

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12914.-

VISTO:

El Expediente N° OE-8480-M-2013; y,

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N° 9836, se creó la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta, la que tuvo por objeto la formulación de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm), definida en el Bloque Temático 1 -usos y ocupación del suelo- ubicada en el remanente del Lote 3, con el objetivo de facilitar el acceso a lotes urbanos a distintos sectores de la ciudadanía.-

Que en este marco, participaron distintas organizaciones de la sociedad civil, consensuando los fundamentos y criterios vertidos en las normativas mencionadas supra, desarrollando estrategias con criterios de sustentabilidad ambiental, económicos, culturales y sociales.-

Que posteriormente y por Ordenanza N° 11275 se aprobó el primer Distrito de La Meseta en el marco del Sistema de Planificación Urbano Ambiental Municipal -en adelante SPUAM- para la implementación del P.U.A.-

Que finalmente y por Ordenanza N° 12086 se creó el segundo barrio de la Urbanización de la Meseta denominado Balcón de la ciudad, generando las directrices urbano ambientales, socio económicas y financieras y en la cual el Órgano Ejecutivo Municipal debía ejercer las facultades de coordinación urbanística general, incluyendo aspectos relativos al equipamiento, los arquitectónicos, ambientales y de planeamiento.-

Que la Ordenanza N° 12086 data del año 2010, y fue sancionada en el marco de un determinado contexto económico, financiero y presupuestario, el cual se encuentra modificado debido a la nueva coyuntura nacional que repercute en forma directa sobre el esquema de financiamiento previsto originalmente.-

Que el presente proyecto prevé la distribución de la Zona Especial de Gestión en diferentes distritos, cada uno de los cuales tendrá sus correspondientes indicadores urbanísticos, como así también normas de uso y ocupación de suelo, subdivisiones parcelarias y morfologías urbanas pensado todo ello en función de las condiciones geográficas y naturales del sector, que son de carácter taxativo, no pudiendo ser modificadas sino mediante los procedimientos que se establecen en la presente norma.-

Que se trata de una zona cuyo uso prioritario será el residencial, pero que posee cualidades para desarrollar otras tales como la recreativa y servicios, y conservación activa de los diferentes ecosistemas a través del desarrollo de grandes parques.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que estos distritos se dirigen a beneficiarios que tendrán a su exclusivo cargo todos los desarrollos urbanísticos a fin de lograr continuidad y auto sustentabilidad o bien a las Entidades Intermedias que tendrán un importante papel en el desarrollo de los Distritos correspondientes.-

Que los modelos de gestión se basarán en la acción concertada, metodología presente en otras Zonas Especiales del Ejido que han permitido suscribir convenios con actores públicos y privados a fin de lograr el desarrollo urbano en diferentes sectores.-

Que en un esfuerzo para reducir el valor final del lote con servicios, la Municipalidad de Neuquén cederá sin costo alguno el valor de la tierra, atendiendo a facilitar el acceso a una necesidad habitacional, rápida y sustentable.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 115/2013 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 21/2013 del día 28 de noviembre y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 22/2013 celebrada por el Cuerpo el 05 de diciembre del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal;

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

TITULO 1: NORMA GENERAL

CAPITULO I: OBJETIVO

ARTICULO 1º): APRUÉBASE el Plan de Desarrollo Urbano Integral de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta", el cual crea los "Distritos 2 – Balcón de la Ciudad", "Distrito 3 – Corredor de Ruta", "Distrito 4 – Meseta Norte", "Distrito 5 – Meseta Central", Distrito 6 – Balcón de la Ciudad II" y "Distrito 7 – Balcón de la Ciudad III", según los planos y directrices urbano-ambiental y socioeconómica definidas en la presente norma, y que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm), definida en el Plan Urbano Ambiental en el Bloque Temático 1 - usos y ocupación del suelo- ubicada en el remanente del Lote 3.-

CAPÍTULO II: DELIMITACIONES TERRITORIALES DEL PLAN MAESTRO

ARTÍCULO 2º): DEFINICIONES:

Distrito. Distrito es el área geográfica en que el Plan Maestro divide a la Zona General de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta", asignándole directrices urbano ambientales particulares.

Zonificación por áreas geográficas generales. Son zonas a las que se les asigna normas urbanísticas de usos y ocupación del suelo, específica y homogénea en toda su extensión.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretaría Legislativa

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Zonificación por áreas geográficas especiales. Son zonas a las que se les asigna características especiales producto de los condicionantes del medio natural y/o construido del entorno, ya sea de restricción, de protección o de preservación.-

ARTICULO 3º): Zonificación por áreas geográficas generales. Los distritos en los que se divide la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta" son los siguientes:

"Distrito 2 – Balcón de la Ciudad": se divide en las siguientes zonas conforme Plano N° 2 contenido en el Anexo II "Zonificación por áreas geográficas generales"

- a) Zona D2-1: Residencial densidad baja.
- b) Zona D2-2: Residencial especial densidad media.
- c) Zona D2-3: Mixta especial densidad media alta.
- d) Zona D2-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D2-5: Residencial especial densidad alta.
- f) Zona D2-6: Parque Regional "Las Bardas".
- g) Zona D2-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V.+R.F.).
- h) Zona D2-8: Nodo Equipamiento institucional / corporativo.
- i) Zona D2-9: Nodo Equipamiento regional.

"Distrito 3 – Corredor de Ruta": se divide en las siguientes zonas conforme Plano N° 4 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 3", según la localización y uso predominante:

- a) Zona D3 - 1: Equipamiento y Servicios de Ruta.
- b) Zona D3 - 2: Parque Regional "Cañadón de las Cabras".
- c) Zona D3 - 3: Parque Informático.

"Distrito 4 – Meseta Norte": se divide en las siguientes Zonas, conforme el Plano N° 6 contenido en el Anexo II: Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 4, según la localización y uso predominante:

- a) Zona D4-1: Residencial densidad media.
- b) Zona D4-2: Residencial Especial Densidad Media.
- c) Zona D4-5: Residencial Especial Densidad Alta.
- d) Zona D4-6: Mixto Espacio Verde y Equipamiento Comunitario (E.V.+R.F.).

"Distrito 5 – Meseta Central": se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 8 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 5".

- a) Zona D5-1: Residencial densidad baja.
- b) Zona D5-2: Residencial especial densidad media.
- c) Zona D5-3: Mixta especial densidad media alta.
- d) Zona D5-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D5-5: Residencial especial densidad alta.
- f) Zona D5-6: Parque Regional "Las Bardas".
- g) Zona D5-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.).

"Distrito 6 – Balcón de la Ciudad II": se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 10 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 6".

- a) Zona D6-1: Residencial densidad baja.
- b) Zona D6-2: Residencial especial densidad media.
- c) Zona D6-3: Mixta especial densidad media alta.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- d) Zona D6-5: Residencial especial densidad alta.
- e) Zona D6-6: Parque Regional "Las Bardas".
- f) Zona D6-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V.+R.F.).

"Distrito 7 - Balcón de la Ciudad III": se divide en las siguientes Zonas, conforme al Plano N° 12 contenido en el Anexo II: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 7".

- a) Zona D7-1: Residencial densidad baja.
- b) Zona D7-2: Residencial especial densidad media.
- c) Zona D7-3: Mixta especial densidad media alta.
- d) Zona D7-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D7-5: Residencial especial densidad alta.
- f) Zona D7-6: Parque Regional "Las Bardas".
- g) Zona D7-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V.+R.F.).
- h) Zona D7-8: Nodo Equipamiento institucional / corporativo.-

CAPITULO III: DE LOS BENEFICIARIOS Y ENTIDADES INTERMEDIAS

ARTÍCULO 4º): DEFINICIONES:

Beneficiarios: son personas físicas que acceden a lotes y/o viviendas a través de las Entidades Intermedias o de otro mecanismo previsto en la presente ordenanza.

Comprador directo: son personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que adquieren lotes a título oneroso.

