

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 13263.-

VISTO:

El Expediente N° OE-5842-C-2014; y

CONSIDERANDO:

Que a la fecha el titular Registral del Lote Z1 sector Meseta es el Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo, quien mediante Convenio ratificado por el Poder Ejecutivo Provincial, cedió al Ministerio de Desarrollo Territorial zonas de reserva, para ser afectadas a la promoción de proyectos de inversión de empresas y organismos públicos y privados.-

Que el sector del Lote Z1 ubicado al Sur de la Ruta 22, tenía asignado por el Plan Urbano Ambiental de la ciudad de *Neuquén* PUA, los indicadores de uso y ocupación del suelo de una zona Periurbana Recreativa (Pr), los cuales fueron modificados transitoriamente por el Convenio celebrado entre la Municipalidad de Neuquén y el Ministerio de Desarrollo Territorial con fecha 12/12/2013, homologado por la Ordenanza N° 12922, asignándole el uso ME.-

Que la citada norma, tuvo como objeto otorgar transitoriamente un uso de suelo en parte del área denominada como Z1, de aproximadamente 450 hectáreas sujeta a mensura, en donde se están radicando diversas empresas privadas, mayoritariamente del sector de servicios y logística de los hidrocarburos e instituciones públicas, interesadas en desarrollar sus proyectos y actividades.-

Que de este modo quedaron configuradas dos áreas perfectamente determinadas a saber: a) Sur y b) Norte.-

Que el área Sur o área institucional, se sitúa al Sur de la nueva autovía, en donde se asientan equipamientos de ruta, organismos públicos y oficinas, bancos, equipamientos gastronómicos, administrativos y de seguridad, e informe de turismo.-

Que en área Norte o área industrial pesada se sitúa al Norte de la nueva autovía en la cual se encuentran empresas petroleras, servicios petroleros, zona de ruptura de cargas y grandes depósitos, playas de estacionamiento de camiones, y depósito fiscal (ADUANA), y estación de servicio.-

Que estos usos fueron convenientemente convalidados, mediante el convenio homologado por Ordenanza N° 12922, entre el Ministerio de Desarrollo Territorial de la Provincia de Neuquén y el Municipio de la Ciudad de Neuquén.-

Que la zonificación e indicadores urbanos provisorios, tendrían vigencia por un lapso de ciento veinte (120) días, prorrogables por otro periodo igual con su debida fundamentación, ambos plazos ampliamente vencidos.-

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

Que la presente norma contempla un plan maestro que incluye una propuesta de Zonificación, que determina el modo de uso y ocupación del suelo contemplando la capacidad del soporte natural, la complementariedad de las actividades y la ejecución de obras de infraestructuras de servicio.-

Que el Plan Maestro también define una red vial jerarquizada que permite optimizar el funcionamiento del sector y su vinculación con el resto de la ciudad y con la región.-

Que el desarrollo de las políticas sectoriales en materia de explotación hidrocarburífera produce un efecto positivo de demanda de espacios estratégicos de logística, administración, capacitación, depósito, mantenimiento y reparación de equipos de las empresas que desarrollan labores de campo.-

Que el área de intervención (Sector Meseta Lote Z1) tiene una ubicación estratégica, acorde a las demandas de logística, al situarse en la intersección de dos de las principales vías de conexión regional, una existente en sentido Este - Oeste la Ruta 22 y otra proyectada que se incorpora al inventario de proyectos en sentido Norte - Sur, la futura ruta que unirá por la meseta la ciudad con el área de desarrollo de exploración y explotación de hidrocarburos; y luego dicha ruta hacia el Sur permitirá la vinculación con la Margen Sur en la vecina Provincia de Río Negro.-

Que como consecuencia de lo anteriormente expresado se producirá un desplazamiento de actividades con equipos de transporte de gran porte desde áreas urbanas densamente pobladas hacia la periferia, objetivo estratégico de las políticas municipales.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 051/2015, emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 012/2015, el día 30 de julio y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 013/2015, celebrada por el Cuerpo el 13 de agosto 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

ARTICULO 1º): APRUÉBASE el Plan de Desarrollo Urbano Integral de la Zona de Gestión Especial "Urbanización Sector Meseta Lote Z1"; formulado sobre parte del remanente del Lote Z1 – lote oficial 4 de la sección primera inscripto en el Registro

de la Propiedad con Matrícula 32.419 Confluencia; en el cual se crean los "Distritos 1 –Sector Meseta Norte Lote Z1" y "Distrito 2 – Sector Meseta Sur Lote Z1", con las zonificaciones correspondientes, según los planos y directrices urbano-ambiental definidas en la presente norma, y que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área periurbana, actualmente definida de reserva, Sector Norte; y del área periurbana, actualmente

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

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

definida como recreativa, por el Plan Urbano Ambiental en el Bloque Temático 1, usos y ocupación del suelo, ubicadas ambas áreas en el remanente del Lote Z1.-

ARTICULO 2°): APRUEBASE las directrices e indicadores urbanísticos de los distritos de la Zona de Gestión Especial "Urbanización del Sector Meseta Lote Z1" que como ANEXO I forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3°): APRUEBASE la zonificación establecida en los planos que, como ANEXO II, forman parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 4°): APRUEBASE el Plano de la Red Vial Jerarquizada de la Zona de Gestión Especial "Urbanización Sector Meseta Lote Z1", que como ANEXO III forma parte integrante de la presente ordenanza

ARTÍCULO 5°): DEFINICIONES:

Distrito. Distrito es el área geográfica en que el Plan Maestro divide a la Zona General de Gestión Especial "Urbanización Sector Meseta Lote Z1", 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.

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.-

Zonas de uso específico -ZUE-: Es aquel recorte de espacio comprendido por parcelas destinadas a la localización de usos singulares, con características y normas particulares en función de proyectos especiales. Dichos proyectos serán aprobados en función de una evaluación urbano ambiental, de acuerdo a los procedimientos previstos por esta Ordenanza y los establecidos por el SPUAM.

