

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14651.-

VISTO:

El Expediente N° OE-8480-M-2013 y sus acumulados sin incorporar OE-452-M-2023, OE-1035-F-2023 y CD-005-U-2023; 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 zona ha cambiado notablemente, aumentando la cantidad de familias afincadas y viviendas construidas, los servicios disponibles, la pavimentación y la iluminación de las calles troncales, evidenciando la proyección de crecimiento en dicho sector.

Que las características geográficas de nuestra ciudad, con los límites naturales establecidos por los ríos y las bardas y los límites de jurisdicción con las localidades vecinas, fuerzan el desarrollo y expansión hacia el sector norte.

Que en su redacción original, la Ordenanza N° 12914 contemplaba una zona para la radicación de loteos sociales y, al mismo tiempo, un sector para la radicación de un parque informático.

Que en los últimos años se han logrado importantes avances en dichas temáticas y, como consecuencia de ello, se ha ido modificando el marco normativo correspondiente.

Que en la actualidad esta situación y el surgimiento de nuevas demandas y paradigmas sociales, obligan al reordenamiento de algunos criterios y patrones de planificación urbana para impulsar y, al mismo tiempo, ordenar el crecimiento.

Que un diagnóstico actual del estado de situación de estas temáticas evidencia la necesidad de seguir trabajando en esta dirección, con prioridad en una política habitacional dirigida a diversos sectores de la sociedad y, por otra parte, en una política integral de planificación estratégica para el desarrollo de la economía del conocimiento, con una mirada de mediano y largo plazo.

Que con la sanción de la Ordenanza N° 14039- de creación del Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat- y la Ordenanza N° 14250 -de aprobación del Convenio de Usufructo suscripto con las empresas Ingeniería Sima y Sancor Cooperativa de Seguros Ltda. para la constitución del complejo edilicio Polo Científico Tecnológico Capital-, se avanzó de manera concreta en ambos sentidos, pero la dinámica de crecimiento y el potencial de la ciudad requieren más esfuerzos y acciones que ratifiquen el rumbo.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que, para alcanzar dichos objetivos, constituye un pilar fundamental la articulación con el sector económico privado y demás instituciones de la sociedad civil.

Que el armado institucional del Polo Científico Tecnológico Capital y del Distrito Educativo Tecnológico que se prevé desarrollar en el Distrito 2 de la meseta, responde a dicha estrategia y al interés manifiesto de instituciones académicas de orden local y nacional de participar en este proceso y apuntalar el crecimiento de la ciencia, la tecnología y la innovación en la ciudad, como sucede con la Universidad Nacional del Comahue, la Universidad Tecnológica Nacional, la Fundación de la Universidad de Flores, la Fundación Patagonia Argentina, entre otras.

Que, asimismo, el reordenamiento de los indicadores para el Distrito 7 busca adecuarlos a la nueva propuesta de urbanización realizada por el Instituto Municipal de Urbanismo y Habitat y sentar las bases de planes habitacionales de mediano y largo plazo. Los más de 1.500 lotes con servicios entregados y la proyección de 8.000 lotes en total, demanda esfuerzos compartidos del Estado Municipal con las distintas organizaciones de la sociedad civil que representan estas iniciativas y que forman parte de este proceso inédito en la Ciudad de Neuquén.

Que el Concejo en Comisión emitió su Despacho N° 012/2023, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por unanimidad con 12 votos en la Sesión Ordinaria N° 20/2023 celebrada por el Cuerpo el 30 de noviembre 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 áreas geográficas generales":

- a) Zona D2-1: Residencial densidad baja 1.
- b) Zona D2-2: Residencial densidad baja 2.
- c) Zona D2-3: Residencial densidad baja 3.
- 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.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

l) Zona D2-12: Nodo Educativo Tecnológico.

"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.).

f) Zona D3 - 6: Residencial.

"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.

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".

f) Zona D6-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V.+R.F.).