Entidad Intermedia: son entidades sin fines de lucro que adquieren las tierras de la Municipalidad de Neuquén, en el marco de la presente ordenanza.-

ARTICULO 5º): REQUISITOS DE LOS BENEFICIARIOS:

Los requisitos que deben reunir los beneficiarios son los siguientes:

- a) Los beneficiarios del Distrito 2 deberán estar inscriptos en el SIAS -Sistema de Información Social y en el RUPROVI -Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat. Los beneficiarios de los restantes distritos deberán estar inscriptos sólo en el RUPROVI.
- b) Ser mayor de 18 años o encontrarse emancipado.
- c) Acreditar cinco años de residencia en la Provincia de Neuquén, y dentro de ese lapso, residencia en la ciudad durante los últimos tres años.
- d) No poseer bienes inmuebles, situación que deberá ser comprobada a través de informes de la Dirección de Catastro Provincial, del Registro de la Propiedad Inmueble, IPVU, ADUS y SIAS.
- e) Poseer capacidad económica demostrable a criterio de las entidades intermedias.-

ARTICULO 6º): REQUISITOS DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS:

Las Entidades Intermedias que se constituyan como administradoras, con la finalidad de realizar las obras de urbanización en los diferentes distritos; deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener personería jurídica.
- b) Tener domicilio social en la ciudad de Neuquén.
- c) Acompañar constancia de regularidad emitida por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas y Simples Asociaciones de la Provincia del Neuquén, a través de la cual conste autoridades vigentes y estados contables actualizados.
- d) En caso de Entidades Asociadas, cada una deberá cumplir con los puntos a), b) y c) del presente Artículo y convenio de asociación.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTICULO 7º): CUPOS. Los cupos para los distritos D2-1, D2-2, D2-3, D4-1, D4-2, D4-5, D5-1, D5-2 y D5-3, se otorgaran en un SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) a personas físicas inscriptas a través de organizaciones intermedias, respetando la proporción del 5 % establecido por la Ley Nº 26.182, modificatoria de la Ley 24.464 del Sistema Federal de la Vivienda - Cupo para discapacitados-, pudiendo las entidades intermedias disponer de hasta un VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de las superficies de los lotes destinados a Uso Residencial en desarrollo de loteos y/o viviendas para libre disponibilidad, eximiendo a sus beneficiarios de los requisitos previstos en el ARTÍCULO 5º), a fin de posibilitar el financiamiento de todas las obras de nexos y de redes de infraestructuras internas y troncales, y cualquier otra obra que en forma complementaria y por su naturaleza deba ejecutarse para consolidar las distintas etapas de los Distritos. Para los distritos D6-1, D6-2, D6-3, D7-1, D7-2 y D7-3, la Municipalidad de Neuquén se reservara el DIEZ POR CIENTO (10%) del cupo para destinarse a cubrir la demanda espontánea de los sectores de escasos recursos, por medio de lotes con servicios, debiendo cumplir los beneficiarios con los requisitos exigidos en el artículo 5º de la presente ordenanza, exceptuándose los del inciso e).-

TITULO 2: CESION DE TIERRAS.

CAPITULO I - MODALIDAD

ARTICULO 8º): El Órgano Ejecutivo Municipal podrá adjudicar en venta mediante licitación o remate público las fracciones de las tierras ubicadas en los distritos D2-4, D2-5, D2-8, D3-1, D5-4 y D5-5, previa autorización del Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén.-

ARTICULO 9º): FACULTASE al Órgano Ejecutivo Municipal a ceder a título gratuito la propiedad de las tierras, en las siguientes condiciones:

- Los distritos D2-1, D2-2 y D2-3 a favor de la Cooperativa de Vivienda para Empleados Mercantiles de Neuquén Limitada, las cuales asignaran los lotes en un todo de acuerdo a las actas oportunamente firmadas en el marco del Foro de la Meseta.
- Los distritos D4-1, D4-2, D4-5, D5-1, D5-2 y D5-3 a la Cooperativa de Vivienda para Empleados Mercantiles de Neuquén Limitada.-

ARTICULO 10): GRAVAMENES. Será por cuenta de la entidad intermedia el pago de tasas e impuestos nacionales, provinciales o municipales hasta el momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor de los beneficiarios de los inmuebles ubicados en las siguientes zonas de los distritos:

- D2-1, D2-2 y D2-3;
- D4-1, D4-2 y D4-5;
- D5-1, D5-2 y D5-3;

Será por cuenta del comprador directo el pago de tasas e impuestos nacionales, provinciales o municipales que graven los inmuebles ubicados en las zonas de los distritos D2-4, D2-5, D2-8, D3-1, D5-4 y D5-5.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTICULO 11): ESCRITURACION - RESTRICCIONES:

La escritura traslativa de dominio de los distritos D2-1, D2-2, D2-3, D4-1, D4-2, D4-5, D5-1, D5-2, y D5-3 contendrá la prohibición de enajenar el lote por parte del beneficiario por un plazo de diez (10) años contados a partir de la adjudicación.

Las Entidades Intermedias podrán ceder las tierras a título total o parcial con el fin de cumplimentar las exigencias de los organismos provinciales y/o nacionales de financiamiento de planes de vivienda que así lo requieran.

Los gastos, costas y honorarios originados con motivo de la escrituración de los inmuebles cedidos a título gratuito u oneroso, serán soportados exclusivamente por el adquirente o comprador respectivamente.-

ARTICULO 12): RETROCESION: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en la presente ordenanza, en el marco del Plan de Desarrollo Urbano Integral de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta", dará lugar a la revocación unilateral de la cesión y/o venta por parte del Órgano Ejecutivo Municipal, sin necesidad de interpelación alguna, sin indemnización, y quedando las mejoras introducidas en el inmueble a favor de la Municipalidad de Neuquén, sin derecho a reclamo alguno.-

TITULO 3: MODELO DE GESTION SOCIOECONOMICA.

CAPITULO I - METODOLOGIA

ARTICULO 13): Acción concertada. En la decisión de las acciones ejecutorias del Plan Maestro, se deberá utilizar la metodología de la "Acción Concertada".-

ARTÍCULO 14): Convenios Urbanísticos de Acción Concertada. El Órgano Ejecutivo Municipal podrá suscribir convenios de acción concertada con actores públicos y privados, a fin de lograr el desarrollo urbano integral de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta".-

ARTÍCULO 15): Las Entidades Intermedias, a fin de acceder a financiamiento de los planes de viviendas oficiales, nacionales y provinciales, o del sector privado, podrán adaptar los indicadores urbanísticos, previa autorización del Concejo Deliberante de Neuquén.

No podrá restringirse ningún porcentaje de tierras destinado al equipamiento comunitario previsto en la normativa vigente.-

CAPITULO II - FACULTADES DEL ORGANO EJECUTIVO

ARTICULO 16): El Órgano Ejecutivo Municipal, a efectos de cumplir las Directrices Generales del Plan Maestro Urbano Ambiental ejercerá las facultades de coordinación urbanística general, incluyendo los aspectos relativos a equipamiento, arquitectónicos, ambientales, socioeconómicos y de planeamiento. Las directrices generales tienen carácter taxativo, no pudiendo ser modificadas sino mediante los procedimientos de acción concertada.-

CAPITULO III - OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

ARTICULO 17): Será por exclusiva cuenta de las Entidades Intermedias la realización de todas las obras de nexos y de redes de infraestructuras internas y troncales, y cualquier otra obra que en forma complementaria y por su naturaleza deba ejecutarse para consolidar las distintas etapas de los Distritos.

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

El valor proporcional por las obras de nexos y redes de infraestructuras internas y troncales a realizarse en las zonas ubicadas en los distritos en que el Órgano Ejecutivo Municipal adjudicará en venta, mediante licitación o remate público, deberá ser cubierto por lo obtenido de la venta de esos lotes.

A fin de posibilitar el financiamiento de todas las obras de nexos y de redes de infraestructuras internas y troncales, y cualquier otra obra que en forma complementaria y por su naturaleza deba ejecutarse para consolidar las distintas etapas de los Distritos, las Entidades Intermedias podrán disponer de hasta un veinticinco por ciento (25%) de las superficies de los lotes destinados a Uso Residencial en desarrollo de loteos y/o viviendas para libre disponibilidad, eximiendo a sus beneficiarios de los requisitos previstos en el ARTÍCULO 5º).-

ARTICULO 18): AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a exceptuar al correspondiente plano de mensura de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta" de la normativa vigente en materia de fraccionamiento, ancho de calle, medidas de lotes, veredas y calzadas.-

ARTICULO 19): APRUEBESE las directrices urbanísticas de los distritos de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta" que como ANEXO I forma parte integrante de la presente ordenanza.-

ARTICULO 20): APRUEBESE la zonificación establecida en los planos que como ANEXO II forman parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 21): DEROGASE las Ordenanzas Nº 9836 y 12086.-

ARTICULO 22): 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 DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (Expediente Nº OE-8480-M-2013).-

ES COPIA
mv

FDO: CONTARDI
SPINA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal Nº 12914 / 1200
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte Nº OE-8480-M-2013