ARTICULO 6°): La Zona de Gestión Especial "Urbanización Sector Meseta Lote Z1" se divide en los siguientes Distritos:

"Distrito 1 -Sector Meseta Norte Lote Z1"-;

"Distrito 2 - Sector Meseta Sur Lote Z1"-

ARTICULO 7°): ZONAS: Los Distritos se dividen en las siguientes zonas, según la localización y uso predominante, conforme Plano N° 3.1 contenido en el Anexo II "Zonificación por área geográficas generales"

"Distrito 1:

a) Zona D1-1: Área de Servicios Industriales y Petroleros - ASlyP-.

b) Zona Usos Específicos N° 1: Centro de Transferencia de Cargas y Logística.

c) Zona de Usos Específicos N° 5: Extracción, almacenamiento y transporte de hidrocarburos.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

"Distrito 2:

- a) Zona De-1: Area de Servicios Institucionales y de Ruta- ASlyR.-
- b) Zona D2- 2: Mixto Equipamiento – ME-.
- c) Zona D2 - 3: Mixto Residencial –MR-.
- d) Zona D2 - 4: Parque Recreacional: Las Bardas –Pr-
- e) Zona de Usos Específicos N° 2: Centro Regional de Salud de Alta Complejidad.
- f) Zona de Usos Específicos N° 3: Centro Cívico Provincial
- g) Zona de Usos Específicos N° 4: Neutics Sapem
- h) Zona de Usos Específicos N°5: Extracción, almacenamiento y transporte de hidrocarburos.

ARTICULO 8º): Zonificación por Áreas: Defínase una zonificación por áreas especiales, superpuesta a la zonificación por áreas geográficas generales, según el tipo de restricciones y protecciones por riesgos naturales o entrópicas; conforme Plano N° 3.3, contenido en el Anexo II "Zonificación por área geográficas especiales"

a) Zonas de Restricción

Son las identificadas como de Usos Especificos N° 5, actualmente afectadas a la extracción, almacenamiento y transporte de hidrocarburos.

b) Zonas de Protección

Se definen como zonas de Protección Ambiental las siguientes:

- a) Borde de Barda: comprende una franja de 50 mts desde el borde de la misma hacia la Meseta.
- b) Talud: incluye a todo el talud de la Meseta comprendido entre el Borde de Barda y la cota 290 m.s.n.m

ARTÍCULO 9º): Beneficiarios: Las Empresas y Organismos beneficiarios de parcelas, con ubicación y superficies sujetos a mensura, han obtenido del Ministerio de Desarrollo Territorial las respectivas Reservas y son responsables de la ejecución y puesta en servicio de las obras de infraestructura de servicios. Esta obligación incluye la realización de todas las obras de nexos y troncales y distribución, como así también cualquier otra obra que en forma complementaria y por su naturaleza deba ejecutarse para consolidar las distintas etapas de los Distritos.

ARTICULO 10º): AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a exceptuar a cada uno de los planos de mensura de la Zona de Gestión Especial "Urbanización del Sector Meseta del Lote Z1" de la normativa vigente en materia de fraccionamiento, veredas, anchos de calles y espacios públicos. El Órgano Ejecutivo municipal, a fin de mantener la red vial jerarquizada deberá aplicar un criterio de gradualidad, particularmente en aquellas calles de anchos mayores a los 20 mts que ya han sido cedidas mediante mensuras aprobadas, en cuyo caso tomara las medidas de afectación y/o restricciones al dominio correspondientes para concretar la materialización cuando la evolución de la urbanización y sus usos específicos hagan necesarios los correspondientes ensanches.

ARTICULO 11º): El Órgano Ejecutivo Municipal podrá celebrar Convenios Urbanísticos con actores públicos y/o privados a fin de lograr el desarrollo urbano integral de la Zona de Gestión Especial "Urbanización del Sector Meseta lote Z1"

ARTICULO 12º): DEROGASE la Ordenanza N°12922.-

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén

ARTICULO 13°): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS TRECE (13) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL QUINCE (Expediente N°OE-5842-C-2014).-

ES COPIA
am

FDO: SCHLERETH
CANUTO

[Handwritten Signature]
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N° 13263/2015
Promulgada Tácitamente Art. 76°
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° OE-5842-C-14

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2044
Fecha 18 / 08 / 2015

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO I

“DISTRITO 1 –SECTOR MESETA NORTE LOTE Z1”

ARTÍCULO 1º): DIRECTRIZ URBANO-AMBIENTAL: el uso predominante del distrito será la radicación de empresas prestadoras de servicios y logística para la industria, en particular relacionadas con la producción de hidrocarburos -

Estas actividades estarán combinadas con otras tales como la de servicios de ruta, playas de estacionamiento de camiones, grandes depósitos, entre otras.

El diseño urbano presenta una estructura parcelaria predeterminada por las reservas hechas por el Ministerio de Desarrollo Territorial conforme proyectos de inversión de los solicitantes públicos y privados, no obstante se determinan indicadores relativos posibles nuevas subdivisiones, los que fijaran los límites correspondientes.

Las tipologías edilicias que posibilitan los indicadores urbanísticos de ocupación del suelo refieren básicamente a galpones, playones de maniobras y depósitos de materiales a cielo abierto, oficinas, entre otros. No está permitido el desarrollo de ninguna clase de tipologías residenciales permanentes, ni aun como uso complementario.

El sistema de movilidad urbana y regional se ha definido a partir de una estructura vial jerarquizada, que permite una vinculación norte/sur a través de la futura ruta provincial planificada por la meseta hasta su intersección con la ruta provincial N°51 y otra hasta la Margen Sur de la provincia de Rio Negro. En la intersección del conjunto de vías descripto se localiza el Distrito N° 1 de la Zona de Gestión Especial.

**AREAS GEOGRAFICAS GENERALES, NORMAS URBANISTICAS
ESPECÍFICAS DE USOS Y OCUPACION DEL SUELO**

ARTÍCULO 2º): Zona D1-1: Área de Servicios Industriales y Petroleros –ASlyP- Tipología edilicia predominante, instalaciones tipo naves industriales, galpones y oficinas administrativas. Todas las construcciones serán de perímetro libre, sin muros medianeros y con tratamiento de todas las fachadas. Las mismas deberán estar retiradas de las líneas divisorias de parcela, en todo el perímetro de la misma.

