ◆ Re_m Zona Residencial especial media baja
- ◆ Re_b Zona Residencial especial baja
- ◆ R_p Zona Residencial especial baja
- ◆ P_R Parque lineal Arroyos Durán y Villa María
- ◆ P_f Parque lineal de la Fundación
- ◆ P_{sl} Parque laguna de San Lorenzo

Area Periurbana

- ◆ Pt Periurbano de transición (Sector Valentina Norte, Sector Valentina Sur)


SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- ◆ Pt1 Periurbano de transición (Sector Valentina Sur)
- ◆ Pt2u Periurbano de transición con el área urbana (Sector Confluencia)
- ◆ Pt2c Periurbano de transición central (Sector Confluencia)
- ◆ Pt2p Periurbano de transición con el borde Paseo de la Costa (Sector Confluencia)
- ◆ Ppa Producción primaria agrícola (Sector Rincón de Emilio, Sector Valentina Norte, Sector Valentina Sur)
- ◆ Ppg Producción primaria granjera (Sector Colonia Nueva Esperanza)
- ◆ Ip Zona Parque Industrial
- ◆ Ipym Zona pequeñas y medianas industrias
- ◆ Pr Zonas Verdes y Recreativos
- ◆ Pr2c Zona Periurbana recreativa costa de río (Sector Confluencia)
- ◆ Pr2p Zona Periurbana recreativa borde Paseo de la Costa (Sector Confluencia)
- ◆ Em Zona reserva expansión en la Meseta
- ◆ Eb Zona reserva expansión pie de barda (Lote Z1 y resto Lote Oficial N° 3)
- ◆ Ev Zona reserva expansión valle (Tierras del Ejército)

Area Rural

- ◆ Area de reserva.

3.1.1.2. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

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

3.1.2. DIRECTRICES CORRESPONDIENTES A SECTORES Y ZONAS

Las directrices urbano ambientales surgen de un proceso de microplanificación concertado en el ámbito de una unidad de gestión territorial (ver capítulo II, inciso 2.1.)

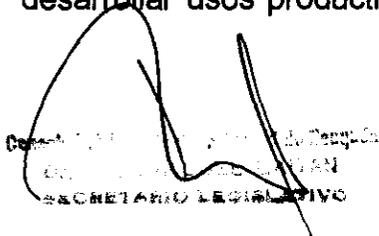
3.1.2.1. UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL PARQUE COLONIA CONFLUENCIA

El Parque Colonia Confluencia esta por conformado por dos sectores, el sector periurbano de transición 2 (Pt2) constituido por las zonas Pt2p, Pt2c, Pt2u y el sector periurbano recreativo 2 (Pr2) constituido por las zonas Pr2p y Pr2c.

Las directrices y las normas de uso y ocupación del suelo son el marco de referencia pública que orienta y regula la acción de los distintos actores, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial del Parque Colonia Confluencia.

Estas directrices han surgido de un espacio de concertación social donde han participado los actores sociales involucrados. Dicho espacio fue institucionalizado a través de la conformación de la Unidad de Gestión Territorial "Parque Colonia Confluencia" (Ordenanza N° 8417/98).

El Parque Colonia Confluencia tendrá el carácter de un área periurbana de usos mixtos, tales como residenciales, productivos y recreativos. La estructura parcelaria posibilitará desarrollar usos productivos primarios intensivos a escala familiar y de tipo artesanal,


SECRETARÍO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

además podrán localizarse fraccionamientos del tipo residencial parque. La coexistencia de los distintos usos deberá respetar el oasis irrigado y conservar el carácter de pulmón verde de la ciudad.

Dentro de estas zonas se permitirán los siguientes tipos de fraccionamientos, el residencial agrario, el residencial parque abierto y cerrado, y el destinado a usos recreativos, a los fines de garantizar los objetivos antes enunciados

◆ Características Morfológicas

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 el área.

La morfología edilicia predominante será de baja densidad con amplitud del espacio abierto, verde, sobre el construido. Las manzanas serán permeables y la tipología edilicia predominante la de perímetro libre.

Existirán retiros de frente que posibiliten la integración espacial de los espacios públicos o comunes con los espacios privados.

De proponerse conjuntos urbanísticos integrales con características atípicas, éstos deberán respetar la proporción entre espacios abiertos y espacios cerrados y deberán ser sometidos a procesos de evaluación particularizados. Para dicha evaluación el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental prevé instrumentos como la Evaluación del Impacto Urbano Ambiental (Ordenanza N° 8320/98).

3.1.2.1.1 Directrices particulares de las zonas que componen el Sector Periurbano de Transición 2 (Pt2)

a) Zona Periurbana de Transición con Area Urbana (Pt2u)

El carácter de transición se planteará mediante el trabajo sobre los siguientes aspectos: el vial y el edilicio; garantizando la interrupción de la continuidad de la trama urbana, la correcta accesibilidad al sector y la buena conectividad con el conjunto de la ciudad. Un tejido donde predomine el espacio abierto por sobre el construido, con un bajo índice de ocupación del suelo.

Para las construcciones en el caso de la materialización del eje divisorio de parcelas, como en el L.M, el mismo deberá ejecutarse desde el plano de piso, con material traslucido (reja, cerco, vivo, etc.), pudiendo hasta los 0,40 m. construirse con material no traslucido.

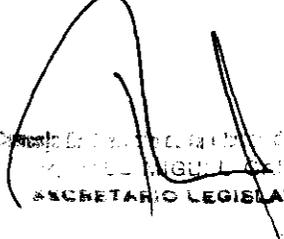
- Normas de usos del suelo

Uso predominante: Residencial Parque

Uso complementario promocionado: Residencial - Agrario (referencia N° 19 del cuadro de indicadores urbanísticos)

Usos complementarios: ver cuadro de usos del suelo

Uso condicionado: Residencial Parque - Barrio Cerrado (referencia N° 20 del cuadro de indicadores urbanísticos)


Dpto. de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental
M. ANGELO M. GILBERTI
SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

b) Zona Periurbana de Transición Central (Pt2c)

Se plantean para esta zona los niveles más bajos de ocupación del suelo de todo el sector para garantizar una relación armónica con las chacras actualmente en producción

Para las construcciones en el caso de la materialización del eje divisorio de parcelas, como en el L.M, el mismo deberá ejecutarse desde el plano de piso, con material translucido (reja, cerco, vivo, etc.), pudiendo hasta los 0,40 m. construirse con material no translucido.