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición Nº 1960
Fecha 24.01.2014

12914

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO I

TITULO 1: DISTRITO 2 – Balcón de la Ciudad

CAPITULO I: DIRECTRICES GENERALES

ARTÍCULO 1º): DIRECTRIZ URBANO-AMBIENTAL: el uso prioritario del distrito es la actividad residencial, combinada con otras actividades tales como la recreativa propendiendo a la conservación activa de los ecosistemas significativos. La morfología urbana del Distrito 2 (D2) responderá a afectaciones tecnológicas tales como electroductos, gasoductos y acueductos. Se establece una densidad poblacional promedio de 240 habitantes por hectáreas. Las tipologías edilicias que posibilitan los indicadores urbanísticos de ocupación del suelo son las siguientes: viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, viviendas colectivas, viviendas multifamiliares con basamento comercial, viviendas unifamiliares o multifamiliares con espacio para usos no residenciales (vivienda + trabajo), viviendas colectivas con basamento para usos no residenciales, edificios para usos administrativos públicos y/o privados. El sistema de movilidad urbana se definirá a partir de una estructura vial jerarquizada, y la comunicación más fluida se trasladará a calles de borde de cada sector que articulará con las vías jerarquizadas de la trama urbana. El desarrollo del distrito deberá cumplir con los siguientes porcentajes mínimos de superficies para los siguientes usos:

- a) residencial 45 %,
- b) equipamientos comunitarios 15 %
- c) espacios verdes y recreativos 15 %

ARTÍCULO 2º): Zona D2-1 – Tipología edilicia- Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas con retiro de frente.

ARTÍCULO 3º): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-1 las siguientes:

a) **Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa – CUVP -: 1 (una) vivienda individual cada 200 m² de la parcela indivisa: 1/200.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 10 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 200 m²

c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-

c.1). FOS: 0,6

c.2). FOT: 1

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 6,60 mts.

d.4) Retiro de frente mínimo: 3 mts.

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 4º): Zona D2-1 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-1 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.

b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

d) Usos Condicionados: Servicios técnicos

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

ARTÍCULO 5º): Zona D2-2 – Tipología edilicia. El área delimitada como Zona D2-2 queda destinada al uso residencial unifamiliar con una estructura parcelaria que lleva a resolver la vivienda en dos niveles.

ARTÍCULO 6º): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-2, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 140 m2 de la parcela indivisa: 1/140.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 7 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 140 m2

c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada:-

c.1). FOS: 0,7

c.2). FOT: 1,2

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

d) Relativo a Morfología Urbana:

- d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable
- d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
- d.3). Altura máxima: 9,00 mts.
- d.4). Retiro de frente mínimo: 5 mts.

e) Relativo al estacionamiento

- e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2
- e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.
- e.3). Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 7º): Zona D2-2 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-2, las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial.

b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

ARTÍCULO 8º): Zona D2-3 – Tipología edilicia. La zona D2-3 muestra un uso mixto residencial unifamiliar, a partir del nivel + 3.00 mts., y usos no residenciales en planta baja, planteando una estructura parcelaria especial. Estas zonas son predominantemente lineales y siempre están en relación a una avenida o a un espacio público significativo.

ARTÍCULO 9º): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Especificas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-3, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 160 m2 de la parcela indivisa: 1/160.

b) Relativas a las Parcelas:

- b.1) Ancho mínimo de Frente: 8 m.
- b.2) Superficie Mínima del Lote: 160 m2

c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-.

c.1) FOS: 0,8

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

c.2) FOT: 1,5

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 10,00 mts. (planta baja, primer y segundo piso)

d.4) Retiro de frente: no permitido

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3) Usos condicionados: según normativa vigente.

ARTÍCULO 10º): Zona D2-3 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-3, las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto Residencial, producción de escala artesanal y servicios (talleres de costura, reparación de zapatos, de artículos del hogar, artesanías, confituras, pastelería, fotocopiadoras, otros talleres y pequeñas fabricas sin impacto ambiental),

b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas),

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 11º): Zona D2-4 – Tipología edilicia. La Zona D2-4 evidencia un uso mixto, residencial multifamiliar a partir del segundo nivel y en planta baja actividades no residenciales, predominantemente comercio minorista. La conformación de esta zona es lineal, frentista a la vía principal, que vincula longitudinalmente toda la Meseta. No están permitidos los retiros de frente con el objetivo de consolidar un zócalo comercial continuo y potenciar la imagen urbana de "calle corredor".

ARTÍCULO 12º): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Especificas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-4, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP-: no es aplicable

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 14 mts.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

b.2) Superficie mínima del Lote: 200 m²

c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-

c.1) FOS: 0,85

c.2) FOT: 3,5

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 12,50 mts. (P.B. y 3 pisos)

d.4) Retiro de frente: no permitido

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m²

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m².

e.3) Usos condicionados: según normativa vigente.

ARTÍCULO 13°): Zona D2-4 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-4 las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto, Residencial multifamiliar y Comercio,

b) Uso Complementario: Servicios profesionales (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas), Servicios técnicos (reparación calzado, electrodomésticos, costura, etc.),

c) Usos Condicionados: Talleres artesanales, mecánicos, otros,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 14°): Zona D2-5: Tipología edilicia. Predomina el uso residencial multifamiliar, en viviendas colectivas de densidad alta. La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas conforma un sector del desarrollo urbanístico con características paisajísticas privilegiadas por estar en un "balcón" que mira hacia la ciudad, En planta baja se generan espacios abiertos parquizados privados, es decir de uso exclusivo de las residencias de dicho nivel.

ARTÍCULO 15°): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2 – 5, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP-: no es aplicable,

b) Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

c) Relativo a los Factores de Edificación: Los indicadores están determinados mediante volúmenes máximos edificables definidos en el Plan Maestro. Cada proyecto será evaluado en particular mediante el procedimiento de producto urbano o impacto urbano.

c.1) FOS: 0,60

c.2) FOT: 2 VME

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 30mts

d.4) Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. materializada

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m²

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m².

e.3) Usos condicionados: según normativa vigente.

ARTÍCULO 16º): Zona D2-5 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-5 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial multifamiliar,

b) Uso Complementario: Servicios profesionales (estudios y consultorios, oficinas privadas),

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confiteríaailable, discoteca).

ARTÍCULO 17º): Zona D2-6 – Directriz Urbana. Predomina el uso recreativo y complementario para equipamiento social.

ARTÍCULO 18º): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2- 6, las siguientes:

a). Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP-: no es aplicable,

b). Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c). Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable,

d). Relativo a morfología urbana: no es aplicable,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

e). **Relativo al estacionamiento:** no es aplicable.

ARTÍCULO 19): Zona D2-6 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-6 las siguientes:

a) **Uso Predominante:** Recreativo pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas),

b) **Uso Complementario:** Espacios verdes,

c) **Usos Condicionados:** ver planillas Usos del suelo y Referencias cuadro de usos,

d) **Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 20): Zona D2-7 - Directriz Urbana. La Zona D2-7 se delimita como mixta espacio verde y equipamiento comunitario destinadas al uso recreativo y complementario.

ARTÍCULO 21): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-7 las siguientes:

a). **Relativo a las subdivisiones:** no es aplicable,

b). **Relativas a las Parcelas:** no es aplicable,

c). **Relativo a los Factores de Edificación:** no es aplicable,

d). **Relativo a morfología urbana:** no es aplicable.

e). **Relativo al estacionamiento:**

e.1). **Uso residencial:** Un modulo cada 90 m2

e.2). **Uso Servicios administrativos:** Un modulo cada 60 m2.

e.3). **Usos condicionados:** según normativa vigente.

ARTÍCULO 22): Zona D2-7 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-7, las siguientes:

a) **Uso Predominante:** Mixto Recreativo activo (actividades deportivas) y pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas) y equipamiento comunitario,

b) **Uso Complementario:** Espacios verdes,

c) **Usos Condicionados:** oficinas públicas,

d) **Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 23): Zona D2-8: Directriz Urbana – destinada a uso institucional o corporativo, predominantemente. El uso residencial podrá proponerse con la

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

tipología de "torre" con basamentos para usos de oficinas públicas o privadas. Esta zona constituye el nodo principal, de máxima centralidad de la Meseta.

ARTÍCULO 24): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-8, las siguientes:

a). Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP: no es aplicable,

b) Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c). Relativo a los Factores de Edificación: Cada edificación se evaluara como producto urbano arquitectónico.

d). Relativo a morfología urbana:

d.1). Altura máxima de basamento: no es aplicable,

d.2.) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable,

d.3). Altura máxima: 45 mts.,

d.4). Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. materializada.

e). Relativo al estacionamiento:

e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2,

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2,

e.3). Usos condicionados: según normativa vigente.

