

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 9865.-

**VISTO:**

El Expediente N° SEO-10936-M-2001; y

**CONSIDERANDO:**

Que se han detectado errores gramaticales y de impresión, en cuanto a los aspectos técnicos en relación al Bloque Temático N° 1 Usos y Ocupación del Suelo – del Código de Planeamiento Urbano Ambiental.-

Que dichos errores impiden una interpretación y aplicación rigurosa de lo allí normado.-

Que con la intención de atender los numerosos expedientes que presentan algunos de los problemas manifestados, se expidió la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental – UTGUA – mediante el acta acuerdo que lleva el número de Dictamen N° 291/1998, posteriormente ratificado por Dictamen N° 131/2000.-

Que entre los aspectos analizados se ha considerado necesario ampliar y definir la zona CE3.-

Que el Bloque Temático N° 1 Usos y Ocupación del Suelo –, define las zonas según los planos de zonificación y en el Plano N° 1 incluye los lotes sitios en la Chacra 135, Manzana H4 en las zonas Rgb en el Plano N° 2 se asigna a los Lotes U, 3, 4 y 5 la zona CE3 y al Lote 10 la zona CR2.-

Que los lotes mencionados son de propiedad municipal, salvo los identificados como U y 10.-

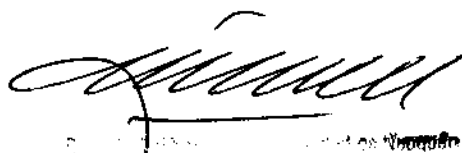
Que es conveniente preservar los predios ubicados al Sur, pertenecientes al Distrito Rgb, del impacto sobre vistas y asoleamientos.-

Que al publicar la venta de los lotes del Barrio Santa Genoveva se los situó en la zona Rgb y posteriormente al efectuarse la licitación pública 17/99 se informó a Roberto Pandolfi y Silvana Solari que correspondía a la Zona CE3, siendo los nombrados compradores de las parcelas U y 10.-

Que por la pronunciada diferencia de nivel, falta de visibilidad y la jerarquía de la arteria, es conveniente evitar los accesos vehiculares a las parcelas en la curva de la calle Dr. F. Leloir en su encuentro con la calle Arturo Illia, por cuanto estos lotes disponen de otro frente, a la calle Colonia Alemana y su prolongación hacia el Sur.-

Que con relación a los PATIOS DE PRIMERA en el Dictamen N° 291/98 se ha eliminado el condicionante de altura máxima de 9 metros, ya que no es necesario limitar su altura si se cumple con la relación entre paramentos para este tipo de espacios en el punto 2.2.1.5.2.b) Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental.-

Que con relación al CVUP es necesario determinar en el caso de fracciones la cantidad de viviendas correspondientes;



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que en líneas generales se comparte el criterio establecido en el punto 2.3.1.3 (LOCALIZACIÓN DE ZONAS), salvo en las zonas CP1, CP2, Rg1, Rga3 y MC; áreas de mayor densidad y diversidad de usos, donde es conveniente unificar la calle adoptando los indicadores más altos.-

Que se acuerda modificar los retiros en las zonas Reb, Rp y Rem, por entenderse que no guardan proporcionalidad con las superficies de los lotes.-

Que el contenido de los mencionados dictámenes es de conocimiento público, por lo que los proyectos se presentan de acuerdo con lo dispuesto en los mismos.-

Que es necesario contar con la norma legal pertinente para la aplicación inmediata de lo resuelto, agilizando de esta manera el trámite, y evitando remitir cada caso a la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental – UTGUA.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 129º) Inciso c), del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 0080/2003, emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 20/2003 del día 23 de octubre próximo pasado y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 21/2003, celebrada por el Cuerpo el 23 de octubre del corriente año.-

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

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º): MODIFICASE** el Artículo 2º) de la Ordenanza N° 8201 (Bloque -----Temático N° 1 – Usos y Ocupación del Suelo) Capítulo II, Título I, Normas Generales, 2.2. Normas Generales de Ocupación de Suelos, el punto 2.2.1.1.2. Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela (CVUP), que quedará redactado de la siguiente manera:

**2.2.1.1.2. Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela (CVUP):** se utiliza para determinar la cantidad de viviendas unifamiliares a construir en cada lote en función de su superficie, se expresa como fracción que indica los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda. Aplicada la fórmula de CVUP para cada caso, si el resultado es un número entero más una fracción podrá incorporarse una vivienda más si dicha fracción es mayor o igual a ½.-

**ARTÍCULO 2º): MODIFICASE** el Artículo 2º) de la Ordenanza N° 8201 (Bloque -----Temático N° 1 – Usos y Ocupación del Suelo), Capítulo II, Título I, Normas Generales, 2.2. Normas Generales de Ocupación de Suelos, 2.2.1.5.2. inciso b) Patios de Primera, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**2.2.1.5.2. Inciso b) Patios de Primera:** espacio entre parámetros verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela. Tiene igual jerarquía que los espacios urbanos. Podrán iluminar y ventilar a estos patios toda clase de locales.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 3º): MODIFICASE** el Artículo 2º de la Ordenanza N° 8201 (Bloque -----Temático N° 1 – Usos y Ocupación del Suelo) Capítulo II, Título I, Normas Generales, 2.3. Normas Generales de Usos del Suelo, 2.3.1.3. Localización de las Zonas, que quedará redactado de la siguiente manera:

**2.3.1.3. LOCALIZACIÓN DE LAS ZONAS**

*La localización y límites de zonas especificadas están indicadas en los planos de delimitación de zonas, que se denominan PLANOS DE ZONIFICACION.-*

**Nota:** *En el límite entre las zonas dado por una calle, los lotes frentistas a la misma son homogéneos en lo referido a usos del suelo, y en los indicadores urbanísticos. Para definir que indicadores se consideran en los lotes frentistas a las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria, salvo en los lotes frentistas de calles límites entre las zonas CP1, CP2, Rga1, Rga3 y MC, donde se podrá aplicar la mayor densidad de usos con la siguiente condición. Cuando el ancho de la calle sea menor o igual a 15 metros, para optar por la zona de mayor densidad edificatoria se requiere la evaluación de lo proyectado como producto urbano. Los lotes frentistas a la calle Colonia Alemana mantendrán los indicadores correspondientes a la zona en que se sitúen (CE3 o Rgb).-*

**ARTICULO 4º): INCORPORASE** al Artículo 4º de la Ordenanza N° 8712 ----- (Capítulo III Normas Específicas por Zona – Punto 3.1 Zonificación por Áreas Generales– 3.1.1 Identificación y Delimitación de las Áreas Generales -Punto 3.1.1.1 Identificación de las Áreas Generales), Área Urbana CE3, lo siguiente:

- *Zona Centro Especial, la Manzana delimitada por las calles Leloir, Maestros Neuquinos, Caviahue y Santa Fe, y el área delimitada por las calles Leloir y medianera Este de la Parcela U con Nomenclatura Catastral N° 09-20-059-5192, calles Colonia Alemana y Miguel A. Camino.-*

**ARTICULO 5º): INCORPORASE** al Artículo 4º de la Ordenanza N° 8712 ----- (Capítulo III Normas Específicas por Zona – Punto 3.1 Zonificación por Áreas Generales– 3.1.1 Identificación y Delimitación de las Áreas Generales -Punto 3.1.1.1 Identificación de las Áreas Generales), Área Urbana CR2, lo siguiente:

- *Los Lotes 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Manzana H4, Nomenclatura Catastral N° 09-20-059- parcelas: 5093, 4995, 4896, 4697, 4597, 4497, 4397 y 4197.-*

**ARTÍCULO 6º): MODIFICASE** el Artículo 2º de la Ordenanza N° 8712, (Bloque -----Temático N° 1 – Usos y Ocupación del Suelo), Capítulo III, Título I, 3.1. Zonificación por Áreas Generales, 3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos, que quedará redactado de la siguiente manera, que luce como Anexo I y forma parte de la presente Ordenanza:

**3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos**


**Zona Reb, Rp y Rem:** *se establece un retiro de línea municipal de 3 metros.-*

**Zona Rp:** *figase una altura máxima para morfología cerrada de 9 metros.-*

**Zona Rem, Reb y Rp:** *determinase la línea de frente interno. Morfología cerrada: 25 metros, abierta 30 metros.-*

**Zona MC:** *Referencia 9 y F.O.T. 7.-*

9 8 6 5 ' 1

  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
SECRETARÍA DE GOBIERNO  
2013

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 7º): AGREGUESE** al Artículo 2º) de la Ordenanza N° 8712, (Bloque -----Temático N° 1 – Usos y Ocupación del Suelo), Capítulo III, Título I, 3.1. Zonificación por Áreas Generales, 3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos, que quedará redactado de la siguiente manera, que luce como Anexo I y forma parte de la presente Ordenanza:

**3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos**

*En lo relativo a las parcelas, para la zona CE3 y CR2, la referencia 22, e incorporase ésta en el punto 3.1.3.1.1., con el siguiente texto:*

*En las parcelas individualizadas con la Nomenclatura 5192, 5093, 4995, 4896, 4697, 4597, 4497, 4397 y 4197 de la sección 59 de la circunscripción 20, el acceso vehicular se permitirá solamente por el frente correspondiente a la calle Colonia Alemana y su prolongación hacia el Sur.-*

**ARTÍCULO 8º): MODIFICASE** el Artículo 2º) de la Ordenanza N° 8712, (Bloque -----Temático N° 1 – Usos y Ocupación del Suelo), Capítulo III, Título I, 3.1. Zonificación por Áreas Generales, 3.1.3.1.1. Referencias del Cuadro de Indicadores Urbanísticos apartado [7], en sus tres primeros párrafos y que quedará redactado de la siguiente manera:

**3.1.3.1.1. Referencias del Cuadro de Indicadores Urbanísticos apartado [7]:**  
*En estas zonas se regula la densidad edificatoria mediante los planos límites: planos línea municipal (L.M.), plano de línea de frente interno (L.F.I.), planos inclinados sobre altura máxima, a fin de posibilitar una morfología urbana armónica con altura uniforme.-*

**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 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.

**ARTÍCULO 9º):** Por el término de dos (2) años a partir de la publicación de -----la presente, se podrá optar por la aplicación de los indicadores urbanos y usos correspondientes a los distritos CE3 o CR2 en la parcela con Nomenclatura Catastral N° 09-20-059-4197.-

**ARTÍCULO 10º): DEROGASE** la Ordenanza N° 9618.-

**ARTÍCULO 11º): COMUNIQUESE** al Órgano Ejecutivo Municipal).-

  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN  
1993

9 8 6 5 11


- PROMULGADA TÁCITAMENTE -  
ART. 76º - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS VEINTITRES (23) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRES (Expediente N° SEO-10936-M-2001).-

ES COPIA:  
om.-

FDO: BURGOS  
TRONCOSO

  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Fdo. Burgos Troncoso

Ordenanza Municipal N° 9865 / 1200.3  
Promulgada Tácitamente Art. 76º  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte N° SEO-10936-M-01

Publicación Boletín Oficial  
Municipal N° 441  
Fecha: 28 / 11 / 03

9865 11

