

USA

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 10336.-

**VISTO:**

El Expediente N° OE-2443-M-2005 y la Ordenanza N° 8201, sus complementarias y modificatorias; y

**CONSIDERANDO:**

Que en el Bloque Temático N° 1, Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental de la Ciudad de Neuquén, introdujo el concepto de CVUP (cantidad de viviendas unifamiliares por parcela), referido a la cantidad de viviendas que es posible construir en función a la superficie del lote.-

Que en la práctica dicho indicador se aplica tanto para viviendas que se desarrollan en planta baja como para edificios de viviendas en altura, situación que limita considerablemente la posibilidad constructiva de cada parcela.-

Que el espíritu del indicador CVUP es desalentar "loteos encubiertos" y regular la cantidad máxima posible de viviendas en planta baja, que bajo la figura jurídica de Propiedad Horizontal (PH) evitan cumplir con la superficie mínima de las parcelas, no realizan cesiones de espacios públicos, generándose una multiplicación de unidades funcionales que entre otros aspectos genera unidades mínimas en cuanto a superficie y cantidad de locales y ocupación total de la subparcela, superando el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y FOT (Factor de Ocupación del Terreno) de cada zona desvirtuando en consecuencia totalmente el carácter del área.-

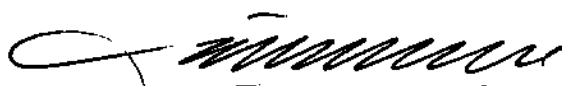
Que en función al análisis realizado se ha acordado adecuar otras zonas a efectos de consolidar densidades acordes sin desvirtuar el carácter de cada sector.-

Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos no tiene objeciones que realizar al respecto.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165°) del reglamento interno del Concejo Deliberante, el despacho N° 052/2005 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo, fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 016/2005 el día 25 de agosto próximo pasado y aprobado por unanimidad en la sesión ordinaria N° 017/2005, celebrada por el Cuerpo el 08 de septiembre del corriente año.-

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

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



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DARIÓ WALTER TRONCOSO  
SECRETARÍO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante*  
*de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 1º):** MODIFICASE la Ordenanza N° 8201, CAPITULO II, Título I -  
-----NORMAS GENERALES, 2.3 - NORMAS GENERALES DE USO  
DEL SUELO, el Punto 2.3.1.3. LOCALIZACION DE LAS ZONAS, que quedará de  
acuerdo al Plano de Zonificación, que como ANEXO I forma parte de la presente  
Ordenanza.-

**ARTÍCULO 2º):** INCORPORASE a la Ordenanza N° 8201, al CAPITULO III,  
-----Título I - NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA, Punto 3.1.  
ZONIFICACION POR AREAS GENERALES, 3.2.1. CUADRO DE INDICADORES  
URBANISTICOS, el indicador CVUP (cantidad de viviendas unifamiliares por  
parcela) en las zonas que se detallan a continuación y que como ANEXO II forma  
parte de la presente Ordenanza:


- |        |            |  |
|--------|------------|--|
| - CR2  | 1/100 (24) | En la Zona referenciada se podrán construir una vivienda unifamiliar por cada 100 m2 de superficie de parcela - CVUP. La referencia (24) contenida en el Artículo 3º) de la presente ordenanza, define que el mencionado indicador no es aplicable cuando se construye vivienda colectiva ó en altura. |
| - CR3  | 1/100 (24) |  |
| - CR4  | 1/100 (24) |  |
| - CR5  | 1/100 (24) |  |
| - CR6  | 1/100 (24) |  |
| - MR   | 1/100 (24) |  |
| - Rga1 | 1/100 (24) |  |
| - Rga2 | 1/100 (24) |  |
| - Rga3 | 1/100 (24) |  |
| - Rgm1 | 1/100 (24) |  |
| - Rgm2 | 1/100 (24) |  |

**ARTÍCULO 3º):** INCORPORASE a la Ordenanza N° 8201, al CAPITULO III,  
-----Título I - NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA, 3.1.  
ZONIFICACION POR AREAS GENERALES, el Punto 3.2.1. CUADRO DE  
INDICADORES URBANISTICOS, 3.2.1.1 Referencia Cuadro de Indicadores, el  
apartado (24) con el siguiente texto:

*(24) No es aplicable a edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia) y núcleo de circulación vertical común.-*

**ARTÍCULO 4º):** MODIFICASE la Ordenanza N° 8201, CAPITULO III, Título I -  
-----NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA, 3.2 - NORMAS  
CORRESPONDIENTES A CADA ZONA, el punto 3.2.2. CUADRO DE USOS  
PERMITIDOS, permitiendo la vivienda colectiva en las zonas Rgb, Rem, Reb y Rp  
y que como ANEXO III forma parte de la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 5º):** COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

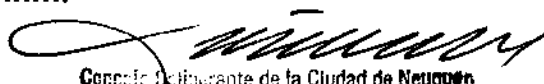
  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DARDO WALTER TRONCOSO  
SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