ARTÍCULO 25): Zona D2-8 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-8 las siguientes:

a) Uso Predominante: Administrativo (oficinas públicas y privadas),

b) Uso Complementario: Residencial alta densidad,

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 26): Zona D2-9 - Directriz Urbana. Esta zona es una reserva de suelo para equipamientos complejos de escala regional. Las características morfológicas y paisajísticas serán evaluadas a partir de la presentación de proyectos específicos.

ARTÍCULO 27): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-9, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: no es aplicable,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

b) Relativas a las Parcelas: no es aplicable;

c) Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable; se evaluara como producto urbano arquitectónico a partir de proyectos específicos.

d) Relativo a morfología urbana: no es aplicable,

e) Relativo al estacionamiento: Usos condicionados: según normativa vigente.

ARTÍCULO 28): Zona D2-9 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-9 las siguientes:

a) Uso Predominante: Equipamiento de escala regional,

b) Uso Complementario: Espacio verde.

ARTÍCULO 29): Zonificación por áreas geográficas especiales: en los casos de superposición de áreas geográficas y especiales sobre una parcela se deberá tener en cuenta los condicionantes que el área especial le impone al área general:

a) Zonas de restricción:

- o **Zr dye:** Zona de restricción por desmoronamiento y erosión,
- o **Zr tb:** Zona de restricción talud de barda,
- o **Zonas de seguridad infraestructuras regionales:**
 - 1) **Zfse:** Zona de restricción franja de seguridad electroductos,
 - 2) **Zfsg:** Zona de restricción franja de seguridad gasoductos,
 - 3) **Zfsa:** Zona de restricción franja servidumbre acueducto.

b) Zonas de protección:

- 1) **Zre:** Zona de protección por riesgo de erosión.

ARTICULO 30): DIRECTRIZ SOCIOECONOMICA: Las zonas D2-1, D2-2 y D2-3 se destinarán a dar respuesta directa a la demanda habitacional, por medio del desarrollo de lotes con servicios, entendiéndose ésta como una primera etapa de solución integral del hábitat, y las zonas D2-4, D2-5 y D2-8 se destinarán al desarrollo de distintas operatorias urbanas que permitan la captura de plusvalía/obtención de mayores recursos, las que se destinaran al mejoramiento de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta", que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm).

ARTICULO 31): ESTABLÉCESE que las Zona D2-6 y D2-7 constituyen espacios verdes que se consolidaran a través de los fondos establecidos en la normativa vigente.

ARTICULO 32): El Órgano Ejecutivo Municipal para la Zona D2-9, deberá viabilizar a través de acciones concertadas con el gobierno Nacional y

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Provincial, el financiamiento para la ejecución del equipamiento regional para la mejor consolidación de la zona.

ARTICULO 33): DIRECTRIZ FINANCIERA: DIRECTRIZ FINANCIERA: en las Zonas D2-1, D2-2 y D2-3, las entidades intermedias definirán las herramientas financieras para la concreción de las obras de nexos y de redes de infraestructuras internas y troncales, y otras obras que en forma complementaria y por su naturaleza deban ejecutarse para consolidar las distintas etapas del Distrito.

ARTICULO 34): ESTABLÉZCASE que los ingresos obtenidos de venta de las parcelas que componen las Zona D2-4, D2-5 y D2-8 serán aportados para costear el valor proporcional de las obras de infraestructura y la consolidación del desarrollo integral de la Zona General de Gestión Especial denominada "Urbanización de la Meseta".

TITULO 2: DISTRITO 3 – CORREDOR DE RUTA-

CAPITULO I: DIRECTRICES GENERALES

ARTICULO 35): DIRECTRIZ URBANO AMBIENTAL: el uso prioritario es la actividad servicios de ruta, conjuntamente con otras actividades en menor escala, como la residencial y recreativa. La morfología urbana del Distrito 3 responde a las condicionantes que determina la traza de la Ruta 22 y los nodos viales que vinculan ésta con la red vial urbana. La morfología de las manzanas es predominantemente rectangular de un ancho promedio de 100 metros y de longitud variable. Las parcelas son predominantemente rectangulares. Sobre el final del distrito se reserva un sector destinado a parque informático.

ARTÍCULO 36): Zona D3-1. Tipología edilicia. La tipología edilicia es entre medianeras sin retiros obligatorios.

ARTÍCULO 37): Zona D3-1. Normas de Usos y Ocupación del Suelo. En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D3-1 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo", con excepción de lo normado en los puntos: 2.2.1.6.

ARTÍCULO 38): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D3-1 las siguientes:

a.1.) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Unidades funcionales por metros cuadrado de parcela indivisa: 1 (una) cada 1000 m² de la parcela indivisa: 1/1000.

a.2.) Relativas a las Parcelas:

Ancho mínimo de Frente: 20 m.

Superficie Mínima del Lote: 2000 m²

a.3.) Relativo a los Factores de Edificación. Morfología Cerrada

- FOS: 0,85

- FOT: 1

a.4.) Relativo a morfología urbana:

a.4.1.) Altura máxima de basamento: no es aplicable

a.4.2.) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

a.4.3.) Altura máxima: 21 m.

ARTÍCULO 39): Zona D3-1. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D3-1 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Servicios de ruta.
- b) Usos Complementarios: Todos los usos permitidos para la Zona Corredor cM1 según normativa vigente.
- c) Usos Condicionados: Todos los usos condicionados para la Zona Corredor cM1 según normativa vigente.

ARTÍCULO 40): Zona D3-2. Directriz Urbana. El área delimitada como Zona D3-2: "Parque Regional Cañadón de las Cabras" queda destinada al uso conservación activa. La propuesta de usos paisajística será desarrollada por el Órgano Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 41): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D3 - 2 las siguientes:

- a.1.) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP: no es aplicable
- a.2.) Relativas a las Parcelas: no es aplicable
- a.3.) Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable
- a.4.) Relativo a morfología urbana: no es aplicable

ARTÍCULO 42): Zona D3-2. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D3-2 las siguientes:

- a) Uso Permitido: Conservación activa (revegetación y otras necesarias para preservar las condiciones naturales hidrológicas y de la morfología del suelo).
- b) Usos prohibidos: Actividades depredatorias del medio natural.

ARTÍCULO 43): Zona D3-3. Tipología Edilicia. La tipología edilicia es entre medianeras sin retiros obligatorios.

ARTÍCULO 44): Zona D3-3. Normas de Usos y Ocupación del Suelo. En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D3-3 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo", con excepción de lo normado en los puntos: 2.2.1.6.

ARTÍCULO 45): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D3-3 las siguientes:

- a.1.) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Unidades funcionales por metros cuadrado de parcela indivisa: 1 (una) cada 1000 m² de la parcela indivisa: 1/1000.
- a.2.) Relativas a las Parcelas:
Ancho mínimo de Frente: 20 m.
Superficie Mínima del Lote: 1000 m²
- a.3.) Relativo a los Factores de Edificación. Morfología Cerrada
- FOS: 0,85
- FOT: 1
- a.4.) Relativo a morfología urbana:
 - a.4.1.) Altura máxima de basamento: no es aplicable
 - a.4.2.) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
 - a.4.3.) Altura máxima: 9 m.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 46): Zona D3-3. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D3-3 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Empresas de servicios tecnológicos e informáticos.
- b) Usos Complementarios: Todos los usos permitidos para la Zona Corredor cM1 según normativa vigente.

ARTICULO 47): DIRECTRIZ SOCIOECONOMICA: a efectos de lograr un desarrollo integral del Distrito 3, se deberá promover mecanismos de acceso a las empresas que necesitan buena comunicación con la trama vial de la Ruta 22 y aquellas con dificultades para seguir operando debido a los cambios en las normativas urbanísticas que hacen imperiosa su relocalización. La zona D3-1 se destinará a dar respuesta a la demanda de empresas de servicios, las cuales deberán ejecutar las conexiones de servicios internas, según sus propios requerimientos. La zona D3-3 será destinada a impulsar actividades de alta tecnología que genere valor agregado a la producción local.

ARTICULO 48): Requisitos de los Postulantes. Los requisitos que deben reunir los postulantes para acceder a los sectores D 3.1, son los siguientes:

- a- Ser empresas radicadas en la ciudad de Neuquén.
- c- Tener libre deuda de la Municipalidad de Neuquén.