ARTÍCULO 3º): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D1-1 las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: No se permiten subdividir las parcelas bajo el régimen de propiedad Horizontal –PH-

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 100 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 10.000 m²

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

c.1). FOS, Factor de Ocupación del Suelo **0,6**: solo se puede ocupar hasta el 60 % de la parcela con edificaciones. Un 40 % como mínimo de la superficie de la parcela debe estar sin ninguna construcción y se lo denominara libre de edificaciones.

c.1.1. FAP, Factor de Absorción Pluvial **0,4**: como mínimo el 40 % del terreno libre no debe tener ningún tipo de solado, incluido vehículos estacionados o depósitos de materiales a cielo abierto. Debe ser suelo absorbente con el objetivo de minimizar los escurrimientos hídricos superficiales.

c.1.2. FSI Factor de Superficie Impermeable **0,6**: como máximo el 60 % del terreno libre

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

podrá impermeabilizarse con solados, playas de maniobra, estacionamientos descubiertos, depósitos a cielo abierto.

c.2). FOT, Factor de Ocupación Total: **0,8**: Las edificaciones podrán tener una superficie cubierta máxima equivalente al 80% de la superficie de la parcela.

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: 15mts.

d.4) Retiro de frente mínimo: 10 mts.

d.5) Retiros laterales y de fondo: 10 mts.

d.6) Cerramientos sobre Línea Municipal: Deberá materializarse predominantemente con cerramientos traslucidos (rejas, alambre romboidal, etc.), minimizando la construcción de muros ciegos, estos podrán utilizarse hasta un 30 % de la superficie del cerramiento.

d.7.) Cerramientos sobre Líneas divisorias de parcela (ejes medianeros): Estos cerramientos podrán materializarse con muros medianeros no traslucidos.

d.8.) Cortina forestal perimetral: Todas las parcelas deberán materializar una franja "verde" de 3 mts de ancho mínimo, ubicada contigua al cerramiento perimetral, con especies que requieran un mínimo de aporte de agua. El sistema de riego deberá ser por goteo.

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Usos según lo establecido en la normativa vigente (ver Cuadro de Usos Bloque Temático N° 1 del CPyGUA. Y referencias normas de estacionamiento y carga y descarga).

ARTÍCULO 4º): Zona D1-1 - Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D1-1 las siguientes:

a) Usos Predominantes: Servicios y logística actividades Hidrocarburíferas.

b) Usos Complementarios: Oficinas administrativas, Servicios de ruta y servicios técnicos en general

d) Usos Condicionados: residencia no permanente y alojamiento temporal en la modalidad de hotel, apart hotel u hostería.

d) Usos prohibidos: residencial permanente (vivienda individual o colectiva), faena de animales, curtiembres.

ARTÍCULO 5º): Zona Usos Específicos N° 1: Centro de Transferencia de Cargas y Logística: Esta zona es un recorte del espacio urbano comprendido por una parcela destinada a la localización de usos singulares, con características y normas particulares en función de proyectos especiales; que por su propia naturaleza, tales recortes de espacio urbano se localizan en zonas cuyos indicadores urbanísticos específicos la normativa aplicable no ha definido. En consecuencia, el proyecto especial a localizarse sobre esta zona será aprobado en función de una evaluación urbano ambiental establecida por el SPUAM, de acuerdo a los procedimientos previstos por la normativa vigente.

AREAS GEOGRAFICAS ESPECIALES, CONDICIONANTES DEL SOPORTE NATURAL Y CONSTRUIDO PREXISTENTE

ARTÍCULO 6º): Zonificación por áreas geográficas especiales: en los casos de superposición de áreas geográficas especiales sobre una parcela prevalecerán las condiciones que el área especial le impone al área general:

a) Zonas de restricción: Las zonas definidas con uso específico para la extracción,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

almacenamiento y transporte de hidrocarburos no podrán ser asignadas a otro uso.

b) Zonas de protección: Este distrito no requiere de zonas de protección ambiental

**DISTRITO 2 –SECTOR MESETA SUR LOTE Z1”
DIRECTRICES GENERALES**

ARTÍCULO 7º): DIRECTRIZ URBANO-AMBIENTAL: el distrito tendrá un carácter mixto en lo referido a los usos del suelo.

Sobre la Multivia Ruta 22, predominaran los usos vinculados con la administración pública provincial. Estos usos estarán combinados con otras actividades tales como la de equipamiento de ruta.

Sobre el centro o núcleo del distrito predominan los usos destinados a equipamientos, vinculados tanto al sector público, como al sector privado.

Sobre el sector colindante con el borde de barda, los usos combinados serán el residencial de densidad media alta con otros no residenciales compatibles.

La zonificación del distrito se estructura a partir de una vía principal, que vincula el mismo con todo el desarrollo urbanístico de la Meseta. Esta avenida conecta el área de intervención con la Ruta Provincial N° 7 y con todas las bajadas al área urbana de la ciudad localizada en el piso del valle. Sobre esta vía se prevé el desarrollo de un sistema troncal de transporte público de pasajeros, denominado “metrobus”.

Las otras dos vías estructurantes del distrito en sentido Este –Oeste son la colectora de la Multivia y la avenida de borde de barda. En el sentido Norte – Sur, dos vías permiten vincular el distrito con dos bajadas al piso del valle.

**AREAS GEOGRAFICAS GENERALES, NORMAS URBANISTICAS
ESPECÍFICAS DE USOS Y OCUPACION DEL SUELO**

ARTÍCULO 8º): Zona D2-1: Area de Servicios Institucionales y de Ruta- ASlyR: Tipología Edilicia predominante, edificios destinados a oficinas, depósitos, logística.

Todas las construcciones serán de perímetro libre, sin medianeras y con tratamiento de todas las fachadas. Las mismas deberán estar retiradas de las líneas divisorias de parcela, en todo el perímetro de la misma.