- Normas de usos del suelo

Uso predominante: Residencial Parque

Uso complementario promocionado: Residencial - Agrario (referencia N° 19 del cuadro de indicadores urbanísticos)

Usos complementarios: ver cuadro de usos del suelo

Uso condicionado: Residencial Parque - Barrio Cerrado (referencia N° 20 del cuadro de indicadores urbanísticos)

c) Zona Periurbana de Transición con borde Paseo de la Costa (Pt2p)

Es la zona de transición entre la actual zona de producción y las zonas periurbanas recreativas, se plantea un nivel intermedio de ocupación del suelo y representa la zona de mayores posibilidades para diseñar un trazado urbanísticos sin mayores condicionantes por ser el la zona de menor desarrollo del sector

Para las construcciones en el caso de la materialización del eje divisorio de parcelas, como en el L.M, el mismo deberá ejecutarse desde el plano de piso, con material translucido (reja, cerco, vivo, etc.), pudiendo hasta los 0,40 m. construirse con material no translucido.

- Normas de usos del suelo

Uso predominante: Residencial Parque

Uso complementario promocionado: Residencial-Agrario (referencia N° 19 del cuadro de indicadores urbanísticos)

Usos complementarios: ver cuadro de usos del suelo

Uso condicionado: Residencial Parque - Barrio Cerrado(referencia N° 20 del cuadro de indicadores urbanísticos)

3.1.2.1.2 Directrices particulares de las zonas que componen el Sector Periurbano Recreativo 2 (Pr2)

a) Zona Periurbana Recreativa borde Paseo de la Costa (Pr2p)

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Area periurbana de usos predominantemente recreativos y turísticos, con espacios mayoritariamente públicos que posibiliten el aprovechamiento de la costa del río por parte de la población. Esta zona tendrá un desarrollo lineal siguiendo el trazado del paseo de la costa. No se permiten viviendas unifamiliares.

Esta zona deberá responder a un tratamiento particular en lo que a este punto respecta, debido a que se deberá tender a consolidar un sector libre de cercos que posibiliten el libre tránsito peatonal.

En el caso de la vivienda colectiva, la misma se podrá construir por sobre el nivel +3,00 m, quedando de este modo habilitado el nivel +/- 0,00 m, para la localización de accesos a las mismas y otras dependencias de uso común. La porción de parcela que quedara libre de edificación deberá mantener la parquización, y no podrá materializarse cerco alguno de delimitación de parcela.

Para usos comerciales o recreativos: Se deberá mantener la parquización y no se podrá materializar cerco alguno de delimitación de parcela.

- Normas de usos del suelo

Uso predominante: Recreativo - turístico

Usos complementarios: ver cuadro de usos del suelo

Uso condicionado: Residencial multifamiliar

b) Zona Periurbana Recreativa Costa de Río (Pr2c)

Debido a su localización estratégica, todos los emprendimientos a desarrollar deben ser sometidos a evaluación en cuanto a la calidad del producto urbanístico. Se prevé la localización de usos compatibles con el carácter recreativo de la misma, tales como: deportivo, culturales y de esparcimiento, a escala local, regional y urbana. No se podrán localizar usos residenciales. En todos los casos se deberá garantizar el libre acceso a la costa de los ríos por parte del público en general.

Para usos comerciales o recreativos, se deberá mantener la parquización y no se podrá materializar cerco alguno de delimitación de parcela.

- Normas de usos del suelo

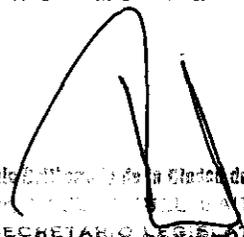
Uso predominante: Recreativo - turístico

Usos complementarios: ver cuadro de usos del suelo

3.1.3. NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA.

Las parcelas ubicadas en las zonas especificadas en el punto 3.1.1 se regirán por las normas generales establecidas en el capítulo N° II de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

- El cuadro de indicadores urbanísticos (punto 3.1.3.1)
- El cuadro de usos (punto 3.1.3.2)


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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 indicadores urbanísticos por zona. En las zonas centrales, corredores CM1/CM2/CM3 y mixta central podrán sobrepasar dicho plano teniendo como límite de altura el volumen máximo edificable definido por el plano vertical de línea municipal (L.M.) 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.

[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 Gral. de Planeamiento.

[3] Pt1

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 Choele 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 Choele cuyas medidas aproximadas son de 950 por 100 metros.-

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

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

Uso predominante: producción agropecuaria

Uso complementario la vivienda se admitirá solo como complementaria del uso principal.-

Para las franjas de la Zona Pt1 rigen los siguientes indicadores:

INDICADORES URBANISTICOS	ZONA PT1		
	F1	F2	F3
C.V.U.P.	1/450 m ²	1/1200 m ²	1/2500m ²
Ancho mínimo de frente	15 m	30 m	40 m
Superficie mínimo de lote	450 m ²	1200 m ²	5000 m ²
Retiro de frente mínimo	3 m	3 m	5 m
F.O.S.	0,4	0,25	0,05 vivienda 0,1 galpón
Altura máxima	8,50 m	8,50 m	8,50 m
Retiro lateral	h/5	h/1,5	h/1

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.

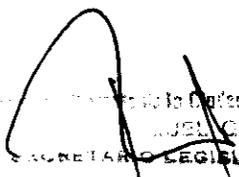
Los espacios públicos exigidos por la Ordenanza de subdivisión para el total de la superficie a subdividir se cederán en las franjas denominadas F1 y F2.

[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.


SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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 son:

INDICADORES URBANISTICOS		Zona Ppa
C.V.U.P.		1/5000 m ²
Ancho mínimo de frente		30 m
Superficie mínimo de lote		10000 m
Retiro de frente mínimo		10 m
F.O.S.		0,05 vivienda 0,1 galpón
F.O.T.	Morfología cerrada	no permitida
	Morfología abierta	0,1
ALTURA MAXIMA	Morfología cerrada	no permitida
	morfología abierta	6,6
Retiro lateral		h/1

[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.


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
SECRETARÍA LEGISLATIVA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

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

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 Nº 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.

El FOS=1, para edificios cocheras y para parcelas menores a 200 m² de superficie)

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

[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.


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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, parqueización, recuperación del paisaje para uso recreativo, pasivo y/o activo, a escala regional, urbana y local y de acceso público.

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] 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 sector.

Observaciones:

Los sectores de transición (Pt), 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 Ppa .