ARTICULO 49): ESTABLÉCESE que el cobro del precio total que se determine para los adquirentes de las parcelas que integran la Zona D3-1, serán aportados al desarrollo de las obras de infraestructura del Distrito y para la consolidación del desarrollo integral de la Zona General de Gestión Especial denominada "Urbanización de La Meseta.

ARTICULO 50): ESTABLÉCESE que la Zona D3-2 será desarrollada por el Órgano Ejecutivo Municipal.

ARTICULO 51): ESTABLÉCESE que la zona D3-3 se cederá en uso y ocupación a empresas que desarrollen actividad de alta tecnología.

TITULO 3: DISTRITO 4 – MESETA NORTE

CAPITULO I: DIRECTRICES GENERALES

ARTICULO 52): DIRECTRIZ URBANO AMBIENTAL: el uso prioritario es de desarrollar la actividad residencial combinada con otras actividades. Las tipologías edilicias posibles son: Viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares con espacio para uso no residenciales (vivienda + trabajo) y Vivienda Colectiva con basamento para usos no residenciales.

La transformación en suelo urbanizable de este sector, que fuera utilizado originalmente como cantera municipal, requerirá de un proceso de recuperación ambiental.

La zona deberá cumplir con los siguientes porcentajes mínimos de superficies para los siguientes usos:

- a) Residencial 45%
- b) Equipamientos comunitarios 15%

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

c) Espacios verdes y Recreativos 15%

ARTÍCULO 53): Normas específicas de Ocupación del Suelo.

Tipología Edilicia. Viviendas Unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas con retiro de frente.

Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D4-1 las siguientes:

a.1. Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metros cuadrado de parcela indivisa – cuvp 1 (una) vivienda individual cada 200 m² de la parcela indivisa: 1/200.

a.2. Relativas a las Parcelas:

Ancho mínimo de Frente: 10 m.

Superficie Mínima del Lote: 200 m²

a.3. Relativo a los Factores de Edificación. Morfología Cerrada

- FOS: 0,6

- FOT: 1,2

a.4. Relativo a morfología urbana:

a.4.1. Altura máxima de basamento: no es aplicable

a.4.2. Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

a.4.3. Altura Máxima: 8 m.

a.4.4. Retiro de Frente: 3 m.

a.5. Relativo al estacionamiento:

a.5.1. Uso residencial: un módulo cada 90 m²

a.5.2. Uso servicio administrativo: un módulo cada 60 m²

a.5.3. Uso Condicionados: Según lo establecido en las normas vigentes.

ARTÍCULO 54): Zona D4-1. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D4-1 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.

b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas).

c) Usos Condicionados: Servicio técnicos.

d) Usos Prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 55): Zona D4-2. Tipología Edilicia. Queda destinada al uso residencial unifamiliar con una estructura parcelaria que lleva a resolver la vivienda en dos niveles.

Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D4-2 las siguientes:

a.1. Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metros cuadrado de parcela indivisa – cuvp 1 (una) vivienda individual cada 140 m² de la parcela indivisa: 1/140.

a.2. Relativas a las Parcelas:

Ancho mínimo de Frente: 7 m.

Superficie Mínima del Lote: 140 m²

a.3. Relativo a los Factores de Edificación. Morfología Cerrada

- FOS: 0,7

- FOT: 1,2

a.4. Relativo a morfología urbana:

a.4.1. Altura máxima de basamento: no es aplicable

a.4.2. Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

a.4.3. Altura Máxima: 9 m.

a.4.4. Retiro de Frente: 3 m.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

a.5. Relativo al estacionamiento:

a.5.1. Uso residencial: un módulo cada 90 m²

a.5.2. Uso servicio administrativo: un módulo cada 60 m²

a.5.3. Uso Condicionados: Según lo establecido en las normas vigentes.

ARTÍCULO 56): Zona D4-2. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D4-2 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.

b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas).

c) Usos Condicionados: Servicio técnicos.

d) Usos Prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 57): Zona D4-5. Tipología Edilicia. Queda destinada al uso residencial multifamiliar en viviendas colectivas de densidad alta. La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas conforma un sector de desarrollo urbanístico con características paisajísticas diferenciales por estar en un balcón que mira hacia el cañadón de Las Cabras y la Multivía Ruta 22.

Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D4-5 las siguientes:

a.1. Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa-CUVP: No aplicable

a.2. Relativas a las Parcelas: No aplicable

a.3. Relativo a los Factores de Edificación. Los indicadores están determinados mediante volúmenes máximos edificables definidos en el Plan Maestro. Cada proyecto será evaluado en particular mediante el procedimiento de producto urbano o impacto urbano.

c1) FOS: 0,60

c2) FOT: VME

a.4. Relativo a morfología urbana:

a.4.1. Altura máxima de basamento: no es aplicable

a.4.2. Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

a.4.3. Altura Máxima: 21.00 m.

a.4.4. Edificios de morfología de perímetro libre (sin L.M. materializada).

a.5. Relativo al estacionamiento:

a.5.1. Uso residencial: un módulo cada 90 m²

a.5.2. Uso servicio administrativo: un módulo cada 60 m²

a.5.3. Uso Condicionados: Según lo establecido en las normas vigentes.

ARTÍCULO 58): Zona D4-5. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D4-5 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial multifamiliar.

b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas).

c) Usos Condicionados: Servicio técnicos.

d) Usos Prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 59): Zona D4-6. Directriz Urbana. Aféctese la zona denominada D4-6 como zona mixta espacio verde y equipamiento comunitario destinadas al uso recreativo y complementario para equipamiento social.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 60): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D4-6 las siguientes:

- a.1. Relativo a las subdivisiones: no es aplicable
- a.2. Relativas a las Parcelas: no es aplicable
- a.3. Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable
- a.4. Relativo a Morfología Urbana: no es aplicable

ARTÍCULO 61): Zona D4-6. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D4-6 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Mixto recreativo activo (actividades deportivas) y pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas) y equipamiento comunitario.
- b) Uso Complementario: Espacios verdes.
- c) Usos Condicionados: Oficinas Públicas.
- d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTICULO 62): DIRECTRIZ SOCIOECONOMICA: Las zonas D4-1 y D4-2 se destinará a dar respuesta a la demanda habitacional, por medio del desarrollo de lotes con servicios, entendiéndose esta como una primera etapa de una solución integral del hábitat. La zona D4-5 se destinara a vivienda colectiva y la zona D4-6 se destinará al desarrollo de espacio recreativo, espacio verde y reserva fiscal.

ARTICULO 63): DIRECTRIZ FINANCIERA: en las Zona D4-1, D4-2 y D4-5 la entidad intermedia definirá las herramientas financieras para la concreción de las obras de nexos y de redes de infraestructuras internas y troncales, y otras obras que en forma complementaria y por su naturaleza deban ejecutarse para consolidar las distintas etapas del Distrito.

TITULO 4: DISTRITO 5 – MESETA CENTRAL

CAPITULO I: DIRECTRICES GENERALES

ARTICULO 64): DIRECTRIZ URBANO AMBIENTAL: el rol prioritario es de desarrollar la actividad residencial, combinada con otras actividades tales como la recreativa propendiendo a la conservación activa de los ecosistemas significativos .Se establece una densidad promedio de 240 habitantes por hectáreas .Las tipologías edilicias que posibilitan los indicadores urbanísticos de ocupación del suelo son la siguientes: viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares con basamento comercial, viviendas unifamiliares o multifamiliares con espacio para usos no residenciales (vivienda + trabajo), viviendas colectivas con basamento para usos no residenciales.

La transformación en suelo urbanizable de este sector de la meseta, ocupado actualmente por una porción de la excantera municipal, requerirá de un proceso de recuperación ambiental. Asimismo se deberá realizar un estudio de impacto ambiental en la zona aledaña a la ubicación de la empresa COMARSA a los efectos de considerar una zona de amortiguamiento de la actividad. El desarrollo del distrito deberá cumplir con los siguientes porcentajes mínimos de superficies para los siguientes usos:

- a) residencial 45 %,
- b) equipamientos comunitarios 15 %
- c) espacios verdes y recreativos 15 %

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 65): Zona D5-1 – Tipología Edilicia – - Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas con retiro de frente.

ARTÍCULO 66): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D5-1 las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa – CUVP -: 1 (una) vivienda individual cada 200 m2 de la parcela indivisa: 1/200.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 10 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 200 m2

c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-.

c.1). FOS: 0,6

c.2). FOT: 1,2

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 8,00 mts.

d.4) Retiro de frente mínimo: 3 mts.