ARTÍCULO 9º): 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:** No se permiten subdividir las parcelas bajo el régimen de propiedad Horizontal –PH-

b) **Relativas a las Parcelas:**

b.1) Ancho mínimo de frente: 25 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 2.500 m²

c) **Relativo a los Factores de Edificación -Morfología abierta-**

c.1). FOS, Factor de Ocupación del Suelo: 0,80, solo se puede ocupar hasta un máximo del 80 % de la parcela con edificaciones. El 20 % de la superficie de la parcela, como mínimo, debe estar sin ninguna construcción y se lo denominara libre de edificaciones.

c.1.1. FAP, Factor de Absorción Pluvial 0,4: como mínimo el 40 % del terreno libre no debe tener ningún tipo de solado, incluido vehículos estacionados o depósitos de materiales a cielo abierto. Debe ser suelo absorbente con el objetivo de minimizar los escurrimientos hídricos superficiales.

c.1.2. FSI Factor de Superficie Impermeable 0,6: como máximo el 60 % del terreno libre podrá impermeabilizarse con solados, playas de maniobra, estacionamientos descubiertos, depósitos a cielo abierto.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

c.2). FOT, Factor de Ocupación Total: **0,8**: Las edificaciones podrán tener una superficie cubierta máxima equivalente al 80% de la superficie de la parcela.

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) Retiro de frente mínimo: 5 mts.

d.5) Retiros laterales y de fondo: 5 mts.

d.6) Cerramientos sobre Línea Municipal: Deberá materializarse predominantemente con cerramientos traslucidos (rejas, alambre romboidal), minimizando la construcción de muros ciegos, estos podrán utilizarse hasta un 30 % de la superficie del cerramiento.

d.7.) Cerramientos sobre Líneas divisorias de parcela (ejes medianeros): Estos cerramientos podrán materializarse con muros medianeros no traslucidos.

e) Relativo al estacionamiento

e.1) Usos según lo establecido en la normativa vigente (ver Cuadro de Usos Bloque Temático N° 1 del CPyGUA. Y referencias normas de estacionamiento y carga y descarga).

ARTÍCULO 10º): 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) Usos Predominantes: Servicios y logística organismos y empresas públicas.

b) Usos Complementarios: Oficinas administrativas, Servicios de ruta y servicios técnicos en general, servicios turísticos y gastronómicos.

c) Usos Condicionados: estación de servicio, servicios ambientales, vivienda como uso complementario del principal.

d) Usos prohibidos: residencial permanente (vivienda individual o colectiva), faena de animales, curtiembres, fundiciones.

ARTICULO 11º): Zona D2-2: Mixto Equipamiento – ME: Tipología edilicia, En esta zona no habrá una tipología predominante, podrán construirse edificios de perímetro libre y edificios entre medianeras.

ARTÍCULO 12º): 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:** se permite subdividir las parcelas bajo el régimen de propiedad Horizontal –PH-

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 25 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 2500 m²

c) Relativo a los Factores de Edificación Morfología abierta y cerrada

c.1). FOS, Factor de Ocupación del Suelo: **0,80**, solo se puede ocupar hasta un máximo del 80 % de la parcela con edificaciones. El 20 % de la superficie de la parcela, como mínimo, debe estar libre sin ninguna construcción y se lo denominara libre de edificaciones.

c.1.1. FAP, Factor de Absorción Pluvial **0,7**: como mínimo el 70 % del terreno libre no debe tener ningún tipo de solado, incluido vehículos estacionados o depósitos de materiales a cielo abierto. Debe ser suelo absorbente con el objetivo de minimizar los escurrimientos hídricos superficiales.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

c.1.2. FSI Factor de Superficie Impermeable **0,3**: como máximo el 30 % del terreno libre podrá impermeabilizarse con solados, playas de maniobra, estacionamientos descubiertos, depósitos a cielo abierto.

c.2). FOT, Factor de Ocupación Total: **vme**: Las edificaciones podrán tener una superficie cubierta máxima determinada por los planos límites que definen el vme (volumen máximo edificable). Los planos límites son el definido por la Línea Municipal, el definido por la Línea de Frente Interno, retiros laterales y planos inclinados a 60° que nace desde la altura máxima sobre LM y LFI.

e) Relativo a morfología urbana Morfología abierta

e.1) Altura máxima de basamento: 6,6 mts

e.2) Línea de Frente interno -LFI- : 30 mts. e.3) Altura máxima: 21 mts.

e.4) Retiro de frente: se debe materializar línea municipal.

e.5) Retiros laterales: h/5, altura máxima del edificio sobre 5. Retiro mínimo 6 mts

Morfología cerrada

e.1) Altura máxima de basamento: 6,6 mts

e.2) Línea de Frente interno -LFI- : 30 mts.

e.3) Altura máxima: 15 mts.

e.4) Retiro de frente: se debe materializar línea municipal.

f) Relativo al estacionamiento

f.1) Usos según lo establecido en la normativa vigente (Ver punto 3.1.3.2. Cuadro de usos del Suelo. Bloque Temático N° 1 del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, y referencias normas de estacionamiento y carga y descarga).

ARTÍCULO 13°): 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) Usos Permitidos: Ver punto 3.1.3.2. Cuadro de usos del Suelo. Bloque Temático N° 1 del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental.

d) Usos Condicionados: Ver punto 3.1.3.2. Cuadro de usos del Suelo. Bloque Temático N°1 del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental.

ARTÍCULO 14°): Zona D2 – 2: Mixto Residencial –MR-: Tipología edilicia, En esta zona no habrá una tipología predominante, podrán construirse edificios de perímetro libre y edificios entre medianeras.