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.

[18]

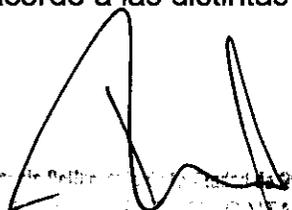
Los lotes frentistas a la calle Paimún, entre Tte. Gral. Pablo Richieri y calle El Chocón entre Paimún y Lago Epulafquen, tendrán un C.U.V.P. = 1/400 m2.

[19]

En estas zonas se podrán realizar:

Fraccionamiento Residencial – Agrario

Este tipo de fraccionamiento es alternativo al definido para cada una de las zonas que componen el área del Parque Residencial Agrario Colonia Confluencia, para posibilitar la realización de diferentes actividades económicas combinadas con el uso residencial acorde a las distintas realidades que se sucedan en el tiempo.


SECRETARÍA LEGISLATIVA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

- Normas de ocupación del suelo

Relativas a la subdivisión:

- ◆ Cantidad de Viviendas Unifamiliares por m² de Parcela (CVUP): 2/2500 m². Se permitirá la existencia de construcciones propias del uso complementario asignado al resto de la parcela.
Las edificaciones que se localicen deberán respetar el F.O.S., F.O.T. y altura máxima, consideradas todas como un conjunto edificado.
En parcelas mayores de esa superficie se podrán realizar edificaciones que resultasen de esas relaciones.

Relativas a las parcelas:

- ◆ Ancho mínimo de frente: 35 m
- ◆ Superficie mínima de lote: 2500 m²

Relativas a la edificación:

- ◆ F.O.S. : 0,15
- ◆ F.O.T. : 0,20

Relativas a la morfología urbana:

- ◆ Altura máxima: 6.6 m en el caso de las viviendas y de 9.0 m en el caso de los depósitos y galpones. Esta se tomará sobre el nivel de edificación que establezcan la A.I.C. o Recursos Hídricos de la Pcia. De Neuquén.
- ◆ Retiro lateral mínimo: 5 m
- ◆ Retiro de frente mínimo: 10 m
- ◆ Retiro de fondo mínimo: 10 m

Obras de infraestructura obligatoria

En el caso de la realización de este tipo de fraccionamiento, casa quinta o huerta, la infraestructura que tendrá carácter de obligatoria es la que se detalla a continuación y en todos los casos deberá estar a cargo del proponente:

- ◆ Agua apta para consumo humano.
- ◆ Corriente eléctrica domiciliaria y fuerza motriz.
- ◆ Apertura de calles públicas y abovedado de las mismas.
- ◆ Alumbrado público.
- ◆ Red cloacal o sistema de tratamiento de los efluentes, aprobado y supervisado por la autoridad competente.
- ◆ Red de riego y drenaje. La solución que se proponga deberá estar expresamente aprobada por la autoridad competente.

Cesiones urbanísticas

- ◆ Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según reglamentación de la normativa vigente.


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DR. FIONEL GOTTAN
SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- ◆ También se deberá ceder gratuitamente al dominio privado municipal una superficie equivalente al 8% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacio Verde, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1Ha. tal lo establecido en la norma citada precedentemente.
Este caso es particular debido a que este tipo de fraccionamiento es promocionado por el Municipio, tanto por su estructura parcelaria como por los usos a localizar en esta zona.
- ◆ La cesión del 8% tiene como primer destino la reserva inmobiliaria municipal, para desarrollar espacios verdes y equipamientos comunitarios. El destino final de estas cesiones será definido a partir de una propuesta integral que caracterice la estructuración urbanística y jerarquización funcional de los espacios públicos del Parque Residencial Agrario de la Colonia Confluencia.
Además, deberá ceder hasta un 10% del total de la superficie loteable, en concepto de contribución por mejoras para la construcción del Paseo de la Costa. Este aporte se hará efectivo una vez finalizada la totalidad de la obra. Se respetará la proporcionalidad del 33% de la obra prorrateada sobre un total de 375 Has., según lo estipulado en el acuerdo entre propietarios y Municipio referente a la iniciativa privada del Paseo de la Costa aprobada por Ordenanza 8108.

[20]

En estas zonas se podrán realizar:

Fraccionamiento Residencial Parque– Barrio Cerrado

Este tipo de fraccionamiento es alternativo al correspondiente para las zonas Pt2p, Pt2u y Pt2c que componen el área del Parque Residencial Agrario Colonia Confluencia, están destinados a usos residenciales permanentes o transitorios.

Constituirán conjuntos urbanísticos integrales de acceso controlado, circulación interna por calles de propiedad común, rodeado de calles públicas y cercado perimetralmente.

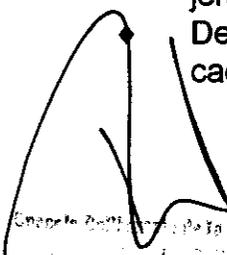
El proponente planteará alternativas de estructuración legal y proyecto urbanístico – arquitectónico, incluyendo el equipamiento social, la provisión, operación y mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios comunes.

En todos los casos la propuesta, con las eventuales modificaciones o ajustes resultantes de los acuerdos en principio, entre propietario-promotor y los organismos técnicos legales establecidos por el Sistema de Planificación Urbano Ambiental Municipal, deberán ser sometido a una Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.

• **Consideraciones especiales**

En todo los casos deberá de cumplirse con las siguientes exigencias propias de estos tipo de emprendimientos:

- ◆ Tamaño máximo 8 Ha
- ◆ No podrá interrumpir calles públicas de primero a tercer grado ni la especial categoría panorámica (costanera), definidas según la jerarquización vial establecida por la Ordenanza N° 8290/98.
Deberá garantizar la permeabilidad mediante calles públicas como mínimo cada 400 m en ambos sentidos.


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- ◆ El emprendimiento deberá prever una calle propia paralela al cerco perimetral, de uso peatonal y/o vehicular con una sección mínima de 6 m y 12 m respectivamente.

- Normas de ocupación del suelo

Relativas a las parcelas

- ◆ Frente Mínimo: 30 m.
- ◆ Superficie Mínima: 1250 m².

Nota: Las parcelas tendrán acceso únicamente desde las calles internas de uso común.