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 67): Zona D5-1 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D5-1 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.

b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

d) Usos Condicionados: Servicios técnicos

e) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 68): Zona D5-2 - Tipología Edilicia. Queda destinada al uso residencial unifamiliar con una estructura parcelaria que lleva a resolver la vivienda en dos niveles.

ARTÍCULO 69): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D5-2, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 140 m2 de la parcela indivisa: 1/140.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 7 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 140 m2

c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-:

c.1). FOS: 0,7

c.2). FOT: 1,2

d) Relativo a Morfología Urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3). Altura máxima: 9,00 mts.

d.4). Retiro de frente mínimo: 3 mts.

e) Relativo al estacionamiento

e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3). Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 70): Zona D5-2 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D5-2, las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial.

b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 71): Zona D5-3 – Tipología edilicia. La zona D5-3 muestra un uso mixto residencial unifamiliar, a partir del nivel + 3.00 mts., y usos no residenciales en planta baja, planteando una estructura parcelaria especial. Estas zonas son predominantemente lineales y siempre están en relación a una avenida o a un espacio público significativo.

ARTÍCULO 72): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D5- 3, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 160 m2 de la parcela indivisa: 1/160.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 8 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 160 m2

c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-

c.1) FOS: 0,8

c.2) FOT: 1,5

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 10,00 mts. (planta baja, primer y segundo piso)

d.4) Retiro de frente: no permitido

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en normativa vigente.

ARTÍCULO 73): Zona D5-3 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D5-3, las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto Residencial, producción de escala artesanal y servicios (talleres de costura, reparación de zapatos, de artículos del hogar, artesanías, confituras, pastelería, fotocopiadoras, otros talleres y pequeñas fabricas sin impacto ambiental),

b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas),

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 74): Zona D5-4 – Tipología edilicia. La Zona D5-4 evidencia un uso mixto, residencial multifamiliar a partir del segundo nivel y en planta baja actividades no residenciales, predominantemente comercio minorista. La conformación de esta zona es lineal, frentista a la vía principal, que vincula longitudinalmente toda la Meseta. No están permitidos los retiros de frente con el objetivo de consolidar un zócalo comercial continuo y potenciar la imagen urbana de "calle corredor".

ARTÍCULO 75): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D5-4, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP-: no es aplicable

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 14 mts.

b.2) Superficie mínima del Lote: 200 m²

c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-

c.1) FOS: 0,85

c.2) FOT: 3,5

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 12,50 mts. (P.B. y 3 pisos)

d.4) Retiro de frente: no permitido

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m²

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m².

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en normativa vigente

ARTÍCULO 76): Zona D5-4 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D5-4 las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto, Residencial multifamiliar y Comercio,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

b) Uso Complementario: Servicios profesionales (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas), Servicios técnicos (reparación calzado, electrodomésticos, costura, etc.),

c) Usos Condicionados: Talleres artesanales, mecánicos, otros,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 77): Zona D5-5: Tipología edilicia. Predomina el uso residencial multifamiliar, en viviendas colectivas de densidad alta. La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas tiene un desarrollo que va recorriendo el parque lineal "Las Bardas". En planta baja se generan espacios abiertos parquizados privados, es decir de uso exclusivo de las residencias de dicho nivel.

ARTÍCULO 78): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D5 - 5, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: no es aplicable,

b) Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c) Relativo a los Factores de Edificación: Los indicadores están determinados mediante volúmenes máximos edificables definidos en el Plan Maestro. Cada proyecto será evaluado en particular mediante el procedimiento de producto urbano o impacto urbano.

c.1) FOS: 0,60

c.2) FOT: VME

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 30mts

d.4) Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. materializada

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en normativa vigente

ARTÍCULO 79): Zona D5-5 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D5-5 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial multifamiliar,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

b) Uso Complementario: Servicios profesionales (estudios y consultorios, oficinas privadas),

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 80): Zona D5-6 Directriz Urbana - Predominada el uso recreativo y complementario para equipamiento social.

ARTÍCULO 81): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D5- 6, las siguientes:

a). Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: no es aplicable,

b). Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c). Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable,

d). Relativo a morfología urbana: no es aplicable,

e). Relativo al estacionamiento: no es aplicable.

ARTÍCULO 82): Zona D5-6 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D5-6 las siguientes:

a) Uso Predominante: Recreativo pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas),

b) Uso Complementario: Espacios verdes,

c) Usos Condicionados: ver planillas Usos del suelo y Referencias cuadro de usos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 83): Zona D5-7 – Directriz Urbana. Se delimita como mixta espacio verde y equipamiento comunitario destinada al uso recreativo y complementario.

ARTÍCULO 84): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D5-7 las siguientes:

a). Relativo a las subdivisiones: no es aplicable,

b). Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c). Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable,

d). Relativo a morfología urbana: no es aplicable.

e). Relativo al estacionamiento:

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

e.1). Uso residencial: No es aplicable

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3). Usos condicionados: según lo establecido en normativa vigente.

ARTÍCULO 85): Zona D5-7 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D5-7, las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto Recreativo activo (actividades deportivas) y pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas) y equipamiento comunitario,

b) Uso Complementario: Espacios verdes,

c) Usos Condicionados: oficinas públicas,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 86): Zonificación por áreas geográficas especiales: en los casos de superposición de áreas geográficas y especiales sobre una parcela se deberá tener en cuenta los condicionantes que el área especial le impone al área general:

a) Zonas de restricción:

- o **Zr dye:** Zona de restricción por desmoronamiento y erosión,
- o **Zr tb:** Zona de restricción talud de barda,
- o **Zonas de seguridad infraestructuras regionales:**

1) **Zfse:** Zona de restricción franja de seguridad electroductos,

2) **Zfsg:** Zona de restricción franja de seguridad gasoductos,

3) **Zfsa:** Zona de restricción franja servidumbre acueducto.

b) Zonas de protección:

- 1) **Zre:** Zona de protección por riesgo de erosión.

ARTICULO 87): DIRECTRIZ SOCIOECONOMICA: Las zonas D5-1, D5-2 y D5-3, se destinaran a dar respuesta directa a la demanda habitacional, por medio del desarrollo de lotes con servicios, entendiéndose ésta como una primera etapa de una solución integral del hábitat, y la zona D5-4 y D5-5, se destinaran al desarrollo de distintas operatorias urbanas que permitan la captura de plusvalía—obtención de mayores recursos la que se destinaran al mejoramiento de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta".

ARTICULO 88): Las Zonas D5-6 y D5-7, constituyen espacios verdes que se consolidará a través de los fondos establecidos en la normativa vigente.

ARTICULO 89): DIRECTRIZ FINANCIERA: en las Zonas D5-1, D5-2 y D5-3, las entidades intermedias definirán las herramientas financieras para la concreción de

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

las obras de nexos y de redes de infraestructuras internas y troncales, y otras obras que en forma complementaria y por su naturaleza deban ejecutarse para consolidar las distintas etapas del Distrito.

ARTICULO 90): ESTABLÉZCASE que los ingresos obtenidos de venta de las parcelas que componen las Zona D5-4 y D5-5 serán aportados para la consolidación del desarrollo integral de la Zona General de Gestión Especial denominada "Urbanización de la Meseta".

TITULO 5: DISTRITO 6 – BALCON DE LA CIUDAD II-

CAPITULO I: DIRECTRICES GENERALES

ARTICULO 91): DIRECTRIZ URBANO AMBIENTAL: el rol prioritario es desarrollar la actividad residencial, combinada con otras actividades tales como la recreativa propendiendo a la conservación activa de los ecosistemas significativos .Se establece una densidad promedio de 240 habitantes por hectáreas .Las tipologías edilicias que posibilitan los indicadores urbanísticos de ocupación del suelo son la siguientes: viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares con basamento comercial, viviendas unifamiliares o multifamiliares con espacio para usos no residenciales (vivienda + trabajo), viviendas colectivas con basamento para usos no residenciales.

Se deberá realizar un estudio de impacto ambiental en la zona aledaña a la ubicación de la empresa COMARSA a los efectos de considerar una zona de amortiguamiento de la actividad. El desarrollo del distrito deberá cumplir con los siguientes porcentajes mínimos de superficies para los siguientes usos:

- a) residencial 45 %,
- b) equipamientos comunitarios 15 %
- c) espacios verdes y recreativos 15 %

ARTÍCULO 92): Zona D6-1 – Tipología Edilicia – - Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas con retiro de frente.