ARTÍCULO 15°): Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-3 las siguientes:

a) Relativo a las subdivisiones: se permite subdividir las parcelas bajo el régimen de propiedad Horizontal –PH-

a.1.) CVUP: 1/100: Se admiten subdivisiones en PH para construcción de viviendas unifamiliares tipo “dúplex”, en unidades funcionales no menores a 100 m2.

b) Relativas a las Parcelas:

b.1) Ancho mínimo de Frente: 25 m.

b.2) Superficie Mínima del Lote: 2500 m2.

c) Relativo a los Factores de Edificación Morfología abierta y cerrada

c.1). FOS, Factor de Ocupación del Suelo: **0,70**, solo se puede ocupar hasta un máximo del 70 % de la parcela con edificaciones. El 30 % de la superficie de la parcela, como mínimo, debe estar libre sin ninguna construcción y se lo denominara libre de edificaciones.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

c.1.1. FAP, Factor de Absorción Pluvial 0,7: como mínimo el 70 % del terreno libre no debe tener ningún tipo de solado, incluido vehículos estacionados o depósitos de materiales a cielo abierto. Debe ser suelo absorbente con el objetivo de minimizar los escurrimientos hídricos superficiales.

c.1.2. FSI Factor de Superficie Impermeable 0,3: como máximo el 30 % del terreno libre podrá impermeabilizarse con solados, playas de maniobra, estacionamientos descubiertos, depósitos a cielo abierto.

c.2). FOT, Factor de Ocupación Total: vme: Las edificaciones podrán tener una superficie cubierta máxima determinada por los planos límites que definen el vme (volumen máximo edificable). Los planos límites son el definido por la Línea Municipal, el definido por la Línea de Frente Interno, retiros laterales y planos inclinados a 60° que nace desde la altura máxima sobre LM y LFI.

d) Relativo a morfología urbana Morfología abierta

d.1) Altura máxima de basamento: 6,6 mts

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : 30 mts.

d.3) Altura máxima: 24 mts.

d.4) Retiro de frente: se debe materializar línea municipal.

d.5) Retiros laterales: h/5, altura máxima del edificio sobre 5. Retiro mínimo 6 mts.

e) Morfología cerrada

e.1) Altura máxima de basamento: 6,6 mts

e.2) Línea de Frente interno -LFI- : 30 mts.

e.3) Altura máxima: 18 mts.

e.4) Retiro de frente: se debe materializar línea municipal.

f) Relativo al estacionamiento

f.1) Usos según lo establecido en la normativa vigente (Ver punto 3.1.3.2. Cuadro de usos del Suelo. Bloque Temático N° 1 del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, y referencias normas de estacionamiento y carga y descarga).

ARTÍCULO 16°): 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) Usos Permitidos: Ver punto 3.1.3.2. Cuadro de usos del Suelo. Bloque Temático N° 1 del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental.

d) Usos Condicionados: Ver punto 3.1.3.2. Cuadro de usos del Suelo. Bloque Temático N°1 del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental.

ARTÍCULO 17°): Zona de Usos Específicos N°2: Centro de Salud de Alta Complejidad: Esta zona es un recorte del espacio urbano comprendido por una parcela destinada a la localización de usos singulares, con características y normas particulares en función de proyectos especiales; que por su propia naturaleza, tales recortes de espacio urbano se localizan en zonas cuyos indicadores urbanísticos específicos la normativa aplicable no ha definido. En consecuencia, el proyecto especial a localizarse sobre esta zona será aprobado en función de una evaluación urbano ambiental establecida por el SPUAM, de acuerdo a los procedimientos previstos por la normativa vigente.

ARTÍCULO 18°): Zona de Usos Específicos N° 3: Centro Cívico Provincial: Esta zona es un recorte del espacio urbano comprendido por una parcela destinada a la localización

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

de usos singulares, con características y normas particulares en función de proyectos especiales; que por su propia naturaleza, tales recortes de espacio urbano se localizan en zonas cuyos indicadores urbanísticos específicos la normativa aplicable no ha definido. En consecuencia, el proyecto especial a localizarse sobre esta zona será aprobado en función de una evaluación urbano ambiental establecida por el SPUAM, de acuerdo a los procedimientos previstos por la normativa vigente.

AREAS GEOGRAFICAS ESPECIALES, CONDICIONANTES DEL SOPORTE NATURAL Y CONSTRUIDO EXISTENTE.-

ARTÍCULO 19º): 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:

Las zonas definidas con uso específico para de extracción, almacenamiento y transporte de hidrocarburos no podrán ser asignadas a otros usos

b) Zonas de protección:

a) Borde de Barda: comprende una franja de 50 m. desde el borde de barda hacia la meseta.

En esta franja no se podrá construir viviendas, edificios o instalaciones permanentes ni caminos para tránsito automotor. Tampoco estará permitida la instalación de parques y jardines con riego artificial.

Estará permitida la construcción de infraestructura para el esparcimiento y actividades al aire libre, puntos panorámicos y toda otra actividad compatible con la protección del entorno natural.

Talud: corresponde a todo el Talud de la meseta comprendida entre el Borde de Barda y la cota 290 m.s.n.m.

En esta área no se podrá construir viviendas, edificios o instalaciones permanentes ni caminos para tránsito automotor. Tampoco estará permitida la instalación de parques y jardines con riego artificial.