Relativas a la edificación

- ◆ F.O.S.: 0,30
- ◆ F.O.T.: 0,50

Relativas a la morfología urbana

- ◆ Cercos divisorios exteriores: corresponden al perímetro del emprendimiento y serán ejecutados por el propietario – promotor. Consistirán en rejas o alambrados metálicos de 2.00 mts de altura – no opacos – los que serán aprobados por la autoridad de aplicación.
- ◆ Cercos divisorios interiores: en el caso de la materialización del eje divisorio de parcelas, como en el L.M, el mismo deberá ejecutarse desde el plano de piso, con material traslucido (reja, cerco, vivo, etc.), pudiendo hasta los 0,40 m. construirse con material no traslucido y debe ser estipulado en la reglamentación interna del emprendimiento.
- ◆ Altura Máxima: 6.60 mts
- ◆ Retiros obligatorios: 5 mts de cada eje divisorio incluyendo ochava. y 10 mts de la calle de dominio público.

- Normas de usos del suelo

Usos Predominante: Residencial permanente o transitorio

Usos Complementarios: Huerta familiar

Nota: Las parcelas o áreas de uso común, no destinadas a viviendas, podrán destinarse a edificios para actividades deportivas, sociales y educativas. El proyecto deberá estipular detalladamente la normativa de utilización de los espacios de uso común.

Obras de infraestructura obligatoria

- ◆ Red de agua apta para consumo humano.
- ◆ Corriente eléctrica domiciliaria y fuerza motriz (cableado subterráneo).
- ◆ Red cloacal o sistema de tratamiento de los efluentes aprobado y supervisado por la autoridad competente.
- ◆ Red de gas natural.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- ◆ Red de riego y drenaje. La solución que se proponga deberá estar expresamente aprobada por la autoridad competente.
- ◆ Alumbrado público.

Cesiones urbanísticas

- ◆ Todo emprendimiento deberá de tener resuelto la demanda de espacio verde y de equipamiento comunitario dentro del predio.
- ◆ El emprendimiento deberá ceder gratuitamente al dominio privado municipal una superficie equivalente al 10% de la superficie total a subdividir. Este porcentaje se traducirá en lotes dentro del emprendimiento, los cuales ingresarán a la reserva inmobiliaria municipal, respetando las normas particulares, reglamentaciones internas y haciendo los aportes que correspondieren. Este porcentaje es parte del 16% estipulado en la normativa vigente.
Además, deberá ceder hasta un 10% del total de la superficie loteable, en concepto de contribución por mejoras para la construcción del Paseo de la Costa. Este aporte se hará efectivo una vez finalizada la totalidad de la obra. Se respetará la proporcionalidad del 33% de la obra prorrateada sobre un total de 375 Has., según lo estipulado en el acuerdo entre propietarios y Municipio referente a la iniciativa privada del Paseo de la Costa aprobada por Ordenanza 8108.

[21]

Todo fraccionamiento para uso residencial, recreativo y turístico deberá de cumplir con las siguientes obligaciones:

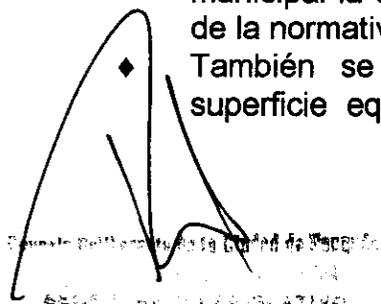
Obras de infraestructura obligatoria

En el caso de la realización de estos fraccionamientos, los servicios de infraestructura que tendrán carácter obligatorio son los que se detallan a continuación y en todos los casos deberán estar a cargo del propietario proponente:

- ◆ Red de agua apta para consumo humano.
- ◆ Energía eléctrica domiciliaria y fuerza motriz (cableado subterráneo).
- ◆ Red cloacal o sistema de tratamiento de los efluentes, aprobado y supervisado por la autoridad competente.
- ◆ Red de gas natural.
- ◆ Apertura de calles públicas, enripiado y abovedado de las mismas.
- ◆ Red de riego y drenaje si correspondiera. La solución que se proponga deberá estar expresamente aprobada por la autoridad competente.
- ◆ Alumbrado público.

Cesiones urbanísticas

- ◆ Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según reglamentación de la normativa vigente.
- ◆ También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta



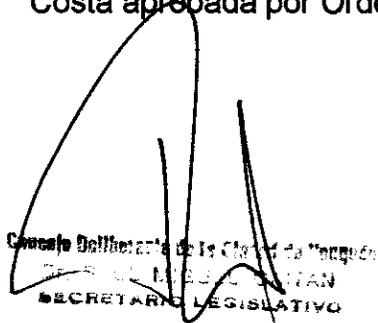
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
SECRETARÍA EJECUTIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Tal lo establecido en la normativa vigente.

Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de una propuesta integral.

Además, deberá ceder hasta un 10% del total de la superficie loteable, en concepto de contribución por mejoras para la construcción del Paseo de la Costa. Este aporte se hará efectivo una vez finalizada la totalidad de la obra. Se respetará la proporcionalidad del 33% de la obra prorrateada sobre un total de 375 Has., según lo estipulado en el acuerdo entre propietarios y Municipio referente a la iniciativa privada del Paseo de la Costa aprobada por Ordenanza 8108.

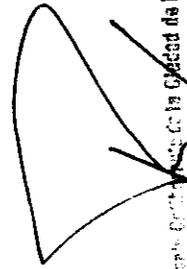


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos

INDICADORES URBANISTICOS		ZONAS											
		CP1	CP2	CP3	CP4	CP5	CP6	CP7	CP8	CP9	CP10	CP11	CP12
RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES													
CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela													
RELATIVOS A LAS PARCELAS													
Amcho Mínimo de Frente (m)		900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
Superficie Mínima de Lote (m2)		900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
RELATIVO A LA EDIFICACION													
FOS: Factor de Ocupación del Suelo		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
FOT: Factor de Ocupación Total		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Morfología Cerrada		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Morfología Abierta		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA													
Altura Máxima de Basamento (m)		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
LFI: Línea de Frente Interno (m)		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Cerrada		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Abierta		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Altura Máxima		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Cerrada		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Abierta		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Retiro Lateral (m)		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Construcción con Basamento		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Construcción sin Basamento		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Cerrada		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Abierta		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Retiro de Fondo (m)		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Cerrada		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Abierta		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Retiro de Frente (m)		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Cerrada		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Morfología Abierta		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0


 Secretario de Planeación Urbana
 GAITAN
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

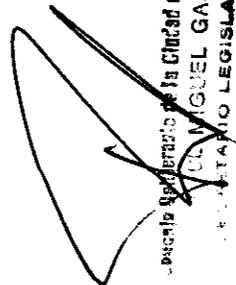
3.2.2. Cuadro de usos.