ARTÍCULO 93): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D6-1 las siguientes:

a) **Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa – CUVVP -: 1 (una) vivienda individual cada 200 m2 de la parcela indivisa: 1/200.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 10 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 200 m2

c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-

c.1). FOS: 0,6

12914

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

c.2). FOT: 1,2

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 8,00 mts.

d.4) Retiro de frente mínimo: 3 mts.

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m²

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m².

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en normativa vigente.

ARTÍCULO 94): Zona D6-1 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D6-1 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.

b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

d) Usos Condicionados: Servicios técnicos

e) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

ARTÍCULO 95): Zona D6-2 – Directriz Urbana. El área delimitada como Zona D6-2 queda destinada al uso residencial unifamiliar con una estructura parcelaria que lleva a resolver la vivienda en dos niveles.

ARTÍCULO 96): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D6-2, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 140 m² de la parcela indivisa: 1/140.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 7 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 140 m²

c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-:

c.1). FOS: 0,7

12914

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

c.2). FOT: 1,2

d) Relativo a Morfología Urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3). Altura máxima: 9,00 mts.

d.4). Retiro de frente mínimo: 3 mts.

e) Relativo al estacionamiento

e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3). Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 97): Zona D6-2 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D6-2, las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial.

b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

ARTÍCULO 98): Zona D6-3 – Tipología edilicia. La zona D6-3 muestra un uso mixto residencial unifamiliar, a partir del nivel + 3.00 mts., y usos no residenciales en planta baja, planteando una estructura parcelaria especial. Estas zonas son predominantemente lineales y siempre están en relación a una avenida o a un espacio público significativo.

ARTÍCULO 99): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D6- 3, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 160 m2 de la parcela indivisa: 1/160.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 8 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 160 m2

c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

c.1) FOS: 0,8

c.2) FOT: 1,5

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 10,00 mts. (planta baja, primer y segundo piso)

d.4) Retiro de frente: no permitido

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m²

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m².

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en normativa vigente.

ARTÍCULO 100): Zona D6-3 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D6-3, las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto Residencial, producción de escala artesanal y servicios (talleres de costura, reparación de zapatos, de artículos del hogar, artesanías, confituras, pastelería, fotocopiadoras, otros talleres y pequeñas fabricas sin impacto ambiental),

b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas),

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 101): Zona D6-5: Tipología edilicia. Predomina el uso residencial multifamiliar, en viviendas colectivas de densidad alta. La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas tiene un desarrollo que va recorriendo el parque lineal "Las Bardas". En planta baja se generan espacios abiertos parquizados privados, es decir de uso exclusivo de las residencias de dicho nivel.

ARTÍCULO 102): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D6 - 5, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: no es aplicable,

b) Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c) Relativo a los Factores de Edificación: Los indicadores están determinados mediante volúmenes máximos edificables definidos en el Plan Maestro. Cada

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

proyecto será evaluado en particular mediante el procedimiento de producto urbano o impacto urbano.

c.1) FOS: 0,60

c.2) FOT: VME

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 30mts

d.4) Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. materializada

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 103): Zona D6-5 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D6-5 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial multifamiliar,

b) Uso Complementario: Servicios profesionales (estudios y consultorios, oficinas privadas),

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 104): Zona D6-6 - Directriz Urbana - Predominada el uso recreativo y complementario para equipamiento social.

ARTÍCULO 105): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D6- 6, las siguientes:

a). Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP-: no es aplicable,

b). Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c). Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable,

d). Relativo a morfología urbana: no es aplicable,

e). Relativo al estacionamiento: no es aplicable.

12914^m

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 106): Zona D6-6 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D6-6 las siguientes:

- a) **Uso Predominante:** Recreativo pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas),
- b) **Uso Complementario:** Espacios verdes,
- c) **Usos Condicionados:** ver planillas Usos del suelo y Referencias cuadro de usos,
- d) **Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 107): Zona D6-7 - Directriz Urbana. Se delimita como mixta espacio verde y equipamiento comunitario destinada al uso recreativo y complementario.

ARTÍCULO 108): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Especificas de Ocupación del Suelo para la Zona D6-7 las siguientes:

- a). **Relativo a las subdivisiones:** no es aplicable,
- b). **Relativas a las Parcelas:** no es aplicable,
- c). **Relativo a los Factores de Edificación:** no es aplicable,
- d). **Relativo a morfología urbana:** no es aplicable.
- e). **Relativo al estacionamiento:**
 - e.1). **Uso residencial:** No es aplicable
 - e.2). **Uso Servicios administrativos:** Un modulo cada 60 m2.
 - e.3). **Usos condicionados:** según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 109): Zona D6-7 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D6-7, las siguientes:

- a) **Uso Predominante:** Mixto Recreativo activo (actividades deportivas) y pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas) y equipamiento comunitario,
- b) **Uso Complementario:** Espacios verdes,
- c) **Usos Condicionados:** oficinas públicas,
- d) **Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 110): Zonificación por áreas geográficas especiales: en los casos de superposición de áreas geográficas y especiales sobre una parcela se deberá tener en cuenta los condicionantes que el área especial le impone al área general:

- a) **Zonas de restricción:**

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- o **Zr dye**: Zona de restricción por desmoronamiento y erosión,
- o **Zr tb**: Zona de restricción talud de barda,
- o Zonas de seguridad infraestructuras regionales:
 - 1) **Zfse**: Zona de restricción franja de seguridad electroductos,
 - 2) **Zfsg**: Zona de restricción franja de seguridad gasoductos,
 - 3) **Zfsa**: Zona de restricción franja servidumbre acueducto.
- b) **Zonas de protección**:
 - 1) **Zre**: Zona de protección por riesgo de erosión.

ARTICULO 111): DIRECTRIZ SOCIOECONOMICA: Respecto de las zonas del Distrito D6-1, D6-2 y D6-3, la Municipalidad de Neuquén se reservara el DIEZ POR CIENTO (10%) del cupo para destinarse a cubrir la demanda espontanea de los sectores de escasos recursos, por medio de lotes con servicios, debiendo cumplir los beneficiarios con los requisitos exigidos en el artículo 5º de la presente ordenanza, exceptuándoselos del inciso e).

TITULO 6: DISTRITO 7 – BALCON DE LA CIUDAD III-

CAPITULO I: DIRECTRICES GENERALES

ARTICULO 112): DIRECTRIZ URBANO AMBIENTAL: Este distrito requiere de un proceso de recuperación ambiental, dado que actualmente se localiza una planta de tratamiento de líquidos residuales. El rol prioritario es el de desarrollar la actividad residencial, combinada con otras actividades tales como la recreativa propendiendo a la conservación activa de los ecosistemas significativos .Se establece una densidad promedio de 240 habitantes por hectáreas .Las tipologías edilicias que posibilitan los indicadores urbanísticos de ocupación del suelo son la siguientes: viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares con basamento comercial, viviendas unifamiliares o multifamiliares con espacio para usos no residenciales (vivienda + trabajo), viviendas colectivas con basamento para usos no residenciales. El desarrollo del distrito deberá cumplir con los siguientes porcentajes mínimos de superficies para los siguientes usos:

- a) residencial 45 %,
- b) equipamientos comunitarios 15 %
- c) espacios verdes y recreativos 15 %

ARTÍCULO 113): Zona D7-1 - Tipología Edilicia – - Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas con retiro de frente.

ARTÍCULO 114): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D7-1 las siguientes:

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa – CUVVP -: 1 (una) vivienda individual cada 200 m² de la parcela indivisa: 1/200.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 10 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 200 m²

c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-

c.1). FOS: 0,6

c.2). FOT: 1

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 6,60 mts.

d.4) Retiro de frente mínimo: 3 mts.

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m²

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m².

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 115): Zona D7-1 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D7-1 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.

b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

d) Usos Condicionados: Servicios técnicos

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

ARTÍCULO 116): Zona D7-2 – Directriz Urbana. El área delimitada como Zona D7-2 queda destinada al uso residencial unifamiliar con una estructura parcelaria que lleva a resolver la vivienda en dos niveles.

ARTÍCULO 117): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D7-2, las siguientes:

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 140 m² de la parcela indivisa: 1/140.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 7 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 140 m²

c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-:

c.1). FOS: 0,7

c.2). FOT: 1,2

d) Relativo a Morfología Urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3). Altura máxima: 9,00 mts.

d.4). Retiro de frente mínimo: 3 mts.

e) Relativo al estacionamiento

e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m²

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m².

e.3). Usos condicionados: según lo establecido en normativa vigente.