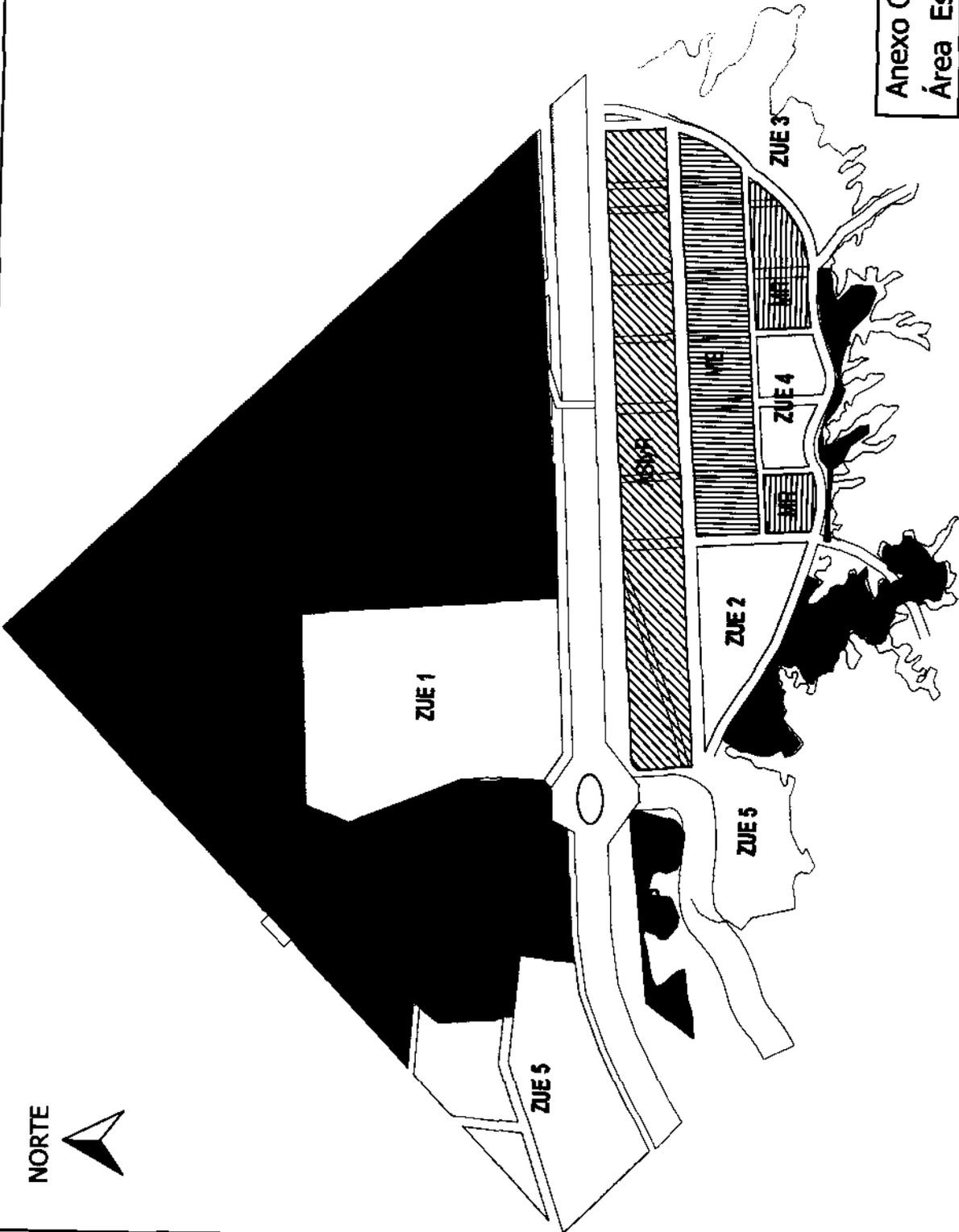
Se deberán preservar las vías de drenaje superficial, prohibiéndose todo movimiento de suelo que obture total o parcialmente, cañadones, zanjas o vías de escurrimiento.

Las obras que en un futuro puedan requerirse para la protección de deslizamientos o para mejorar la capacidad de drenaje superficial, deberán contar con los estudios necesarios y aprobación previa por parte del Órgano Ejecutivo Municipal.

El municipio podrá ejecutar acciones de protección de cabecera de cuencas mediante el uso de especies vegetales nativas o adaptadas al clima desértico a seco (sin riego).


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

PLAN DIRECTOR ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SECTOR MESETA LOTE Z1 ANEXO II



REFERENCIAS DE ZONAS AREALES

- ASiYP: Área de Servicios Industriales y Petroleros
- ASiYR: Área de Servicios Institucionales y de Ruta
- ME: Mixto Equipamiento
- MR: Mixto Residencial
- Pr: Parque Recreacional: Las Bardas