USOS	ZONAS																				S.E.	PZp	PZc	PZa	Rp	Rab	Rga	Rga1	Rga2	Rga3	Rga4	Rga5	Rga6	Rga7	Rga8	Rga9	Rga10	Rga11	Rga12	Rga13	Rga14	Rga15	Rga16	Rga17	Rga18	Rga19	Rga20	Rga21	Rga22	Rga23	Rga24	Rga25	Rga26	Rga27	Rga28	Rga29	Rga30	Rga31	Rga32	Rga33	Rga34	Rga35	Rga36	Rga37	Rga38	Rga39	Rga40	Rga41	Rga42	Rga43	Rga44	Rga45	Rga46	Rga47	Rga48	Rga49	Rga50	Rga51	Rga52	Rga53	Rga54	Rga55	Rga56	Rga57	Rga58	Rga59	Rga60	Rga61	Rga62	Rga63	Rga64	Rga65	Rga66	Rga67	Rga68	Rga69	Rga70	Rga71	Rga72	Rga73	Rga74	Rga75	Rga76	Rga77	Rga78	Rga79	Rga80	Rga81	Rga82	Rga83	Rga84	Rga85	Rga86	Rga87	Rga88	Rga89	Rga90	Rga91	Rga92	Rga93	Rga94	Rga95	Rga96	Rga97	Rga98	Rga99	Rga100	Rga101	Rga102	Rga103	Rga104	Rga105	Rga106	Rga107	Rga108	Rga109	Rga110	Rga111	Rga112	Rga113	Rga114	Rga115	Rga116	Rga117	Rga118	Rga119	Rga120	Rga121	Rga122	Rga123	Rga124	Rga125	Rga126	Rga127	Rga128	Rga129	Rga130	Rga131	Rga132	Rga133	Rga134	Rga135	Rga136	Rga137	Rga138	Rga139	Rga140	Rga141	Rga142	Rga143	Rga144	Rga145	Rga146	Rga147	Rga148	Rga149	Rga150	Rga151	Rga152	Rga153	Rga154	Rga155	Rga156	Rga157	Rga158	Rga159	Rga160	Rga161	Rga162	Rga163	Rga164	Rga165	Rga166	Rga167	Rga168	Rga169	Rga170	Rga171	Rga172	Rga173	Rga174	Rga175	Rga176	Rga177	Rga178	Rga179	Rga180	Rga181	Rga182	Rga183	Rga184	Rga185	Rga186	Rga187	Rga188	Rga189	Rga190	Rga191	Rga192	Rga193	Rga194	Rga195	Rga196	Rga197	Rga198	Rga199	Rga200	Rga201	Rga202	Rga203	Rga204	Rga205	Rga206	Rga207	Rga208	Rga209	Rga210	Rga211	Rga212	Rga213	Rga214	Rga215	Rga216	Rga217	Rga218	Rga219	Rga220	Rga221	Rga222	Rga223	Rga224	Rga225	Rga226	Rga227	Rga228	Rga229	Rga230	Rga231	Rga232	Rga233	Rga234	Rga235	Rga236	Rga237	Rga238	Rga239	Rga240	Rga241	Rga242	Rga243	Rga244	Rga245	Rga246	Rga247	Rga248	Rga249	Rga250	Rga251	Rga252	Rga253	Rga254	Rga255	Rga256	Rga257	Rga258	Rga259	Rga260	Rga261	Rga262	Rga263	Rga264	Rga265	Rga266	Rga267	Rga268	Rga269	Rga270	Rga271	Rga272	Rga273	Rga274	Rga275	Rga276	Rga277	Rga278	Rga279	Rga280	Rga281	Rga282	Rga283	Rga284	Rga285	Rga286	Rga287	Rga288	Rga289	Rga290	Rga291	Rga292	Rga293	Rga294	Rga295	Rga296	Rga297	Rga298	Rga299	Rga300	Rga301	Rga302	Rga303	Rga304	Rga305	Rga306	Rga307	Rga308	Rga309	Rga310	Rga311	Rga312	Rga313	Rga314	Rga315	Rga316	Rga317	Rga318	Rga319	Rga320	Rga321	Rga322	Rga323	Rga324	Rga325	Rga326	Rga327	Rga328	Rga329	Rga330	Rga331	Rga332	Rga333	Rga334	Rga335	Rga336	Rga337	Rga338	Rga339	Rga340	Rga341	Rga342	Rga343	Rga344	Rga345	Rga346	Rga347	Rga348	Rga349	Rga350	Rga351	Rga352	Rga353	Rga354	Rga355	Rga356	Rga357	Rga358	Rga359	Rga360	Rga361	Rga362	Rga363	Rga364	Rga365	Rga366	Rga367	Rga368	Rga369	Rga370	Rga371	Rga372	Rga373	Rga374	Rga375	Rga376	Rga377	Rga378	Rga379	Rga380	Rga381	Rga382	Rga383	Rga384	Rga385	Rga386	Rga387	Rga388	Rga389	Rga390	Rga391	Rga392	Rga393	Rga394	Rga395	Rga396	Rga397	Rga398	Rga399	Rga400	Rga401	Rga402	Rga403	Rga404	Rga405	Rga406	Rga407	Rga408	Rga409	Rga410	Rga411	Rga412	Rga413	Rga414	Rga415	Rga416	Rga417	Rga418	Rga419	Rga420	Rga421	Rga422	Rga423	Rga424	Rga425	Rga426	Rga427	Rga428	Rga429	Rga430	Rga431	Rga432	Rga433	Rga434	Rga435	Rga436	Rga437	Rga438	Rga439	Rga440	Rga441	Rga442	Rga443	Rga444	Rga445	Rga446	Rga447	Rga448	Rga449	Rga450	Rga451	Rga452	Rga453	Rga454	Rga455	Rga456	Rga457	Rga458	Rga459	Rga460	Rga461	Rga462	Rga463	Rga464	Rga465	Rga466	Rga467	Rga468	Rga469	Rga470	Rga471	Rga472	Rga473	Rga474	Rga475	Rga476	Rga477	Rga478	Rga479	Rga480	Rga481	Rga482	Rga483	Rga484	Rga485	Rga486	Rga487	Rga488	Rga489	Rga490	Rga491	Rga492	Rga493	Rga494	Rga495	Rga496	Rga497	Rga498	Rga499	Rga500	Rga501	Rga502	Rga503	Rga504	Rga505	Rga506	Rga507	Rga508	Rga509	Rga510	Rga511	Rga512	Rga513	Rga514	Rga515	Rga516	Rga517	Rga518	Rga519	Rga520	Rga521	Rga522	Rga523	Rga524	Rga525	Rga526	Rga527	Rga528	Rga529	Rga530	Rga531	Rga532	Rga533	Rga534	Rga535	Rga536	Rga537	Rga538	Rga539	Rga540	Rga541	Rga542	Rga543	Rga544	Rga545	Rga546	Rga547	Rga548	Rga549	Rga550	Rga551	Rga552	Rga553	Rga554	Rga555	Rga556	Rga557	Rga558	Rga559	Rga560	Rga561	Rga562	Rga563	Rga564	Rga565	Rga566	Rga567	Rga568	Rga569	Rga570	Rga571	Rga572	Rga573	Rga574	Rga575	Rga576	Rga577	Rga578	Rga579	Rga580	Rga581	Rga582	Rga583	Rga584	Rga585	Rga586	Rga587	Rga588	Rga589	Rga590	Rga591	Rga592	Rga593	Rga594	Rga595	Rga596	Rga597	Rga598	Rga599	Rga600	Rga601	Rga602	Rga603	Rga604	Rga605	Rga606	Rga607	Rga608	Rga609	Rga610	Rga611	Rga612	Rga613	Rga614	Rga615	Rga616	Rga617	Rga618	Rga619	Rga620	Rga621	Rga622	Rga623	Rga624	Rga625	Rga626	Rga627	Rga628	Rga629	Rga630	Rga631	Rga632	Rga633	Rga634	Rga635	Rga636	Rga637	Rga638	Rga639	Rga640	Rga641	Rga642	Rga643	Rga644	Rga645	Rga646	Rga647	Rga648	Rga649	Rga650	Rga651	Rga652	Rga653	Rga654	Rga655	Rga656	Rga657	Rga658	Rga659	Rga660	Rga661	Rga662	Rga663	Rga664	Rga665	Rga666	Rga667	Rga668	Rga669	Rga670	Rga671	Rga672	Rga673	Rga674	Rga675	Rga676	Rga677	Rga678	Rga679	Rga680	Rga681	Rga682	Rga683	Rga684	Rga685	Rga686	Rga687	Rga688	Rga689	Rga690	Rga691	Rga692	Rga693	Rga694	Rga695	Rga696	Rga697	Rga698	Rga699	Rga700	Rga701	Rga702	Rga703	Rga704	Rga705	Rga706	Rga707	Rga708	Rga709	Rga710	Rga711	Rga712	Rga713	Rga714	Rga715	Rga716	Rga717	Rga718	Rga719	Rga720	Rga721	Rga722	Rga723	Rga724	Rga725	Rga726	Rga727	Rga728	Rga729	Rga730	Rga731	Rga732	Rga733	Rga734	Rga735	Rga736	Rga737	Rga738	Rga739	Rga740	Rga741	Rga742	Rga743	Rga744	Rga745	Rga746	Rga747	Rga748	Rga749	Rga750	Rga751	Rga752	Rga753	Rga754	Rga755	Rga756	Rga757	Rga758	Rga759	Rga760	Rga761	Rga762	Rga763	Rga764	Rga765	Rga766	Rga767	Rga768	Rga769	Rga770	Rga771	Rga772	Rga773	Rga774	Rga775	Rga776	Rga777	Rga778	Rga779	Rga780	Rga781	Rga782	Rga783	Rga784	Rga785	Rga786	Rga787	Rga788	Rga789	Rga790	Rga791	Rga792	Rga793	Rga794	Rga795	Rga796	Rga797	Rga798	Rga799	Rga800	Rga801	Rga802	Rga803	Rga804	Rga805	Rga806	Rga807	Rga808	Rga809	Rga810	Rga811	Rga812	Rga813	Rga814	Rga815	Rga816	Rga817	Rga818	Rga819	Rga820	Rga821	Rga822	Rga823	Rga824	Rga825	Rga826	Rga827	Rga828	Rga829	Rga830	Rga831	Rga832	Rga833	Rga834	Rga835	Rga836	Rga837	Rga838	Rga839	Rga840	Rga841	Rga842	Rga843	Rga844	Rga845	Rga846	Rga847	Rga848	Rga849	Rga850	Rga851	Rga852	Rga853	Rga854	Rga855	Rga856	Rga857	Rga858	Rga859	Rga860	Rga861	Rga862	Rga863	Rga864	Rga865	Rga866	Rga867	Rga868	Rga869	Rga870	Rga871	Rga872	Rga873	Rga87
------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	-----	-----	-----	----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