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

a) Zona D7-1: Residencial densidad media.

b) Zona D7-2: Residencial 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.).-.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 2º): CRÉASE el Polo Científico Tecnológico Capital, de carácter mixto, cuyo objeto es el desarrollo de tecnología aplicada con foco en el progreso social y económico de la comunidad, el cual se ubica en la Zona D2-11 del Distrito 2 del Plan de Desarrollo Urbano Integral de la Zona de Gestión Especial Urbanización de la Meseta.-

ARTÍCULO 3º): INCORPÓRASE al Polo Científico Tecnológico Capital el complejo edilicio denominado POLO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO CAPITAL individualizado como Fracción 1, Lotes A, B, C y D, de la mayor fracción Lote M, nomenclatura catastral Nº 09-23-060-1745-0000, ubicado en la Zona D2-11 del Distrito 2.-

ARTÍCULO 4º): CRÉASE el Distrito Educativo Tecnológico, cuyo objeto es la actividad económica que aplique el uso del conocimiento, la educación y la digitalización de la información apoyado en la ciencia y la tecnología, conformado por las siguientes Zonas del Distrito 2: D2-5, D2-8, D2-11 y D2-12. Respecto de los Distritos D2-5, D2-11, parte de la mayor fracción Lote M, nomenclatura catastral Nº 09-23-060-1745-0000 y del Distrito D2-8, Nomenclatura Catastral Nº 09-20-043-0134-0000, autorizase al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar Visado preliminar y definitivo a los planos de mensura y a otorgar autorización y registro en todas sus etapas a los planos de obra correspondientes a los mismos.-

ARTÍCULO 5º): Serán beneficiarias de las políticas de fomento a implementar por el Estado Municipal, Provincial y Nacional, las personas humanas y jurídicas radicadas o que se radiquen en el Distrito Educativo Tecnológico, cuya actividad se refiera a las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), a través de la realización de alguna de las siguientes actividades:

a) Desarrollo, mantenimiento y actualización de:

1. Productos de software.
2. Software a medida.
3. Software embebido o insertado.
4. Portales web.
5. Plataformas o aplicaciones informáticas, tanto en web como móviles, destinadas para el uso de terceros.

La actividad de mantenimiento mencionada, será aquella que se realice únicamente sobre desarrollos o productos comercializados por el interesado a radicarse en el Distrito Educativo Tecnológico.

b) Servicios informáticos orientados a mejorar la seguridad de equipos y redes, la confiabilidad de programas y sistemas de software, la calidad de los sistemas y datos, y la administración de la información y el conocimiento en las organizaciones, entre otros.

c) Servicios informáticos vinculados a procesos de negocios para uso de terceros (centros de servicios compartidos).

d) Servicios de diseño, codificación, implementación, soporte a distancia, resolución de incidencias, adición de funciones y garantía o asesoramiento de software.

e) Servicios de consultoría tecnológica.

f) Servicios de outsourcing tecnológico.

g) Servicios en nanotecnología.

h) Servicios biotecnológicos y de biomedicina.

i) Servicios de impresión en 3D.

j) Servicios de robótica y domótica.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- k) Actualización, perfeccionamiento y capacitación de usuarios respecto de un producto de software o funcionalidad adicional desarrollada.
- l) Actualización, perfeccionamiento y capacitación de docentes, alumnos y alumnas del sistema educativo con orientación en las TIC.
- m) Producción de hardware, entendiéndose por tal la fabricación o ensamble complejo de partes, piezas o componentes de equipos informáticos.
- n) Aceleradoras, incubadoras y proveedoras de espacios colaborativos para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica.-

ARTÍCULO 6°): ESTABLÉCESE que el Artículo 5°) no se aplica al autodesarrollo de software, entendiéndose por tal el realizado por los sujetos cuya actividad principal no atiende a la naturaleza de las establecidas en el mismo o no responde a la Tecnología de la Información y de las Comunicaciones (TIC), ya sea para uso propio por parte de sus titulares y/o de personas vinculadas a ellos.

Asimismo, los beneficios no se aplican a la prestación de servicios internos o mejoras en los canales de comercialización de las empresas.

