

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12982.-

**VISTO:**

El Expediente N° CD-078-C-2013; y

**CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza N° 10010 aprobó a mediados del año 2004 la Norma Reguladora Básica Ambiental de la zona de gestión especial "Paseo de la Costa" y el plan maestro urbano ambiental.-

Que mediante Ordenanza N° 8976 se aprobó el acta convenio de creación de la Corporación de Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado (Cordineu S.E.) constituida por la Provincia y la Municipalidad de Neuquén, en los términos de la Ley Nacional N° 20.705.-

Que la Corporación tiene como finalidad, propender a la integración de la ribera de los Ríos Limay y Neuquén, en su Confluencia, posibilitando la generación de un polo de desarrollo autosustentable, basado en el turismo, mediante la implementación de un programa integral de desarrollo vial y de servicios, que incluya la reestructuración urbana de los sectores a beneficiar.-

Que dicha Corporación tiene por objeto planificar, proyectar y ejecutar, en coordinación con la Municipalidad de Neuquén y otros organismos estatales, el desarrollo integral del Paseo de la Costa.-

Que en la necesidad de avanzar en el desarrollo más eficiente de las tareas encomendadas, es necesario evitar la duplicación de aquellas tareas que realice Cordineu S.E. y que luego son intervenidas por las áreas municipales pertinentes, en lo referido entre otros al requerimiento de estudios de impacto ambiental, de proyectos que se desarrollen conforme a las directrices del plan maestro que ya cuenta con los estudios ambientales correspondientes.-

Que se plantea la necesidad de ampliar la facultad conferida a Cordineu S.E. para otorgar permisos de uso y ocupación del suelo en la zona del parque corredor costero, a los espacios públicos de la Isla 132 distrito 132, de manera de mejorar la prestación de servicios a los visitantes de la Isla, la cual se ha convertido en un área recreativa y de esparcimiento por excelencia dentro de la ciudad.-

Que en la intención de simplificar los trámites de los desarrolladores para la visación técnica de diseño de sus emprendimientos, es conveniente que Cordineu S.E. solo intervenga en los casos de fraccionamientos y/o divisiones parcelarias, y proyectos constructivos multifamiliares dejando a tramites, como la aprobación de viviendas unifamiliares en loteos o fraccionamientos ya visados por Cordineu S.E., solo sujetos al visado del Municipio.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DAMIÁN R. CANUTO  
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que Cordineu S.E. ha llevado adelante la gestión del proyecto integral, administrando el 25% (veinticinco) de las superficies cedidas en acciones concertadas que fueron aprobadas por el Concejo Deliberante, acordando con los desarrolladores la ejecución de obras de infraestructura externas a compensar con parte de los lotes cedidos, resultando una experiencia sumamente ventajosa para las partes, toda vez que elimina tiempos ociosos, hasta la concreción de obras necesarias para los emprendimientos.-

Que por ello es necesario readecuar la norma en cuanto a las posibilidades de cesión, su forma y plazo estableciendo la posibilidad a Cordineu S.E. de acordar con los desarrolladores que el porcentaje de tierra a ceder sea compensado en dinero o mediante la ejecución de obras de infraestructura externa, que estén a cargo de la Corporación, que se encuentren en el plan de obras a ejecutar y sean aprobadas previamente por la misma, previendo asimismo que la cesión de la tierra se efectúe en forma divisa, de manera de evitar dispendios en cuanto a los trámites posteriores de escrituración y administración general de dichas superficies.-

Que consecuentemente resulta conveniente readecuar el Artículo 24°) con relación al plazo y forma de cumplimiento de las obligaciones a cargo de los propietarios, previendo que la cesión equivalente al 25% (veinticinco) sea realizada en oportunidad de presentar un proyecto de fraccionamiento parcelario. Asimismo debe preverse la posibilidad de que Cordineu S.E. requiera a los propietarios la cesión correspondiente, a los fines de cumplir con el plan de obras establecido para la zona.-

Que se contempla además receptando experiencias en materia de promoción urbana planificada, la exención de la tasa de inspección e higiene de baldíos y obras interrumpidas, y de la tasa de servicio de iluminación, de las parcelas afectadas a la Zona General de Gestión del Paseo de la Costa, como forma de promover de manera activa el mejor desarrollo de la zona, sin condicionantes fiscales-tributarios momentáneos, que luego serán recuperados ampliamente, dado el mayor valor imponible generado por la existencia de desarrollos parcelarios económicamente valiosos desde el punto de vista fiscal.-