ARTÍCULO 118): Zona D7-2 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D7-2, las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial.

b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

ARTÍCULO 119): Zona D7-3 – Tipología edilicia. La zona D7-3 muestra un uso mixto residencial unifamiliar, a partir del nivel + 3.00 mts., y usos no residenciales en planta baja, planteando una estructura parcelaria especial. Estas zonas son predominantemente lineales y siempre están en relación a una avenida o a un espacio público significativo.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 120): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D7- 3, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 160 m2 de la parcela indivisa: 1/160.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 8 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 160 m2

c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-

c.1) FOS: 0,8

c.2) FOT: 1,5

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 10,00 mts. (planta baja, primer y segundo piso)

d.4) Retiro de frente: no permitido

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 121): Zona D7-3 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D7-3, las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto Residencial, producción de escala artesanal y servicios (talleres de costura, reparación de zapatos, de artículos del hogar, artesanías, confituras, pastelería, fotocopiadoras, otros talleres y pequeñas fabricas sin impacto ambiental),

b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas),

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 122): Zona D7-4 – Tipología edilicia. La Zona D7-4 evidencia un uso mixto, residencial multifamiliar a partir del segundo nivel y en planta baja actividades no residenciales, predominantemente comercio minorista. La conformación de esta zona es lineal, frentista a la vía principal, que vincula longitudinalmente toda la Meseta. No están permitidos los retiros de frente con el objetivo de consolidar un zócalo comercial continuo y potenciar la imagen urbana de "calle corredor".

ARTÍCULO 123): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D7-4, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP-: no es aplicable

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 14 mts.

b.2) Superficie mínima del Lote: 200 m²

c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-

c.1) FOS: 0,85

c.2) FOT: 3,5

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 12,50 mts. (P.B. y 3 pisos)

d.4) Retiro de frente: no permitido

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m²

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m².

e.3) Usos condicionados: según normativa vigente.

ARTÍCULO 124): Zona D7-4 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D7-4 las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto, Residencial multifamiliar y Comercio,

b) Uso Complementario: Servicios profesionales (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas), Servicios técnicos (reparación calzado, electrodomésticos, costura, etc.),

c) Usos Condicionados: Talleres artesanales, mecánicos, otros,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 125): Zona D7-5: Tipología edilicia. Predomina el uso residencial multifamiliar, en viviendas colectivas de densidad alta. La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas tiene un desarrollo que va recorriendo el parque lineal "Las Bardas". En planta baja se generan espacios abiertos parquizados privados, es decir de uso exclusivo de las residencias de dicho nivel.

ARTÍCULO 126): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D7 - 5, las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: no es aplicable,

b) Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c) Relativo a los Factores de Edificación: Los indicadores están determinados mediante volúmenes máximos edificables definidos en el Plan Maestro. Cada proyecto será evaluado en particular mediante el procedimiento de producto urbano o impacto urbano.

c.1) FOS: 0,60

c.2) FOT: 2 VME

d) Relativo a morfología urbana:

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 15 mts

d.4) Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. materializada

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2) Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 127): Zona D7-5 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D7-5 las siguientes:

a) Uso Predominante: Residencial multifamiliar,

b) Uso Complementario: Servicios profesionales (estudios y consultorios, oficinas privadas),

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 128): Zona D7-6 - Directriz Urbana –Predominada el uso recreativo y complementario para equipamiento social.

ARTÍCULO 129): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Especificas de Ocupación del Suelo para la Zona D7- 6, las siguientes:

a). Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP-: no es aplicable,

b). Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c). Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable,

d). Relativo a morfología urbana: no es aplicable,

e). Relativo al estacionamiento: no es aplicable.

ARTÍCULO 130): Zona D7-6 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D7-6 las siguientes:

a) Uso Predominante: Recreativo pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas),

b) Uso Complementario: Espacios verdes,

c) Usos Condicionados: ver planillas Usos del suelo y Referencias cuadro de usos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 131): Zona D7-7 - Directriz Urbana. Se delimita como mixta espacio verde y equipamiento comunitario destinada al uso recreativo y complementario.

ARTÍCULO 132): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Especificas de Ocupación del Suelo para la Zona D7-7 las siguientes:

a). Relativo a las subdivisiones: no es aplicable,

b). Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c). Relativo a los Factores de Edificación: no es aplicable,

d). Relativo a morfología urbana: no es aplicable.

e). Relativo al estacionamiento:

e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

e.3). Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 133): Zona D7-7 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D7-7, las siguientes:

a) Uso Predominante: Mixto Recreativo activo (actividades deportivas) y pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas) y equipamiento comunitario,

b) Uso Complementario: Espacios verdes,

c) Usos Condicionados: oficinas públicas,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 134): Zona D7-8: Directriz Urbana – destinada a uso institucional o corporativo, predominantemente. El uso residencial podrá proponerse con la tipología de "torre" con basamentos para usos de oficinas públicas o privadas. Esta zona constituye el nodo principal, de máxima centralidad de la Meseta.

ARTÍCULO 135): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D7-8, las siguientes:

a). Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: no es aplicable,

b) Relativas a las Parcelas: no es aplicable,

c). Relativo a los Factores de Edificación: Cada edificación se evaluara como producto urbano arquitectónico.

d). Relativo a morfología urbana:

d.1). Altura máxima de basamento: no es aplicable,

d.2.) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable,

d.3). Altura máxima: 20 mts.,

d.4). Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. materializada.

e). Relativo al estacionamiento:

e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2,

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2,

e.3). Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 136): Zona D7-8 - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D7-8 las siguientes:

a) Uso Predominante: Administrativo (oficinas públicas y privadas),

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

b) Uso Complementario: Residencial alta densidad,

c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,

d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).

ARTÍCULO 137): Zonificación por áreas geográficas especiales: en los casos de superposición de áreas geográficas y especiales sobre una parcela se deberá tener en cuenta los condicionantes que el área especial le impone al área general:

a) Zonas de restricción:

- o **Zr dye:** Zona de restricción por desmoronamiento y erosión,
- o **Zr tb:** Zona de restricción talud de barda,
- o **Zonas de seguridad infraestructuras regionales:**
 - 1) **Zfse:** Zona de restricción franja de seguridad electroductos,
 - 2) **Zfsg:** Zona de restricción franja de seguridad gasoductos,
 - 3) **Zfsa:** Zona de restricción franja servidumbre acueducto.

b) Zonas de protección:

- 1) **Zre:** Zona de protección por riesgo de erosión.

ARTICULO 138): DIRECTRIZ SOCIOECONOMICA: Respecto de las zonas del Distrito D7-1, D7-2 y D7-3, la Municipalidad de Neuquén se reservara el DIEZ POR CIENTO (10%) del cupo para destinarse a cubrir la demanda espontanea de los sectores de escasos recursos, por medio de lotes con servicios, debiendo cumplir los beneficiarios con los requisitos exigidos en el artículo 5º de la presente ordenanza, exceptuándose los del inciso e).

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*
ANEXO II

Documentación Técnica

Plano Nº 1: "Ubicación de distritos urbanizables Zona General de Gestión Especial Urbanización de La Meseta".

Plano Nº 2: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 2".

Plano Nº 3: "Zonificación por áreas geográficas especiales del Distrito 2".

Plano Nº 4: "Zonificación por Áreas Geográficas Generales Distrito 3";

Plano Nº 5: "Zonificación por Áreas Geográficas Especiales Distrito 3".

Plano Nº 6: "Zonificación por Áreas Geográficas Generales Distrito 4";

Plano Nº 7: "Zonificación por Áreas Geográficas Especiales Distrito 4"

Plano Nº 8: "Zonificación por Áreas geográficas generales del Distrito 5".

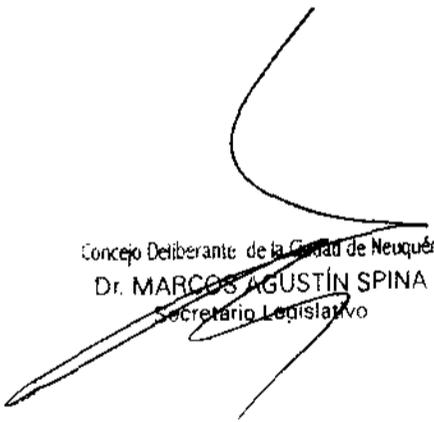
Plano Nº 9: "Zonificación por Áreas geográficas especiales del Distrito 5".

Plano Nº 10: "Zonificación por Áreas geográficas generales del Distrito 6".

Plano Nº 11: "Zonificación por Áreas geográficas especiales del Distrito 6".

Plano Nº 12: "Zonificación por Áreas geográficas generales del Distrito 7".

Plano Nº 13: "Zonificación por Áreas geográficas especiales del Distrito 7".



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo