

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 13594.-**

**VISTO:**

El Expediente N° CD-174-B-2016; y,

**CONSIDERANDO:**

Que la zona del Paseo de la Costa es un desarrollo urbano que involucra a 600 has., originalmente destinadas en su mayoría a usos rurales. La privilegiada localización en la Confluencia de los Ríos Limay y Neuquén, confiere al conjunto un paisaje único y un territorio de alta calidad ambiental, cuyas condiciones actuales y futuras deben ser consideradas particularmente.-

Que el Máster Plan elaborado y aprobado en el año 2004 por la Ordenanza N° 10010, que regula 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 el año 2003 se realiza un Estudio de Impacto Ambiental de todo el proyecto y en el año 2007, una actualización de Estudios Ambientales que fundamentaron la sanción del Máster Plan, considerando diversos escenarios, a partir de lineamientos de transformación sancionados en la norma y la consolidación urbana del territorio actual.-

Que en forma congruente con el marco normativo, en el año 2008 se comienza con la formulación del Observatorio Urbano Ambiental exigido por el mismo, con el fin de determinar la línea base ambiental actual y establecer los mecanismos de monitoreo permanente y sistemático, que permitan identificar conflictos o tendencias emergentes, para realizar las correcciones pertinentes.-

Que actualmente se encuentran aprobados por el Ente Provincial de Agua y Saneamiento, los proyectos de Red de Cloacas y Red de Agua para toda la zona de la Confluencia.-

Que es de destacar que la zona debe ajustarse al concepto de viviendas de baja y mediana densidad tal lo previsto al momento de sancionar la Ordenanza N° 10010 y su modificatoria N° 12982.-

Que una mayor densidad poblacional en la zona puede traer problemas en el suministro de agua y en una sobrecarga de la red cloacal, las cuales no han sido calculadas para altas densidades de población.-

Que una situación de crecimiento desordenado e indiscriminado de la Confluencia puede generar problemas en la saturación de los servicios de infraestructura, circulación vehicular, impacto ambiental, etc.-

Que es necesario aunar criterios y establecer pautas internas de la Corporación para otorgar los Visados Técnicos de Calidad Urbanística para aquellos lotes que no tengan definido un valor de C.V.U.P (cantidad de viviendas unifamiliares por parcela).-

*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° 092/2016, emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 21/2016, el día 24 de noviembre y aprobado en la Sesión Ordinaria N° 22/2016, celebrada por el Cuerpo el 01 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**

**ARTICULO 1º):** MODIFIQUESE el Artículo 109º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 109º):** Zona 133-2a - Normas específicas de Ocupación del Suelo - Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 133-2a las siguientes:

a) Relativas a las subdivisiones:

Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/250. No se aplica para edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia, núcleo de circulación vertical común), los cuales deberán cumplir con los valores de FOS, (factor de ocupación del suelo) FOT (factor de ocupación total) y altura máxima permitida para la zona

b) Relativas a las parcelas:

- Ancho mínimo de frente: 15 mts.

- Superficie mínima de lote: 450 m2.

c) Relativas a los factores de edificación:

- FOS: 50 %.

- FOT: 0,8."

**ARTICULO 2º):** MODIFIQUESE el Artículo 113º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 113º):** Zona 133-2b - Normas específicas de Ocupación del Suelo - Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 133-2b las siguientes:

a) Relativas a las subdivisiones:

Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/250. No se aplica para edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia, núcleo de circulación vertical común), los cuales deberán cumplir con los valores de FOS, FOT y altura máxima permitida para la zona.

b) Relativas a las parcelas:

- Ancho mínimo de frente: 12 mts.

- Superficie mínima de lote: 300 m2.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

c) Relativas a los factores de edificación:

- FOS: 50 %.

- FOT para morfologías cerradas: 1,5.

d) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima: 15 mts. desde cota cero no inundable.-"

**ARTICULO 3º):** MODIFIQUESE el Artículo 117º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 117º):** Zona 133-2c - Normas específicas de Ocupación del Suelo - Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 133-2c las siguientes:

a) Relativas a las subdivisiones:

Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/250. No se aplica para edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia, núcleo de circulación vertical común), los cuales deberán cumplir con los valores de FOS, FOT y altura máxima permitida para la zona.

b) Relativas a los factores de edificación:

- FOS: 50 %.

- FOT para morfologías cerradas: No permitidas.

- FOT para morfologías abiertas: 1,5.

c) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías abiertas: 25 mts. desde cota cero no inundable.-"

**ARTICULO 4º):** MODIFIQUESE el Artículo 120º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 120º):** Zona 133-3a - Normas específicas de Ocupación del Suelo

a) Relativas a las subdivisiones:

Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/250. No se aplica para edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia, núcleo de circulación vertical común), los cuales deberán cumplir con los valores de FOS, FOT y altura máxima permitida para la zona."