Ev: Espacio Verde

ZUE 1: Zona de Usos Específicos:
Centro de Transferencia de Cargas

ZUE 2: Zona de Usos Específicos
Servicio de Salud de Alta Complejidad

ZUE 3: Zona de Usos Específicos
Centro Cívico Provincial

ZUE 4: Zona de Usos Específicos
Neuquén Sapem

ZUE 5: Zona de Usos Específicos
Área explotación Hidrocarbúrfera

Anexo Ordenanza
Área Especial Meseta Lote Z1

Zonificación y usos de suelo

ESCALA
1:1800

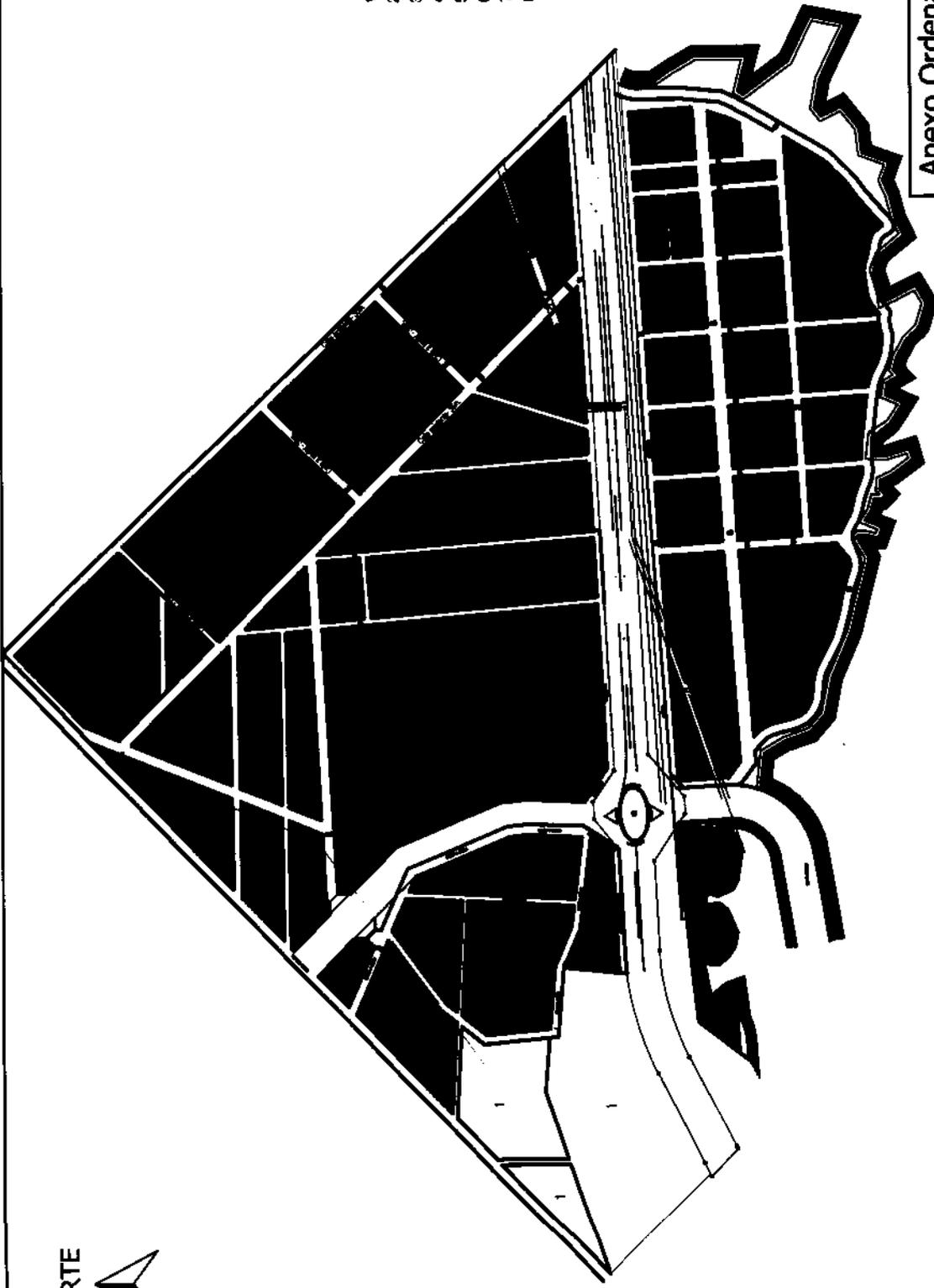
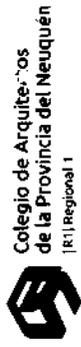
FUENTE:

Municipalidad Neuquén / P.U.A.
Diagnóstico Ambiental / Título II

FECHA
JUNIO 15

3.2

PLAN DIRECTOR ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
SECTOR MESETA LOTE Z1
ANEXO II



- 1- ZONA DE USOS ESPECIFICOS
- 2- ESPACIO VERDE
- 3- AREA DE SERVICIOS INDUSTRIALES Y PETROLEROS
- 4- EQUIPAMIENTO MIXTO
- 5- ZONA DE USOS ESPECIFICOS
- 6- AREA DE SERVICIOS INSTITUCIONALES
- 7- MIXTO RESIDENCIAL
- 8- CORREDOR DE USO RESTRINGIDO POR SERVIDUMBRE

Anexo Ordenanza

Área Especial Meseta Lote Z1

Parcelas Reservadas / Asignadas

ESCALA
1:1800

FUENTE:

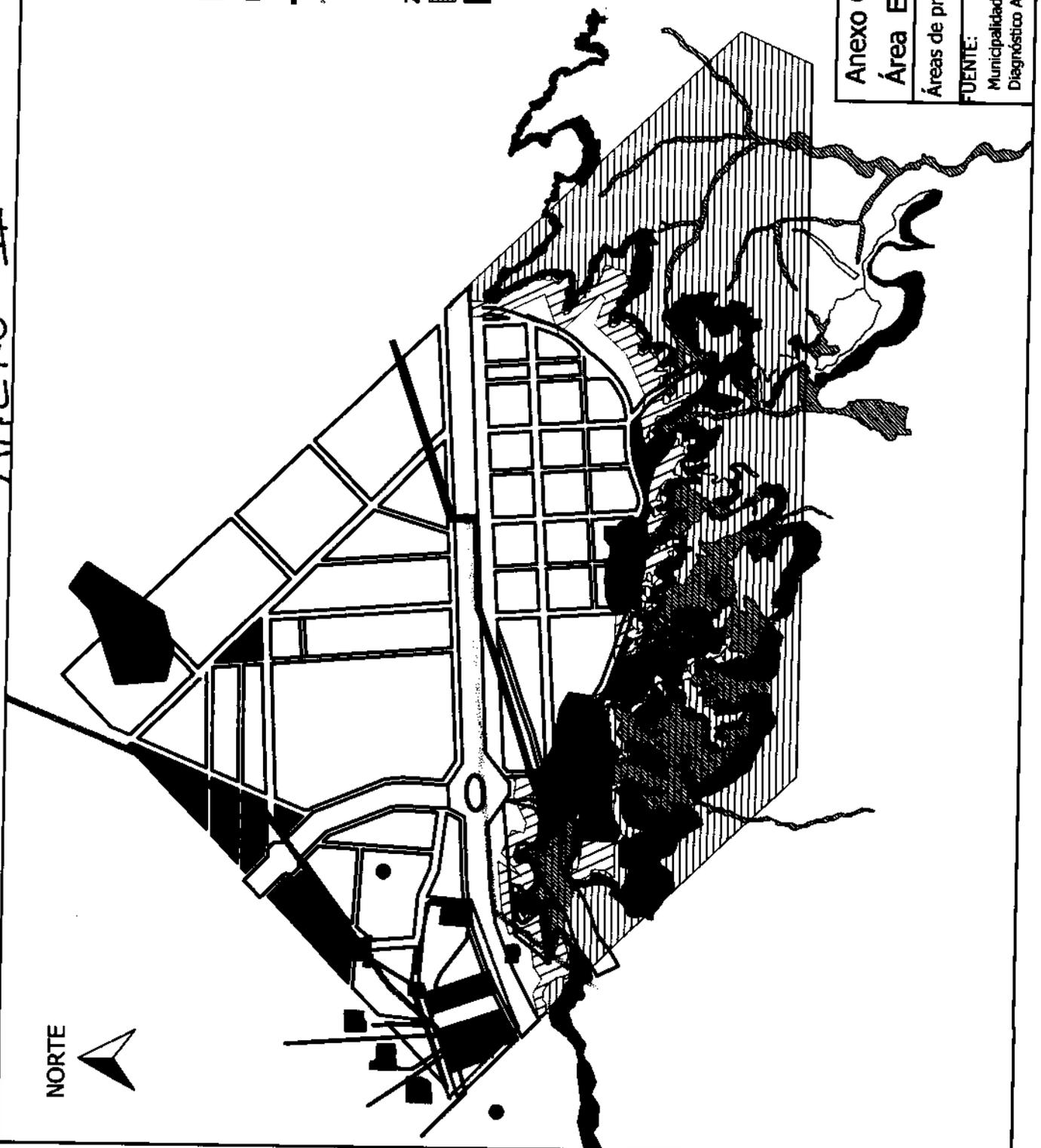
Ministerio de Desarrollo Territorial
Subsecretaría de Tierras / Dirección Industria