Que dicho precepto debe entenderse contenido en el acta de conformación de Cordineu S.E., cuando los dos poderes estadales comprometieron las gestiones en apoyo de todas las acciones que permitan concretar el desarrollo urbano de la Ciudad de Neuquén.-

Que el Plan Maestro constituye un proyecto estratégico urbano general y sectorial que debe responder a principios de planificación continua y concertada, con la debida participación de los actores intervinientes.-

Que habiendo transcurrido un plazo prudencial de puesta en marcha del proyecto Paseo de la Costa, el organismo de planificación y coordinación pertinente, integrado por el Estado Provincial y Municipal, ha acordado en la necesidad de efectuar la primera revisión del Plan Maestro en aras del mejor y más eficiente cumplimiento de los objetivos planteados.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que Cordineu S.E. ha establecido como prioritario la intervención en las áreas de espacios públicos y de paseos en zona ribereñas, de manera de cumplir cabalmente con el objetivo de integrar definitivamente a las zonas urbanas de la ciudad con los ríos Neuquén y Limay, y por otro lado propender al mejor aprovechamiento de las áreas residenciales en marcha, de manera de ofrecer a la comunidad una importante cantidad de parcelas urbanizadas de la más alta calidad ambiental.-

Que en este contexto, y a partir de las dinámicas de transformación generadas desde la sanción de la Ordenanza N° 10010, se proponen a continuación una serie de adecuaciones a las normas de ocupación y uso del suelo, que tienen por objeto consolidar y fortalecer las tendencias de transformación iniciadas y que se enmarcan en los considerandos del mencionado marco regulatorio.-

Que el Distrito 131 del Paseo de la Costa, requiere la adecuación del plan de intervención establecido para el área, de manera de avanzar en la implementación de los anteproyectos de paseos públicos, sendas peatonales y bicisendas, de manera de dar continuidad a lo ya realizado sobre los distritos y zonas aledañas.-

Que a su vez el emprendimiento está motorizado por el desarrollo de la Isla 132, que tratándose de tierras de propiedad de Cordineu S.E., han sido destinadas a una rambla ribereña, plaza pública y usos propios de la centralidad que se propone.-

Que dada la importancia para el proyecto del distrito antes mencionado, las limitaciones en zonas y superficies a construir, para generar de esta manera un desarrollo más armónico para un sector llamado a constituirse en una nueva centralidad con múltiples usos y por sobre todo, permitiendo la generación y consolidación de un área turística de relevancia para la ciudad, tal el objetivo inicial del Máster Plan.-

Que los vecinos han incorporado a la Isla 132 como un lugar de esparcimiento, recreación y como espacio de encuentro en el cual se desarrollan eventos festivos, culturales, feriales con una alta concurrencia en los últimos años.-

Que sería oportuno afectar un sector de la Isla 132 exclusivamente a los acontecimientos mencionados, brindando un espacio seguro y de fácil acceso para todos los vecinos de la ciudad, contemplando la conservación y protección del resto de las zonas y sus entornos naturales.-

Que respecto de las zonas 133-4, y 133-5, del Distrito 133, se propone la equiparación con el Distrito 133-2b, que implica la posibilidad de incorporar el uso residencial de baja y media densidad, acordados por el mecanismo de acción concertada, celebrados entre Cordineu S.E. y los propietarios, para ser luego elevados al Concejo Deliberante para su aprobación definitiva.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que las zonas mencionadas del Distrito 133, se encuentran linderas a un área ya urbanizada como el denominado barrio Los Pumas, entendiéndose que la ampliación del uso residencial de baja y media densidad, con tipología de vivienda sobre lote propio (vivienda unifamiliar) o vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal (vivienda multifamiliar), contemplando un tratamiento integral de la zona, generará un vínculo de dicha zona con el resto del área del Paseo y la ciudad toda, propendiéndose de esta manera a una integración económica y social de la Confluencia.-

Que se prevé asimismo la adecuación de la zona 135-2b, para urbanizaciones abiertas, para la cual se propone la modificación de las dimensiones del lote mínimo, en lo concerniente a las subdivisiones, permitiendo el desarrollo de una vivienda unifamiliar por cada 400 m<sup>2</sup> (cuatrocientos metros cuadrados) de parcela.-