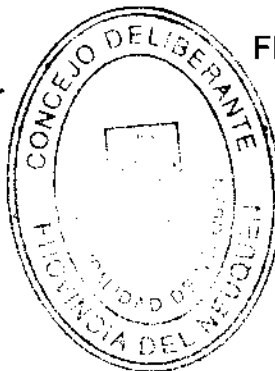
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS OCHO (08) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE  
DEL AÑO DOS MIL CINCO (Expediente N°OE- 2443-M-2005).-

ES COPIA:

omm.-



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DARIDO WALTER TRONCOSO  
SECRETARIO LEGISLATIVO



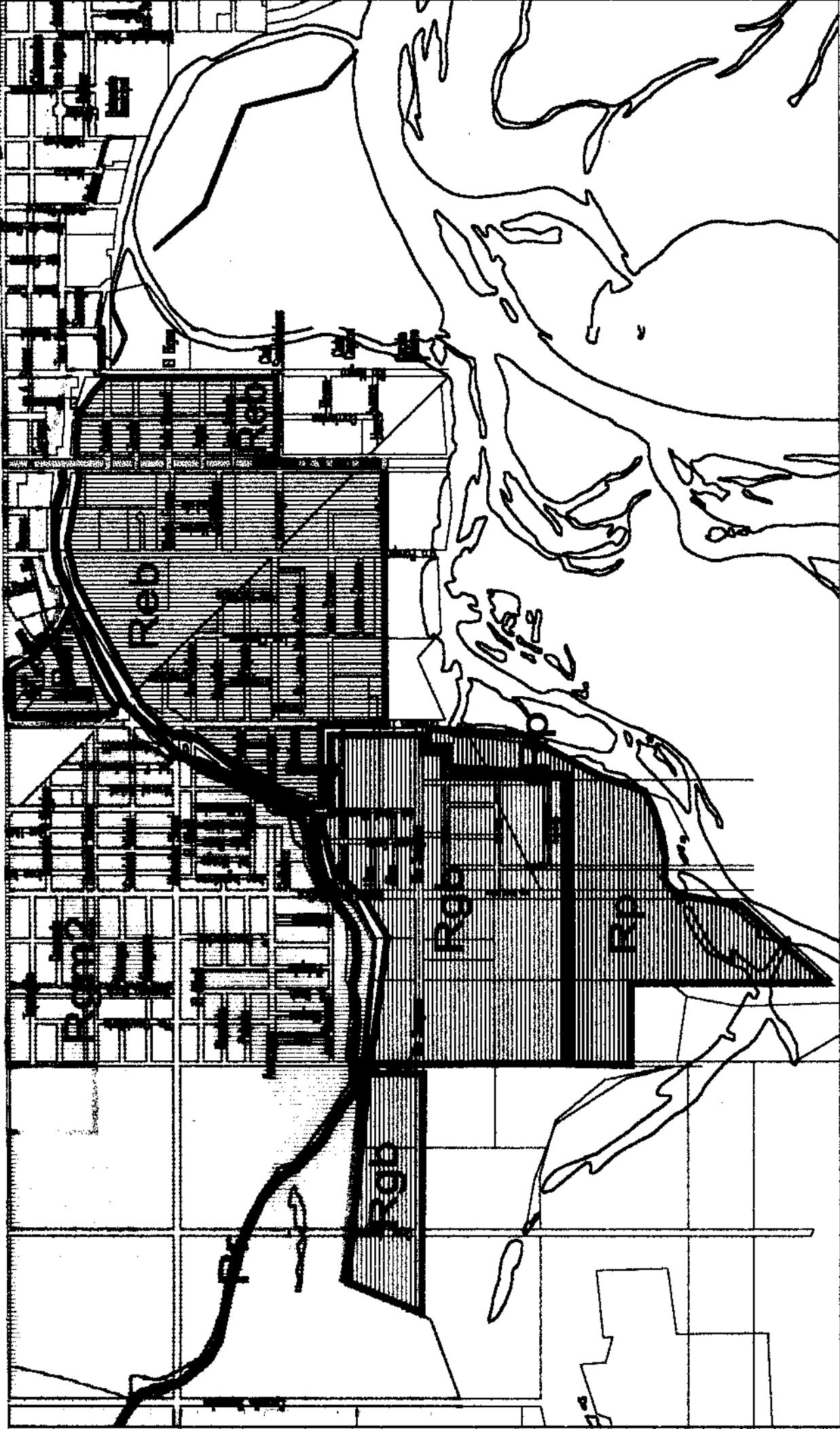
FDO: BURGOS  
TRONCOSO.-

Ordenanza Municipal N° 10336 /2005  
Promulgada Tánicamente Art. 78°  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte N° OE. 2443. M. 05

Publicación Boletín Oficial  
Municipal N° 1536  
Fecha: 07, 10, 05







**MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN**  
 DIRECCION MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NO. \_\_\_\_\_ BLOQUE TEMATICO Nº 1

NO. \_\_\_\_\_

ESCALA: METRO

FECHA: Enero 2004

PLANO Nº 1- ZONIFICACION PROPUESTA

Proyecto: Av. Santa Rosa - Bloque 1 - Calle Arroyo 7 No. 2000 Neuquén



ANEXO I