USOS	ZONAS																				REQUERIMIENTOS				
	CR2	CR1	CR2	CR3	CR4	CR5	CR6	CR7	CR8	CR9	CR10	CR11	CR12	CR13	CR14	CR15	CR16	CR17	CR18	CR19	CR20	RE	SE	CYD	
USOS																									
Lavadero automático, auto servicio (de ropa).																									
Oficina en general.																									
Asociaciones profesionales.																									
Personales directores en general.																									
Cementerio parque.																									
peluquería, barbería.																									
Playa de estacionamiento.																									
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 3.																									
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 4.																									
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 5.																									
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase (*).																									
Lavadero de automóviles.																									
TRANSPORTES																									
Depósitos de mercaderías en tránsito.																									
Expreso de carga liviana.																									
Garaje para camión y material rodante público y privado.																									
Garaje para ómnibus y colectivos.																									
Taller de ómnibus y colectivos.																									
Terminal de carga por automotor.																									
Terminal de colectivos urbanos																									
Oficina Terminal De Colectivos Urbanos.																									
Garajes.																									
Horticultura, Fruticultura, Floricultura.																									
Centro experimental (agropecuaria).																									
Industria artesanal agrícola - granjería.																									

(*) Talleres artesanales = chocolates - dulces - tejido - cerámica - madera - velas - vidrio - biquiterie - mimbrería.


 Escuela de Gobierno de la Ciudad de Neuquén
MIGUEL GAITAN
 SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

1.3.2.1. Referencias cuadro de usos

Restricciones establecidas en las listas de usos por zonas:

O : **Uso Permitido** (predominante y complementario).

Ø: 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.

