

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14037 .-

**VISTO:**

El Expediente N° OE-1076-M-2020; y

**CONSIDERANDO:**

Que a través de la sanción de la Ordenanza N° 12914 se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta", a fin de fomentar la urbanización del sector Norte de la Ciudad de Neuquén.

Que la ordenanza prevé la creación de un área con destino a la promoción de software y/o servicios informáticos.

Que la creación de la zona tiene como finalidad establecer un espacio físico para promocionar la industria del software y servicios informáticos (SSI), hardware y/o tecnologías de la información y de la comunicación (TIC), y/o instituciones educativas cuyas actividades se concentren en el área de las TIC con el objetivo de contribuir a la diversificación de la economía de la Ciudad de Neuquén.

Que en la esfera federal la Ley Nacional N° 25.856 establece que la actividad del software debe considerarse como una actividad productiva de transformación asimilable a una actividad industrial a los efectos de la percepción de los beneficios impositivos, crediticios y de cualquier otro tipo que se fijen para la industria por parte del Gobierno Nacional. Asimismo las Leyes Nacionales N° 25.922 y 26.692 promocionan la industria del software generando una serie de beneficios para aquellas industrias que adhieran al régimen.

Que en el mismo sentido en el ámbito provincial se sancionó la Ley Provincial N° 2.577.

Que es de fundamental importancia que el Órgano Ejecutivo Municipal establezca medidas que incentiven y acompañen el crecimiento de la industria previamente mencionada y que genere mayores atractivos para las empresas que deseen radicarse e invertir en el Parque Informático de la Ciudad de Neuquén.

Que atento a la coyuntura social y a la necesidad de generar lotes sociales con servicios en tierras de propiedad municipal, resulta necesario reubicar el área mencionada, creándose para ello una nueva zona en el Distrito 2.

Que en virtud de la reubicación del Polo Tecnológico, es necesario readecuar la zonificación de Distrito 3 con la finalidad de generar más lotes con servicios para futuras viviendas.

FEDERICO AUGUSTO CLOSS  
Secretario Legislativo  
Grupo Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 008/2020 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 04/2020 del día 16 de abril y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 05/2020 celebrada por el Cuerpo el 30 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 NEUQUÉN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º):** MODIFÍCASE el Artículo 3º) de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 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 área 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: Residencial especial densidad media,
- h) Zona D2-8: Nodo Equipamiento institucional / corporativo.
- i) Zona D2-9: Nodo Equipamiento regional.
- j) Zona D2-10: Residencial.

k) Zona D2-11: Polo Tecnológico Neuquén.

"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: Residencial densidad baja.
- d) Zona D3 - 4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D3 - 5: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.).

"Distrito 4 - Meseta Norte": se divide en las siguientes Zonas, conforme el Plano N° 6 contenido en el Anexo 11: Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 4, según la localización y uso predominante:

- a) Zona D4-1: Residencial.
- b) Zona D4-2: Residencial.
- c) Zona D4-5: Residencial.
- d) Zona D4-6: Residencial.

"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 con vivienda colectiva.
- b) Zona D5-2: Residencial con reserva comercial.
- c) Zona D5-3: Residencial con equipamiento Comunitario.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- d) Zona D5-4: Mixta especial densidad alta.
- e) Zona D5-5: Residencial especial densidad alta.
- f) Zona D5-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. +R.F.).  
Reemplazase los siguientes planos:  
N° 8 zonificación por área geográfica generales Distrito 5.  
N° 9 zonificación por área geográfica especiales Distrito 5.  
"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.
  - d) Zona D6-5: Residencial especial densidad alta.
  - e) Zona D6-6: Parque Regional "Las Bardas".
  - 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."-

**ARTÍCULO 2º):** INCORPÓRASE el Artículo 32) BIS al Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTICULO 32) BIS:** Zona D2-11 Tipología Edilicia. La tipología edilicia es de perímetro libre sin línea municipal materializada".-

**ARTÍCULO 3º):** INCORPÓRASE el Artículo 32) TER al Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 32) TER:** Zona D2-11. Normas de Usos y Ocupación del Suelo. En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2-11 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 4º):** INCORPORASE el Artículo 32) QUATER al Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 32) QUATER:** Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-11, las siguientes:

- a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa - CUVF: 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.
  - c.1) FOS: 0,6
  - c.2) FOT: VME

*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 -LF1- : no es aplicable.
  - d.3) Altura máxima: 12 mts.
  - d.4) Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. material
- e) Relativo al estacionamiento:
  - e.1) Uso residencial: No es aplicable
  - e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60 m2.
  - e.3) Usos condicionados: según normativa vigente”.-

**ARTÍCULO 5º):** INCORPÓRASE el Artículo 32º) QUINQUIES al Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 32) QUINQUIES:** Zona D2-11. Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-11 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Administrativo (Oficinas para empresas de servicios tecnológicos e informáticos y públicos).
- b) Usos Complementarios: Servicios Técnicos”.-

**ARTÍCULO 6º):** INCORPÓRASE el Artículo 32) SEXIES al Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 32) SEXIES: DIRECTRIZ SOCIOECONÓMICA:** La zona D2-11 será destinada a impulsar actividades de alta tecnología que genere valor agregado a la producción local”.