Que de ésta manera, dicha zona seguramente tendrá un desarrollo acorde a las necesidades del proyecto, toda vez que la actual limitación de una vivienda cada 1000 metros (mil) de parcela se ha convertido en un obstáculo, imposibilitado la generación de proyectos de urbanización en un área que cuenta con numerosas ventajas, y que por otra parte no implicaría ningún aporte negativo desde la carga ambiental, dado que las urbanizaciones especiales (barrios cerrados) prevén lotes de menor dimensión y con la posibilidad de utilizar el 30% (treinta por ciento) de la superficie, en viviendas multifamiliares.-

Que como es notorio, el Proyecto Paseo de la Costa, incluye usos urbanos diversos y mixtos, como parques, paseos, plazas, balnearios públicos, edificios de oficinas, hoteles, residencias, áreas comerciales y de equipamiento. En su conjunto el Paseo de la Costa prevé el asentamiento de nuevos habitantes en el área, y un desarrollo ribereño de 20 km. veinte).-

Que el Máster Plan elaborado y aprobado en el año 2004 por la Ordenanza N° 10010, que regula a la Zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa", determina un modelo de gestión dinámico, que permite mediante mecanismos de acción concertada, la definición de las cargas urbanas que permitan el desarrollo sustentable del área.-

Que en esta línea de gestión, Cordineu S.E. ha desarrollado en el año 2007 una actualización de los Estudios Ambientales, que fundamentaron la sanción del Máster Plan, a partir de la ejecución de una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del mismo, que consideraba diversos escenarios, a partir de los lineamientos de transformación sancionados en la norma y la consolidación urbana del territorio actual.-

Que todas estas temáticas han sido trabajadas en forma conjunta entre los equipos técnicos de Cordineu S.E., los Directores representantes de la provincia del Neuquén y de la Municipalidad, los Bloques del Movimiento Popular Neuquino (MPN) y de Nuevo Compromiso Neuquino (NCN) del Concejo Deliberante, consensuando las modificaciones que se impulsan en el presente y que fueron aprobadas por unanimidad por el Directorio de CORDINEU.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 032/2014 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 05/2014 del día 03 de abril y aprobado en general por unanimidad y en particular por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 06/2014, celebrada por el Cuerpo el 10 de abril 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**

**ARTÍCULO 1º):** MODIFICASE el Artículo 5º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 5º):** *Carácter de las Directrices del Plan Maestro* - Las directrices del Plan Maestro que se establecen por la presente norma tienen carácter taxativo, no pudiendo ser modificadas sino mediante los procedimientos que se establecen en el Título siguiente. El Órgano Ejecutivo Municipal no podrá requerir nuevos estudios de impacto ambiental por proyectos que se desarrollen conforme a las directrices del Plan Maestro vigente. Cuando dos o más zonificaciones, recaigan sobre una misma parcela, Cordineu S.E. tendrá la facultad de unificar las mismas, contando con el pertinente estudio de impacto ambiental que así lo justifique.-

**ARTÍCULO 2º):** MODIFICASE el Artículo 8º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 8º):** *Permisos de uso y ocupación en Zona Parque Corredor Costero.* Cordineu S.E. está facultada para otorgar permisos de uso y ocupación sobre la Zona Parque Corredor Costero. Asimismo podrá gestionar ante los organismos competentes los permisos de uso y ocupación cuando se involucren parcelas que requieran un permiso especial. Cordineu S.E. podrá otorgar a terceros, permisos de uso y ocupación y/o concesiones, en los espacios públicos de la Isla 132, a los efectos de incrementar y mejorar la prestación de servicios a los visitantes de la isla.-

**ARTÍCULO 3º):** MODIFICASE el Artículo 16º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 16º):** *Visación técnica de diseño* - Todo proyecto de división parcelaria deberá ser presentado previamente a Cordineu S.E., para que ésta otorgue un visado de calidad de diseño urbanístico al mismo. Igual trámite deberá cumplimentar todo proyecto constructivo multifamiliar. La visación debe efectuarse en el término máximo de treinta (30) días hábiles, debiendo Cordineu S.E. sugerir, en su caso, las modificaciones que estime convenientes para la mejor adecuación de los proyectos individuales al Plan Maestro y a la concepción general urbanístico-arquitectónica del mismo.