Uc : **Uso Condicionado.**

Up: **Uso Promocionado**

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.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- 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 1.000 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 2.500 m2.
3	de 2.501 a 5.000 m2.
4	de 5.001 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:

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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 1.000 m2.	1e
Ferias 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.

3.2. 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 el cuadro indicadores urbanísticos (3.1.3.1.) y el cuadro de usos permitidos (3.1.3.2.) 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.

3.2.1. 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.

- ◆ UE₁ Universidad Nacional del Comahue
- ◆ UE₂ Cárcel U.9
- ◆ UE₃ Central Térmica
- ◆ UE₄ Batallón 161 Ejército Argentino
- ◆ UE₅ Playa de Maniobras Ferrocarril
- ◆ UE₁ Aeropuerto
- ◆ UE₇ Planta tratamiento líquidos cloacales
- ◆ UE₈ Cementerio Central
- ◆ UE₉ Cementerio Progreso
- ◆ UE₁₀ Cementerio Parque
- ◆ UE₁₁ Estación transformadora E.P.E.N.
- ◆ UE₁₂ Comando y viviendas
- ◆ UE₁₃ Planta residuos domiciliarios
- ◆ UE₁₄ Parador ómnibus de corta y Media distancia

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- ◆ UE₁₅ ETON (Estación Terminal de Omnibus de Neuquén)
- ◆ 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.

- ◆ UEp1 Península de la confluencia de los ríos Limay y Neuquén
- ◆ UEp2 Isla de la Gobernación (río Limay)
- ◆ UEp3 Isla de los Puentes (río Neuquén)

Nota: Estas zonas están destinada a la localización de usos singulares con características y normas particulares; estas surgirán de un proyecto particularizado para cada una. Dicho proyecto será evaluado mediante los instrumentos de Control de Calidad Urbanística y arquitectónica, según los procedimientos establecidos en el Manual de Procedimiento Urbano Ambientales. MAPUA.-

3.2.2. 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.

3.2.2.1. ZONA TALUD DE LA BARRA

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"

3.2.2.2. ZONAS DE SEGURIDAD INFRAESTRUCTURAS REGIONALES.

3.2.2.2.1. 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).

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- b) 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)

3.2.2.2.2. 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.

3.2.2.2.3. 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, Olavarria, cerrando el polígono..

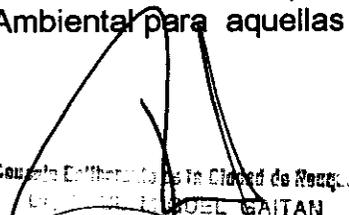
Subdivisión: Solo se admitirán subdivisiones con la autorización previa del organismo aeronáutico competente.

3.2.3 ZONAS DE PROTECCION

3.2.3.1 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.


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DANIEL GABRIEL
SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

3.2.3.2. 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 provocare

3.2.4. ZONAS DE PRESERVACION

3.2.4.1. 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.

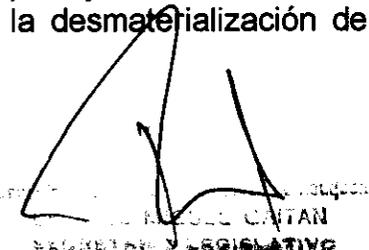
Se procurará que los espacios ocupados por los canales de riego y las cortinas de álamos o especies arbóreas de significativo valor, formen parte del sistema de espacio públicos de la Colonia Confluencia. En aquellos casos en que queden dentro del dominio privado, se analizaran en particular.

3.2.5. ZONAS DE EXPANSION URBANA

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

3.2.5.1 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


SECRETARÍA Y LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

3.2.5.1.1. Zona Valentina Norte

Se deberá realizar un proyecto integral para el área.

3.2.5.1.1. Zona Valentina Sur

Se deberá realizar un proyecto integral para el área.

3.2.5.2. ZONAS DEL EJERCITO

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

- a) Preservar el entorno de la laguna.
- b) Generar un área de transición hacia el sector oeste como "fuelle" con el área de producción agrícola.
- c) Otorgar a las zonas adyacentes a las urbanizaciones actuales, el carácter de vivienda individual con parcela mínima.
- d) Apertura de las calles Saavedra y Lanín, empalme con la red actual coincidiendo con las calles divisorias de chacras (Bejarano, Ignacio Rivas, Anaya, Saavedra y continuación de Mascardi)
- e) Se planteará la posibilidad de ubicar viviendas colectivas en el entorno de la laguna.
- f) Se deberá respetar la vegetación existente.
- g) El uso predominante será residencial.

3.2.5.3. ZONAS MESETA RESTO LOTE OFICIAL 3

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

- a) Respetar al máximo los condicionantes del soporte natural (red de drenajes naturales, remanentes de erosión, etc.)
- b) Se posibilitarán viviendas en altura para el aprovechamiento de visuales panorámicas.
- c) Para lograr un hábitat que nos permita amortiguar los rigurosos vientos que afectan el área, es fundamental conocer profundamente el accionar del viento en relación a la geoformas 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 rompevientos) y los suficientes espacios verdes. Para llevar adelante esta tarea deberán analizarse las experiencias existentes, como los casos de Mendoza, San Juan, etc. donde se logró transformar

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

un ambiente desértico en un HABITAT OASIS y donde los sistemas de riego por acequias jugaron un papel fundamental.

La incorporación 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 incorporación de la acequia a la cultura local, sin lo cual se hará difícil alcanzar un buen funcionamiento y mantenimiento de las mismas.

ARTÍCULO 5°): SOLICITASE al Organo Ejecutivo Municipal que los componentes fundamentales de la estructura espacial del Parque Colonia Confluencia (Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del Suelo" del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Ordenanza N° 8201/97 y modificatorias), corredores, centros, espacios abiertos y edificios significativos, el sistema de espacios públicos, sea motivo de un concurso nacional de ideas, del cual surja un proyecto integral que posibilite la articulación de los distintos espacios privados que irán tomando forma a partir del proceso de fraccionamiento de las actuales chacras.

ARTÍCULO 6°): SOLICITASE al Organo Ejecutivo Municipal que toda propuesta de modificación a las normas que regulan los usos y ocupación del suelo del Parque Colonia Confluencia, previo a la aprobación por parte del Concejo Deliberante, tenga una consulta preliminar a la "Unidad de Gestión Territorial Parque Colonia Confluencia" creada por Ordenanza N° 8417/98 y constituida mediante acta el día 27 de Abril de 1999, como así todo proyecto que se presente en el marco de la propuesta integral del Parque Colonia Confluencia, previo a la aprobación por parte de la autoridad de aplicación también deberá contar con igual consulta.