**ARTÍCULO 7º):** MODIFÍCASE el Artículo 43) del Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 43):** Zona D3-3. Tipología Edilicia. Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas con retiro de frente”.-

**ARTÍCULO 8º):** MODIFÍCASE el Artículo 45) del Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“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) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa - CUVF 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: 6,60 mts.
  - d.4) Retiro de frente mínimo: 3 mts.
- e) Relativo al estacionamiento
  - e.1) Uso residencial: Un módulo cada 90 m2
  - e.2) Uso Servicios administrativos: No es aplicable.
  - e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.”

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 9º):** MODIFÍCASE el Artículo 46) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"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: Residencial unifamiliar.
- b) Usos Complementarios: 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)."-

**ARTICULO 10º):** INCORPÓRASE el Artículo 50) BIS del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 50) BIS:** Zona D3-4. Tipología Edilicia. La Zona D3-4 evidencia un uso mixto, residencial multifamiliar a partir del segundo nivel y en planta baja actividades no residenciales, predominantemente comercio minorista. No están permitidos los retiros de frente con el objetivo de consolidar un zócalo comercial continuo.-

**ARTICULO 11):** INCORPÓRASE el Artículo 50) TER del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 50) TER:** Zona D3-4. Normas específicas de Ocupación del Suelo. Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D3-4, 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 m<sup>2</sup>
- 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 módulo cada 90 m<sup>2</sup>
  - e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60 m<sup>2</sup>.
  - e.3) Usos condicionados: según normativa vigente."

**ARTÍCULO 12):** INCORPÓRASE el Artículo 50) QUATER del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 50) QUATER:** Normas específicas de Uso del Suelo. Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D3-4 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, servicios de comida, otros.
- d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)."

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 13):** INCORPÓRASE el Artículo 50) QUINQUIES del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 50) QUINQUIES:** Zona D3-5. Directriz Urbana. Se delimita como mixta espacio verde y equipamiento comunitario destinado al uso recreativo y complementario."-

**ARTÍCULO 14):** INCORPÓRASE el Artículo 50) SEXIES del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 50) SEXIES:** Zona D3-5. Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D3-5 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 módulo cada 90 m2.
  - e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60 m2.
  - e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente".-

**ARTÍCULO 15):** INCORPÓRASE el Artículo 50) SEPTIES del anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 50) SEPTIES:** Zona D3-5. Normas específicas de Uso del Suelo: Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D3-5, 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 16):** REEMPLÁZASE el Plano N° 2 "Zonificación por área geográfica generales Distrito 2", y el Plano N° 4 "Zonificación por área geográfica general Distrito 3" del Anexo II de la Ordenanza N° 12914.-

**ARTÍCULO 17):** DEROGASE el Artículo 8°) BIS de la Ordenanza N° 12914.-

**ARTÍCULO 18):** DEROGASE los Artículos 44), 48) y 51) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914.-

**ARTÍCULO 19):** COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS TREINTA (30) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE (Expediente N°OE-1076-M-2020).-**

Es copia  
am

FDO.: ARGUMERO  
CLOSS

FEDERICO AUGUSTO CLOSS  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén



Publicación Boletín Oficial Municipal  
Edición N° 2285  
Fecha 04/06/2020

Ordenanza Municipal N° 14037/20  
Promulgada por Decreto N° 0276 12020  
Expte. N° D.E.-1076-M-2020  
Obs.:



Av. Huilen

D 2-2

D 2-3

D 2-3

2-2

D 2-8

D 2-4

D 2-4

2-1

2

D 2-3

D 2-7

D 2-5

D 2-5



Municipalidad de Neuquen

## PLAN URBANIZACION DE LA MESETA

### ANEXO II PLANO N°2 Zonificación por áreas generales geográficas del Distrito 2

- D 2-1 Residencial densidad baja
- D 2-2 Residencial especial densidad media
- D 2-3 Mixta especial densidad media alta
- D 2-4 Mixta especial densidad alta
- D 2-5 Residencial especial densidad alta
- D 2-6 Parque Regional Las Bardas
- D 2-7 Residencial especial densidad media
- D 2-8 Nodo Equipamiento Institucional / corporativo
- D 2-9 Nodo Equipamiento regional
- D 2-10 Residencial
- D 2-11 Polo Tecnológico Neuquen

Dr. FERNANDO FLORES CLOOS  
Cercado de la Ciudad

CONTARDI L. GASTON  
Unidad de Coord. de Gestión Municipal  
Municipalidad de Neuquén

autovia norte

autovia norte

DISTRITO 7

DISTRITO 6

3-5

3-5

3

D

3

1  
6  
0  
4