La visación establecida por este artículo es requisito sine qua non para la presentación del proyecto ante las autoridades del Sistema de Planeamiento Urbano Ambiental Municipal (SPUAM) para su autorización municipal definitiva.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 4°):** MODIFICASE el Artículo 21°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 21°):** *Obligatoriedad de Cesión Parcelaria con destino al Plan Maestro*  
- Es obligación de los propietarios de las parcelas afectadas a la Zona General de Gestión Especial "Paseo de la Costa", sea cual fuere la extensión de sus tierras, transferir al dominio del Municipio de la Ciudad de Neuquén una superficie de terreno igual al 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total de cada parcela, con el fin de solventar las obras de infraestructura y urbanización previstas en el Plan Maestro Paseo de la Costa, siendo administradas por Cordineu S.E. en su carácter de unidad ejecutora del mismo. En ejercicio de sus facultades Cordineu S.E. podrá acordar que el porcentaje de tierras a ceder por los propietarios, sea compensado en dinero o mediante la ejecución de obras de infraestructura de acuerdo al plan de obras determinado por la misma y en cumplimiento de los fines establecidos por la presente Ordenanza.

Asimismo y por la presente Cordineu S.E. queda facultada a compensar con las parcelas oportunamente cedidas u otras dentro del Paseo de la Costa, las obras de infraestructura a su cargo y que fueran ejecutadas por los propietarios, previamente autorizadas por Cordineu S.E.

El directorio de Cordineu S.E. deberá enviar antes del 30 de junio de cada año un Informe al Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, conteniendo: memoria, balance, y detalle de las obras ejecutadas según el Plan Maestro de Obras establecido y el Detalle de las obras programadas para el año siguiente.-

**ARTÍCULO 5°):** MODIFICASE el Artículo 24°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 24°):** *Plazo y forma de cesión* - Los propietarios deben concretar la cesión de superficie prevista en el Artículo 21°), en forma divisa o en la forma que se acuerde, en oportunidad de aprobarse el proyecto de fraccionamiento parcelario ante Cordineu S.E., o dentro de los sesenta (60) días de ser requerida la cesión por esta última a los fines de cumplir con el Artículo 22°) de la presente, mediante la suscripción de un acta de cesión.-

**ARTÍCULO 6°):** MODIFICASE el Artículo 28°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 28°):** *Carácter urbano* - A los fines impositivos y retributivos, las parcelas afectadas a la Zona General de Gestión Especial "Paseo de la Costa" conservan el carácter periurbano o subrural hasta que se produzca la aprobación de la acción concertada por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén. Desde dicho momento y hasta su venta o por el lapso de cuatro (4) años lo que ocurra primero, estarán exentas de la Tasa de Inspección e Higiene de Baldíos y obras interrumpidas y de la tasa de servicios de iluminación. El Órgano Ejecutivo Municipal condonará las tasas devengadas y no abonadas a la fecha o compensará los pagos realizados por este concepto siempre y cuando correspondan a periodos devengados durante el plazo de exención establecido en la presente Ordenanza. En toda la zona de influencia de Cordineu S.E. los permisos de construcción que se otorguen inicialmente serán de 3 (tres) años. Los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la sanción de la presente, se prorrogarán automáticamente hasta alcanzar el periodo de tres (3) años.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 7°):** MODIFICASE el Artículo 54°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 54°):** *Zona 131-4 – Directriz urbano Ambiental* – El área delimitada como Zona 131-4 se destina al uso residencial con usos complementarios anexos para actividades sociales, comerciales y gastronómicas.-

**ARTÍCULO 8°):** MODIFICASE el Artículo 56°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 56°):** *Zona 131-4 - Normas específicas de Ocupación del Suelo*-Por mecanismos de acción concertada celebrados entre Cordineu S.E. y los propietarios, aprobados por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, y previo estudio de impacto ambiental que así lo justifique, Cordineu S.E. podrá establecer la Directriz Urbano Ambiental, las Normas de Usos y Ocupación del Suelo, las Normas específicas de Ocupación del Suelo, y las Normas específicas de Uso del Suelo, de la presente zona.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ordenanza N° 12818.-

**ARTÍCULO 9°):** MODIFICASE el Artículo 57°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 57°):** *Zona 131-4 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona 131-4 las siguientes:

- a) Uso Predominante: residencia multifamiliar.
- b) Uso Complementario: oficinas, estudios y consultorios profesionales, locales comerciales y de gastronomía.

Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

**ARTÍCULO 10°):** MODIFICASE el Artículo 60°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 60°):** *Zona 131-5 – Normas específicas de Uso del Suelo*. Por mecanismos de acción concertada celebrados entre Cordineu S.E. y los propietarios, aprobados por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, y previo estudio de impacto ambiental que así lo justifique, Cordineu S.E. podrá establecer la Directriz Urbano Ambiental, las Normas de Usos y Ocupación del Suelo, las Normas específicas de Ocupación del Suelo, y las Normas específicas de Uso del Suelo, de la presente zona.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ordenanza N°12818.-

**ARTÍCULO 11°):** MODIFICASE el Artículo 61°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 61°):** *Zona 131-5 – Normas específicas de Uso del Suelo*. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona 131-5 las siguientes:

- a) Uso Predominante: residencia multifamiliar.
- b) Uso Complementario: oficinas, estudios y consultorios profesionales, locales comerciales y de gastronomía.

Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

**ARTÍCULO 12°):** MODIFICASE el Artículo 63°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 63°):** *Directrices urbanísticas* - El Distrito 132 queda destinado a la localización de equipamiento comercial, hotelero, administrativo privado, administrativo público, urbano, cultural, deportivo recreativo y parque público y urbano.

**ARTÍCULO 13°):** MODIFICASE el Artículo 64°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 64°):** *Zonificación* - El Distrito 132 se divide en las siguientes Zonas, conforme el **Anexo I**, según la localización y uso predominante:

Zona 132-1: Administrativa.-

Zona 132-1a: Emplazamiento de la sede de Cordineu S.E.

Zona 132-2: Comercial y equipamiento hotelero.-

Zona 132-3: Equipamiento cultural, equipamiento recreativo, de esparcimiento y administrativo.

Zona 132-4: Equipamiento deportivo social.

Zona 132-5: Parque Natural.

Zona 132-5a: Recreativa, eventos al aire libre – Parque Sur -

Zona 132-6: Recreativa deportiva costera y balneario.

Zona 132-7: Recreativa deportiva costera y balneario público.

Zona 132-8: Predio Ferial, Actividades Recreativas, Esparcimiento, Centro de Convenciones.

En las zonas 132-1, 132-2 y 132-3, el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) no podrá superar el 0,5. La altura máxima de las edificaciones se establece en 22 metros, las que deberán respetar los siguientes retiros: 5 metros en el frente, 10 metros en los laterales y 10 metros en el fondo.

Por razones de diseño urbanístico Cordineu S.E podrá establecer otros retiros no inferiores a 5 mts.

No se habilitarán edificaciones en lotes colindantes a la rambla costera, con retiros inferiores a 5 mts.

Todos los proyectos para las zonas 132-1, 132-2 y 132-3, deberán contar con estudio de impacto ambiental y deberán ser incluidos en el informe anual al que se refiere en el Artículo 21°).

Cordineu S.E. no podrá modificar, alterar o cambiar la Directriz Urbano Ambiental y las Normas de Usos y Ocupación del Suelo del Distrito 132, las que podrá reglamentar complementariamente, dictando los indicadores específicos, siempre que no colisionen con las limitaciones establecidas en el presente Artículo.

Cordineu S.E deberá mantener y cuidar el bosque ribereño, preservar la flora y la fauna, forestar y reforestar las zonas 132-4, 132-5, 132-7.

La Fiesta de la Confluencia aprobada por Ordenanza N° 12420, se desarrollará anualmente en el Parque Sur de la Ciudad y en la zona 132-8. Todas las construcciones que se realicen en las zonas 132-5a y 132-8 deberán ser complementarias a la Fiesta de la Confluencia.-

**ARTICULO 14°):** INCORPORASE el Artículo 64° bis) en el Anexo General de la Ordenanza N° 10010, que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 64° bis):** DESAFECTASE la Manzana I -Nomenclatura Catastral N° 09-20-094-9169-0000- de la zona 132-3, y afectase a la zona 132-5, según el plano que como Anexo I se adjunta a la presente.-



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTICULO 15°):** INCORPORASE el Artículo 64° ter) en el Anexo General de la Ordenanza N° 10010, que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 64° ter):** Créase la zona 132-5a Parque Sur de la Ciudad de Neuquén, el cual tendrá como objetivo albergar actividades sociales, recreativas, culturales, feriales y deportivas, y que contará con una superficie aproximada de 9 hectáreas según consta en el Plano que como Anexo II se adjunta a la presente.

El Órgano Ejecutivo Municipal deberá parquear, forestar, iluminar y ejecutar las obras de infraestructura necesarias así como realizar el mantenimiento del Parque Sur de la Ciudad.

**ARTICULO 16°):** INCORPORASE el Artículo 64° quarter) en el Anexo General de la Ordenanza N° 10010, que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 64° quarter):** Crease la zona 132-8 *Predio Ferial, Actividades Recreativas, Esparcimiento, Centro de Convenciones* con las siguientes Normas Específicas de Uso del Suelo:

a) Uso Predominante: Predio Ferial, Centro de Convenciones, actividades recreativas y de esparcimiento, eventos al aire libre.

b) Uso complementario: Actividades deportivas.