FECHA

JUNIO 15

3.0

PLAN DIRECTOR ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
SECTOR MESETA LOTE Z1
ANEXO II



Referencias

Zona de restricción

-  Talud de Barda
-  Microcuencas
-  Deslizamiento y Erosión del Borde de Barda

Franjas de Seguridad de Infraestructura Regional

-  Franja de seguridad de Electroductos
-  Franja de seguridad de Gasoductos
-  Franja de seguridad Oleoductos

Zonas de Protección

-  Riesgo de erosión pedemonte
-  Canteras a remediar

Anexo Ordenanza
Área Especial Meseta Lote Z1

Áreas de protección y restricción

ESCALA
1:2400

FUENTE:

Municipalidad Neuquén / P.U.A.
Diagnóstico Ambiental / Título II

FECHA
OCT.14

3.3

PLAN DIRECTOR ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
SECTOR MESETA LOTE Z1

ANEXO III



NORTE



Referencias

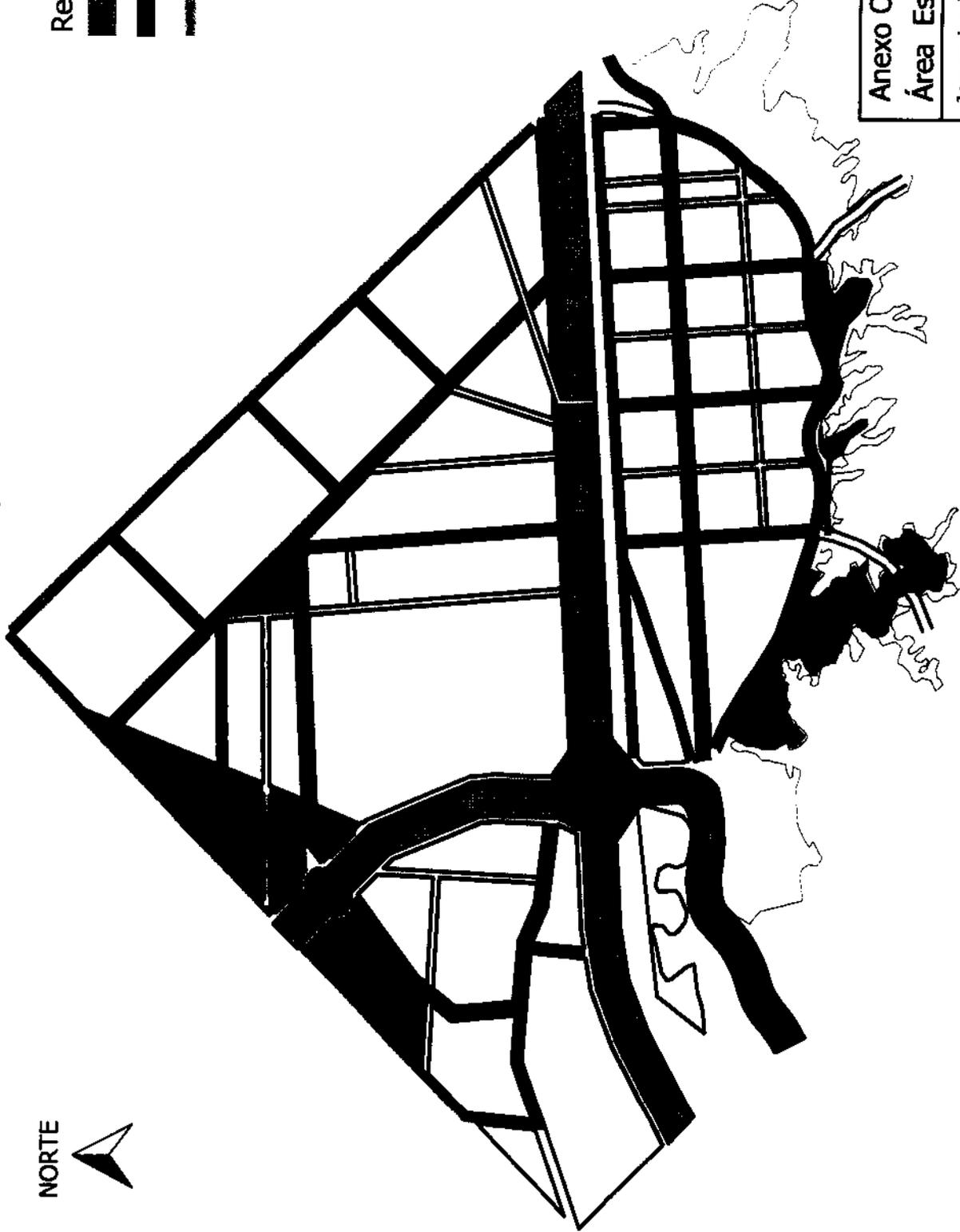


Vias Regionales

Calles 1º Grado (40 m)

Calles 2º Grado (30m)

Calles 2º Grado (20 m)



Anexo Ordenanza
Área Especial Meseta Lote Z1

Jerarquización vial

ESCALA
1:1800

FUENTE:

Ministerio de Desarrollo Territorial
Subsecretaría de Tierras / Dirección Industria

FECHA

OCT.14

3.1