La Autoridad de Aplicación tendrá en cuenta el objeto, profesión o locación del particular o de la empresa y el carácter habitual de sus actividades a fin de determinar si encuadra para ser beneficiaria.-

ARTÍCULO 7°): La Autoridad de Aplicación del Distrito Educativo Tecnológico y del Polo Científico Tecnológico Capital será la Unidad de Coordinación de Gestión Municipal o quien la reemplace en el futuro.-

ARTÍCULO 8°): Corresponde a la autoridad de aplicación:

- a) Promover la radicación en el Distrito Educativo Tecnológico de personas humanas y jurídicas comprendidas en el Artículo 5°).
- b) Fomentar y gestionar el pleno desarrollo y evolución del Distrito Educativo Tecnológico, coordinando las acciones necesarias a tales fines con los demás organismos de la Municipalidad y con el sector privado.
- c) Coordinar e implementar la estrategia de internacionalización del Distrito Educativo Tecnológico.
- d) Desarrollar, coordinar e implementar la estrategia de atracción de inversiones en el Distrito Educativo Tecnológico.
- e) Promover un incremento sostenido del número de empleados que sean incorporados al mercado de trabajo por las Empresas de Tecnología de la Información y de las Comunicaciones (Empresas TIC).
- f) Actuar como órgano de consulta y asesoramiento permanente en lo relativo a la aplicación de la presente Ordenanza.
- g) Llevar el Registro de Empresas de Tecnología de la Información y la Comunicación (Registro de Empresas TIC), otorgando y cancelando las inscripciones de los beneficiarios, de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente Ordenanza y la reglamentación.
- h) Coordinar con los organismos correspondientes el intercambio de información relevante a los fines del mejor cumplimiento de las facultades y objetivos dispuestos en la presente Ordenanza.
- i) Promover y facilitar todas aquellas acciones tendientes al desarrollo socio económico y tecnológico del Distrito Educativo Tecnológico, y del Polo Científico Tecnológico Capital.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 9º): MODIFÍCASE el Artículo 1º) del Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

ARTÍCULO 10º): MODIFÍCASE el Artículo 5º) del Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 5º): Zona D2-2: Tipología edilicia. El área delimitada como Zona D2-2 queda destinada al uso residencial unifamiliar con una estructura parcelaria Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas con retiro de frente.”.-

ARTÍCULO 11º): MODIFÍCASE el Artículo 6º) del Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: 1 (una) vivienda individual cada 200m² (doscientos metros cuadrados) de la parcela indivisa: 1/200.
- b) Relativas a las Parcelas:
 - b.1) Ancho mínimo de Frente: 10.00m (diez metros).
 - b.2) Superficie Mínima del Lote: 200m² (doscientos metros cuadrados)
- c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-:
 - c.1) FOS: 0,6
 - c.2) FOT: 1,00
- 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: 6,60m (seis con sesenta metros).
 - d.4) Retiro de frente mínimo: 3.00m (tres metros)
- e) Relativo al estacionamiento
 - e.1) Uso residencial: Un módulo cada 90m² (noventa metros cuadrados)
 - e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60m² (sesenta metros cuadrados).
 - e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.”.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 12º): MODIFÍCASE el Artículo 7º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Uso Predominante: Residencial.
- b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)
- c) Usos Condicionados: Servicios técnicos
- d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).-.-

ARTÍCULO 13º): MODIFÍCASE el Artículo 8º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 8º): Zona D2-3: Tipología edilicia. El área delimitada como Zona D2-3 queda destinada al uso residencial unifamiliar con una estructura parcelaria Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas con retiro de frente.-.-

ARTÍCULO 14º): MODIFÍCASE el Artículo 9º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 9º): 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: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: 1 (una) vivienda individual cada 200m² (doscientos metros cuadrados) de la parcela indivisa: 1/200.
- b) Relativas a las Parcelas:
 - b.1) Ancho mínimo de Frente: 10.00m (diez metros)
 - b.2) Superficie Mínima del Lote: 200m² (doscientos metros cuadrados)
- c) Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-:
 - c.1) FOS: 0,6
 - c.2) FOT: 1,00
- 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: 6,60m (seis con sesenta metros)
 - d.4) Retiro de frente mínimo: 3.00m (tres metros).
- e) Relativo al estacionamiento
 - e.1) Uso residencial: Un módulo cada 90m² (noventa metros cuadrados)
 - e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60m² (sesenta metros cuadrados).
 - e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.-.-