ARTÍCULO 7°): ESTABLEZCASE para las propiedades o fracciones de éstas que mientras conserven sus características originales agrícolas o agroindustriales, el actual régimen de tasas, solicitándole al Organo Ejecutivo Municipal que tramite ante las reparticiones provinciales correspondiente que se mantenga igual régimen tributario de rural o sub-rural según correspondiere.

ARTÍCULO 8°): Los gastos que resultaren de la/s subdivisión/es necesaria de una propiedad para delimitar la traza del Paseo de la Costa, como así también los que correspondieren para que cada propietario efectúe su aporte de tierras como contribución por mejoras por la contribución del Paseo de la Costa, estará a cargo de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén o del organismo correspondiente que esta designe.

En caso que el propietario no haya iniciado el proceso de subdivisión de la chacra los gastos posteriores para subdividir la fracción que será loteada estarán a cargo del propietario de la chacra.

ARTÍCULO 9°): DEROGASE el Artículo 1° de la Ordenanza N° 8417/98.

ARTÍCULO 10°): SOLICITASE al Organo Ejecutivo Municipal que elabore un texto ordenado y corregido del Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del Suelo" del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Ordenanza N° 8201/97 y

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

modificatorias, en el plazo de 90 días corridos a partir de la sanción de la presente ordenanza.

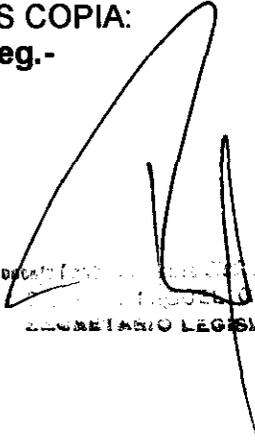
ARTÍCULO 11°): SOLICITASE al Organo Ejecutivo Municipal que arbitre los medios necesarios para dar amplia difusión de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 12°): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, A LOS CINCO (05) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE. (EXPEDIENTE N° SEO 7492-M-99).-

ES COPIA:
Neg.-

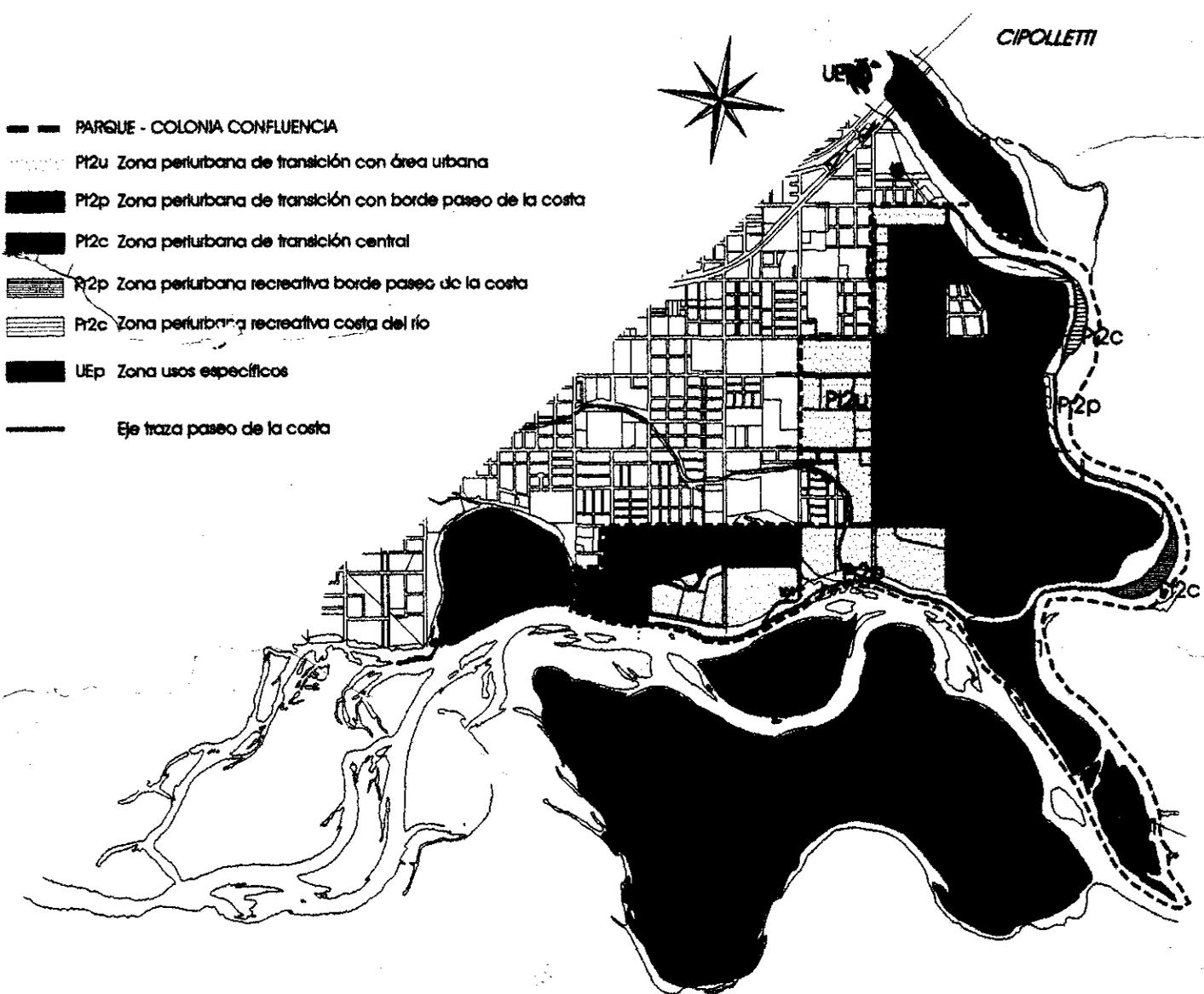
FDO): REINA
GAI TAN


CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
REINA GAI TAN
SECRETARIO LEGISLATIVO

Ordenanza Municipal No	8712	119	99
Remulgada por Decreto No	1640	119	99
Expte. No	SEO-7492-M-99		
Obs.:	_____		

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

PARQUE COLONIA CONFLUENCIA



PLANO ZONIFICACION POR AREAS GENERALES

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. PAUL MIGUEL GAITAN
SECRETARIO LEGISLATIVO