**ARTICULO 5º):** MODIFIQUESE el Artículo 136º) correspondiente al Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 136º):** Zona 134-1 - Normas específicas de Ocupación del Suelo – Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 134-1 las siguientes:

a) Para urbanizaciones abiertas:

1- Relativas a las subdivisiones:

Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/250. No se aplica para edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia, núcleo de circulación vertical

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

común), los cuales deberán cumplir con los valores de FOS, FOT y altura máxima permitida para la zona.

2. Relativas a las parcelas:

2.1 Ancho mínimo de frente: 20 mts.

2.2. Superficie mínima de lote: 1.000 mts.

3-Relativas a los factores de edificación:

3.1FOS: 50 %.

3.2FOT para morfologías cerradas: 0,5.

4- Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.-

b) Para urbanizaciones especiales (barrio cerrado):

1. Relativas a las subdivisiones:

1.1 Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/800.

2. Relativas a las parcelas:

2.1. Ancho mínimo de frente: 20 mts.

2.2. Superficie mínima de lote: 800 m2.

3. Relativas a los factores de edificación:

3.1. FOS: 50 %.

3.2. FOT para morfologías cerradas: 0,8.

A la superficie construible total, podrá sumarse un FOT de 0,20 sobre la superficie total fraccionable en parcelas del barrio cerrado. Esta superficie será destinada a la localización de viviendas multifamiliar agrupada.

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 el 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.-"

**ARTICULO 6º):** MODIFIQUESE el Artículo 146º) del Anexo General de la Ordenanza n° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTÍCULO 146º):** Zona 134-3 - Normas específicas de Ocupación del Suelo

a) Para urbanizaciones abiertas:

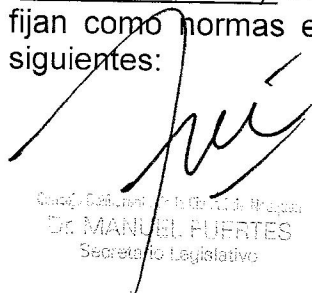
a) Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/250. No se aplica para edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia, núcleo de circulación vertical común), los cuales deberán cumplir con los valores de FOS, FOT y altura máxima permitida para la zona

b) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima: 18 mts. desde cota cero no inundable.

c) Relativas a la superficie destinada a vivienda multifamiliar: no superior a los 15.000m2.-"

**ARTICULO 7º):** MODIFIQUESE el Artículo 163º) correspondiente al Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTÍCULO 163º):** Zona 135-1 - Normas específicas de Ocupación del Suelo - Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 135-1 las siguientes:

  
Dr. MANUEL PUERTES  
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- a) Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m<sup>2</sup> de parcela: 1/250. No se aplica para edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia, núcleo de circulación vertical común), los cuales deberán cumplir con los valores de FOS, FOT y altura máxima permitida para la zona
- b) Relativas a las parcelas:
1. Ancho mínimo de frente:
    - 1.1. Parcelas en general, excepto sobre calle Obrero Argentino: 20 mts.
    - 1.2. Parcelas sobre Obrero Argentino: 10 mts.
    - 1.3. Superficie mínima de lote: 400 m<sup>2</sup>.
- c) Relativas a los factores de edificación:
- FOS: 60 %.
  - FOT: 0,8.
- d) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima: 15 mts. desde cota cero no inundable.-"

**ARTICULO 8º):** MODIFIQUESE el Artículo 167º) correspondiente al Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 167º):** Zona 135-2a - Normas específicas de Ocupación del Suelo - Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 135-2a las siguientes:

a) Para urbanizaciones abiertas:

1-Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m<sup>2</sup> de parcela: 1/250. No se aplica para edificios de vivienda colectiva en altura, entendiéndose por tal al destinado a varias viviendas superpuestas en forma vertical, con servicios comunes (provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales y de lluvia, núcleo de circulación vertical común), los cuales deberán cumplir con los valores de FOS, FOT y altura máxima permitida para la zona.

2 Relativas a las parcelas:

- 2.1. Ancho mínimo de frente: 20 mts.
- 2.2. Superficie mínima de lote: 1.000 m<sup>2</sup>
- 2.3. Relativas a los factores de edificación:
  - FOS: 50 %.
  - FOT : 0,5.

4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.

b) Para urbanizaciones especiales (barrios cerrados):

1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m<sup>2</sup> de parcela:  
1/800.
2. Relativas a las parcelas:
  - Ancho mínimo de frente: 20 mts.
  - Superficie mínima de lote: 800 m<sup>2</sup>.
3. Relativas a los factores de edificación:
  - FOS: 50 %.
  - FOT : 0,8.

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

"Bicentenario de la Independencia Nacional"

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

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% (treinta) 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.-"

**ARTICULO 9º): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-**

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS UN (01) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (Expediente N° CD-174-B-2016).-**

ES COPIA  
am

FDO.: SCHLERETH  
FUERTES

  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Concejal Ejecutivo



Ordenanza Municipal N° 13594/2016  
Promulgada Tácitamente Art. 76º  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte N° CD-174-B-16

Publicación Boletín Oficial Municipal  
Edición N° 2112  
Fecha 06 / 01 / 2017