ARTÍCULO 15º): MODIFÍCASE el Artículo 10º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Uso Predominante: Residencial.
- b) Uso Complementario: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas).
- c) Usos Condicionados: Servicios técnicos.
- d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).-.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 16°): MODIFÍCASE el Artículo 14°) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 14°): Zona D2-5: Tipología edilicia. Predomina el uso residencial en viviendas colectivas de densidad alta. La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas conforma un sector del desarrollo urbanístico con características paisajísticas privilegiadas por estar en un “balcón” que mira hacia la ciudad. En planta baja se generan espacios abiertos parquizados privados, es decir de uso exclusivo de las actividades a desarrollar en dicho nivel. Este distrito también es apto para el uso de actividades orientadas a la economía del conocimiento y la digitalización de la información apoyado en los avances de la ciencia y de las tecnologías.”.-

ARTÍCULO 17°): MODIFÍCASE el Artículo 16°) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Uso Predominante: Residencial multifamiliar. Hotelería
- b) Uso Complementario: Servicios profesionales (estudios y consultorios, oficinas privadas), servicios de hotelería. Bar, café, spa, natatorios, gimnasios. Servicios informáticos de investigación y desarrollo tecnológico.
- c) Usos Condicionados: Servicios técnicos. Comercios en general
- d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).”.-

ARTÍCULO 18°): MODIFÍCASE el Artículo 25°) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Uso Predominante: Administrativo (oficinas públicas y privadas), Servicios informáticos de investigación y desarrollo tecnológico y educativo
- b) Uso Complementario: Residencial alta densidad,
- c) Usos Condicionados: Servicios técnicos,
- d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).”.-

ARTÍCULO 19°): INCORPÓRASE el Artículo 28°) BIS al Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 28°) BIS): Zona D2-12: Tipología edilicia. Predomina el uso educativo Zona destinada a uso institucional educativo con orientación tecnológica.”.-

ARTÍCULO 20°): INCORPÓRASE el Artículo 28°) TER al Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 28°) TER): Normas específicas de Ocupación del Suelo: Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-12, las siguientes:

- a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: no es aplicable,
 - b) Relativas a las Parcelas: no es aplicable,
 - c) Relativo a los Factores de Edificación: Los indicadores están determinados mediante volúmenes máximos edificables. Cada proyecto será evaluado en particular mediante el procedimiento de producto urbano o impacto urbano.
- c.1) FOS: 0,70
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 -LFI-: no es aplicable
- d.3) Altura máxima: 15.00m (quince metros)
- d.4) Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. materializada
- d.5) Retiro mínimo de medianeras: no es aplicable
- d.6) Retiro de frente mínimo: no es aplicable

e) Relativo al estacionamiento

- e.1) Uso predominante educativo: un módulo cada 200m² (doscientos metros cuadrados)
- e.2) Uso servicio administrativo: un módulo cada 90m² (noventa metros cuadrados)
- e.3) Usos condicionados: según normativa vigente.”.-

ARTÍCULO 21º): INCORPÓRASE el Artículo 28º) QUATER al Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 28º QUATER): Zona D2-12: Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-12 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Educativo. Investigación Tecnológica.
- b) Uso Complementario: Administrativo. Bar, café. Servicios informáticos de investigación y desarrollo tecnológico.
- c) Usos Condicionados: Servicios Técnicos
- d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).”.-

ARTÍCULO 22º): MODIFÍCASE el Artículo 112º) del Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 112º): DIRECTRIZ URBANO AMBIENTAL: El rol prioritario es el de desarrollar la actividad residencial, combinada con otras actividades tales como la recreativa propendiendo a la conservación activa de los ecosistemas significativos. Las tipologías edilicias que posibilitan los indicadores urbanísticos de ocupación del suelo son las siguientes: viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares con basamento comercial, viviendas unifamiliares o multifamiliares con espacio para usos no residenciales (vivienda + trabajo), viviendas colectivas con basamento para usos no residenciales. A fin de acceder al financiamiento de los planes de viviendas oficiales, nacionales y provinciales, o del sector privado, el Órgano Ejecutivo Municipal podrá ampliar las superficies mínimas de los lotes del Distrito 7 determinadas en los artículos subsiguientes, a las condiciones exigidas por los organismos de financiación.”.-