Para esta zona se establece una restricción a la construcción de 70 mts (setenta) desde la línea que determina la zona de restricción ribereña, en la cual no se admite ningún tipo de construcción permanente, según consta en el plano que como Anexo III se adjunta a la presente.-

**ARTICULO 17°):** MODIFICASE el Artículo 68°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, que quedará redactado de la siguiente manera:

**Artículo 68°):** *Zona 132-1 Normas Especificas de uso del Suelo-* Se fijan como normas específicas de uso del suelo para la zona 132-1 las siguientes:

a) Uso Predominante: oficinas administrativas del sector privado y público.

b) Uso Complementario: estudios profesionales, consultorios y estacionamiento, sujeto a la normativa vigente en la materia.-

**ARTICULO 18°):** MODIFICASE el Artículo 77°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 77°):** *Zona 132-3 Directriz Urbano Ambiental* – el área delimitada como zona 132-3 se destina a la localización de un Centro de Convenciones, para la difusión de la producción regional, y un Museo Temático con áreas complementarias reservadas para el desarrollo de actividades al aire libre.-

**ARTICULO 19°):** MODIFICASE el Artículo 80°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 80°):** *Zona 132-3 - Normas Especificas de Uso del Suelo* - Se fijan como normas específicas de uso del suelo para la zona 132-3 las siguientes:

a) Uso Predominante: Centro de Convenciones, Museo Temático, comercial y hotelería.

b) Uso Complementario: Anfiteatro, Administrativo.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTICULO 20°):** INCORPORASE el Artículo 127° bis) en el Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 127° bis):** Zona 133-4. Por mecanismos de acción concertada celebrados entre Cordineu S.E. y los propietarios, aprobados por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, y previo estudio de impacto ambiental que así lo justifique, Cordineu S.E. podrá equiparar la Directriz Urbano Ambiental, las Normas específicas de Ocupación del Suelo, y las Normas específicas de Uso del Suelo del distrito 133 zona 133-4 con la Directriz Urbano Ambiental, las Normas de Usos y Ocupación del Suelo, las Normas específicas de Ocupación del Suelo, y las Normas específicas de Uso del Suelo del distrito 133 zona 133-2b.-

**ARTICULO 21°):** INCORPORASE el Artículo 130° bis) en el Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 130° bis):** Zona 133-5. Por mecanismos de acción concertada celebrados entre Cordineu S.E. y los propietarios, aprobados por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, y previo estudio de impacto ambiental que así lo justifique, Cordineu S.E. podrá equiparar la Directriz Urbano Ambiental, las Normas de Usos y Ocupación del Suelo, las Normas específicas de Ocupación del Suelo, y las Normas específicas de Uso del Suelo del distrito 133 zona 133-5 con la Directriz Urbano Ambiental, las Normas de Usos y Ocupación del Suelo, las Normas específicas de Ocupación del Suelo, y las Normas específicas de Uso del Suelo del distrito 133 zona 133-2b.-

**ARTÍCULO 22°):** INCORPORASE el Artículo 130° ter) en el Anexo General de la Ordenanza N° 10010, que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 130 ter):** La zona 133 tendrá un sector especial cuyo uso exclusivo será el de Forestación y Parque Natural, y Recreación Uso Escolar, compuesto por los lotes 09-20-094-5167-0000 y 09-20-094-5768-0000, propiedad de la Provincia de Neuquén, ocupados por el Hogar Nayahue y la Planta de Campamento N° 1, dependientes del Consejo Provincial de Educación, en los cuales se deberá conservar la vegetación y el arbolado existente, con las reforestaciones necesarias para mantener la característica actual preservada.”-

**ARTÍCULO 23°):** INCORPORASE el Artículo 130° quater) en el Anexo General de la Ordenanza N° 10010, que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTICULO 130° quater):** El sector comprendido entre las calles Boerr, El Quebrachal en sus dos aceras, Purmamarca y Linares tendrá un cantidad de viviendas por unidad parcelaria (CVUP) de 1/400m<sup>2</sup> (una unidad cada cuatrocientos metros cuadrados), y las construcciones no podrán superar los 10 (diez) metros de altura.-

**ARTÍCULO 24°):** MODIFICASE el Artículo 171°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 171°):** Zona 135-2b - Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 135-2b las siguientes:

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

a) Para urbanizaciones abiertas:

1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/400.
2. Relativas a las parcelas:  
Ancho mínimo de frente: 12 mts.  
Superficie mínima de lote: 400 m2.
3. Relativas a los factores de edificación:  
FOS: 50 %.  
FOT: 0,5.
4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. (diez) desde cota cero no inundable.


b) Para urbanizaciones especiales (barrios cerrados):

1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/800.
2. Relativas a las parcelas:
  - a- Ancho mínimo de frente: 20 (veinte) mts.
  - b- Superficie mínima de lote: 800 (ochocientos) m2.
3. Relativas a los factores de edificación:
  - a- FOS: 50 %
  - b- FOT: 0,8.
4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.
5. Espacios de uso común: Se exige un 30% del total de la urbanización como áreas comunes, que incluirán áreas de recreación descubierta, el espacio destinado a las instalaciones sociales y deportivas, al desarrollo de tipologías de vivienda multifamiliar y a las circulaciones vehiculares y peatonales internas.-

**ARTÍCULO 25°):** Las adecuaciones incorporadas por la presente norma a los Distritos 131, 132, 133 y 135 tendrán como objetivo priorizar el desarrollo del Paseo Costero sobre los Ríos Limay y Neuquén, especialmente y hasta su concreción, la primera etapa del Paseo de la Costa Este entre las calles Linares y Tronador incluyendo el acceso al puente que une el fin del pavimento de calle Linares con la Isla 132 y las obras complementarias en el Distrito 133.-

**ARTÍCULO 26°):** MODIFICASE el Anexo III, del Artículo 4°) de la Ordenanza 10010, el que será reemplazado por el Anexo IV que forma parte de la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 27°):** COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DAMIÁN R. CANUTO  
Secretario Legislativo

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DIEZ (10) DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO  
DOS MIL CATORCE (Expediente N° CD-078-C-2013).-

ES COPIA  
am

FDO: SCHLERETH  
CANUTO

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DAMIÁN R. CANUTO  
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N° 12982 / 2013.  
Promulgada Tácitamente Art. 76°  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL.  
Expte N° CD-078-C-13.

Publicación Boletín Oficial Municipal  
Edición N° 1977  
Fecha 23 / 05 / 2014

ANEXO I

132-6

132-4

132-7

ESPACIO VERDE 1  
S= 20450,75 m<sup>2</sup>

132-5

132-5A

132-1

132-1

(H)  
S=19164,56 m<sup>2</sup>

132-8

(I)  
S=21394,08 m<sup>2</sup>

(G) ②  
S=18164,16 m<sup>2</sup>

132-3

(B)  
S=9241,58 m<sup>2</sup>

132-1

(F)  
S=23575,11 m<sup>2</sup>

(E) ⑤  
S=14936,12 m<sup>2</sup>

E.V.2  
S=52021,02 m<sup>2</sup>

132-2

(D)  
S=11179 m<sup>2</sup>

(C)  
S=10990,51 m<sup>2</sup>

(3)  
S=10510,96 m<sup>2</sup>

(2)  
S=18702,96 m<sup>2</sup>

(A)  
S=18702,96 m<sup>2</sup>

132-1a

S=11139,30 m<sup>2</sup>  
DE TALLE A

(1)  
S=18702,96 m<sup>2</sup>

(4)  
S=2904,64 m<sup>2</sup>

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DAMIAN R. CAMUTO  
Secretario Legislativo

Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén

PLANO ANEXO I I



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DAMIAN R. CARUTO  
Secretario Legislativo

Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén

PLANO ANEXO III

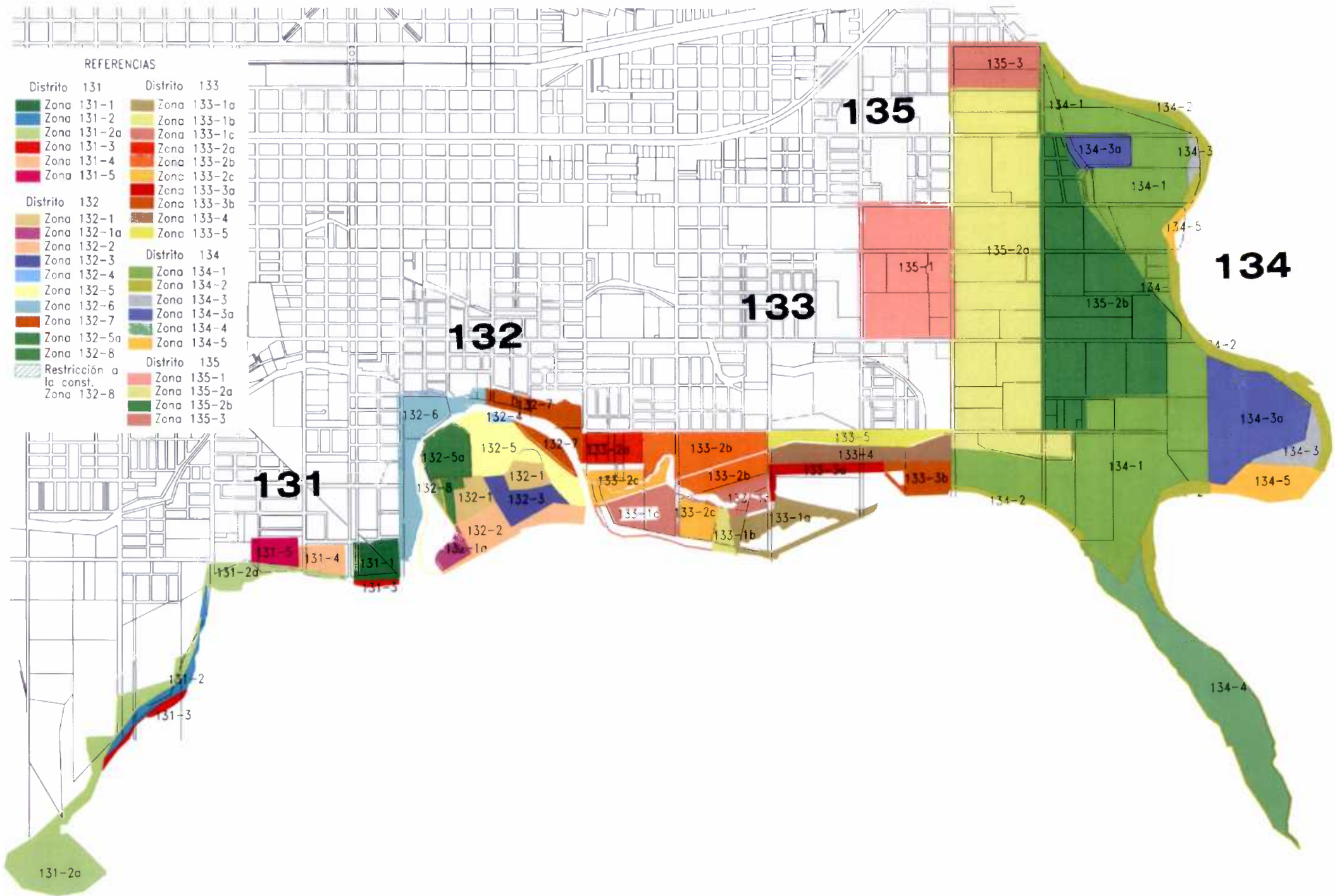
Concejo Deliberante de la Ciudad de Nequeén  
Dr. DAMIAN R. CANUTO  
Secretario Legislativo



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Nequeén

# ANEXO IV

Concejo Deliberante de la Ciudad de Marquén  
 Dr. DAMIAN R. SANUTO  
 Secretario Legislativo



## REFERENCIAS

- |                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>Distrito 131</b>                | <b>Distrito 133</b> |
| Zona 131-1                         | Zona 133-1a         |
| Zona 131-2                         | Zona 133-1b         |
| Zona 131-2a                        | Zona 133-1c         |
| Zona 131-3                         | Zona 133-2a         |
| Zona 131-4                         | Zona 133-2b         |
| Zona 131-5                         | Zona 133-2c         |
|                                    | Zona 133-3a         |
|                                    | Zona 133-3b         |
|                                    | Zona 133-4          |
| <b>Distrito 132</b>                | Zona 133-5          |
| Zona 132-1                         | <b>Distrito 134</b> |
| Zona 132-1a                        | Zona 134-1          |
| Zona 132-2                         | Zona 134-2          |
| Zona 132-3                         | Zona 134-3          |
| Zona 132-4                         | Zona 134-3a         |
| Zona 132-5                         | Zona 134-4          |
| Zona 132-6                         | Zona 134-5          |
| Zona 132-7                         | <b>Distrito 135</b> |
| Zona 132-5a                        | Zona 135-1          |
| Zona 132-8                         | Zona 135-2a         |
| Restricción a la const. Zona 132-8 | Zona 135-2b         |
|                                    | Zona 135-3          |