ARTÍCULO 23º): MODIFÍCASE el Artículo 113º) del Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 113º): Zona D7-1: Tipología Edilicia – Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas.”.-

ARTÍCULO 24º): MODIFÍCASE el Artículo 114º) del Anexo I de la Ordenanza Nº 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: 1 (una) vivienda individual cada 140m² (ciento cuarenta metros cuadrados) de la parcela indivisa: 1/140.
- b) Relativas a las Parcelas:

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- b.1) Ancho mínimo de Frente: 6.50m (seis con cincuenta metros).
- b.2) Superficie Mínima del Lote: 130m² (ciento treinta metros cuadrados)
- c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-.
- c.1) FOS: 0,7
- c.2) FOT: 1,5
- d) Relativo a morfología urbana:
- d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable
- d.2) Línea de Frente interno -LFI-: no es aplicable
- d.3) Altura máxima: 6,60m (seis con sesenta metros).
- d.4) Retiro de frente mínimo: no es aplicable
- e) Relativo al estacionamiento
- e.1) Uso residencial: Un módulo cada 120m² (ciento veinte metros cuadrados)
- e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60m² (sesenta metros cuadrados).
- e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.-".-

ARTÍCULO 25º): MODIFÍCASE el Artículo 115º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar.
- b) Usos Complementarios: Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)
- c) Usos Condicionados: Servicios técnicos
- d) Usos prohibidos: Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).-".-

ARTÍCULO 26º): MODIFÍCASE el Artículo 116º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 116º): Zona D7-2: Tipología Edilicia – Viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta dos plantas.".-

ARTÍCULO 27º): MODIFÍCASE el Artículo 117º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: 1 (una) vivienda individual cada 140m² (ciento cuarenta metros cuadrados) de la parcela indivisa: 1/140.
- b) Relativas a las Parcelas:
- b.1) Ancho mínimo de Frente: 6.50m (seis con cincuenta metros).
- b.2) Superficie Mínima del Lote: 130m² (ciento treinta metros cuadrados)
- c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-.
- c.1) FOS: 0,7
- c.2) FOT: 1,5
- d) Relativo a morfología urbana:
- d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable
- d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
- d.3) Altura máxima: 6,60m (seis con sesenta metros)
- d.4) Retiro de frente mínimo: no es aplicable
- e) Relativo al estacionamiento
- e.1) Uso residencial: Un módulo cada 120m² (ciento veinte metros cuadrados)
- e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60m² (sesenta metros cuadrados).

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

ARTÍCULO 28º): MODIFÍCASE el Artículo 118º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Uso Predominante: Residencial 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, confiteríaailable, discoteca).-".-

ARTÍCULO 29º): MODIFÍCASE el Artículo 119º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 119º): Zona D7-3: Tipología edilicia. La zona D7-3 muestra un uso mixto residencial unifamiliar, con viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta 2 plantas.-".-

ARTÍCULO 30º): MODIFÍCASE el Artículo 120º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: 1 (una) vivienda individual cada 130m² (ciento treinta metros cuadrados) de la parcela indivisa: 1/130.
- b) Relativas a las Parcelas:
 - b.1) Ancho mínimo de Frente: 6.50m (seis metros con cincuenta).
 - b.2) Superficie Mínima del Lote: 130m² (ciento treinta metros cuadrados)
- c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-:
 - c.1) FOS: 0,7
 - c.2) FOT: 1,5
- d) Relativo a morfología urbana:
 - d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable
 - d.2) Línea de Frente interno -LFI-: no es aplicable
 - d.3) Altura máxima: 6,60m (seis con sesenta metros).
 - d.4) Retiro de frente: no es aplicable
- e) Relativo al estacionamiento
 - e.1) Uso residencial: Un módulo cada 120m² (ciento veinte metros cuadrados)
 - e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60m² (sesenta metros cuadrados).
 - e.3) Usos condicionados: según lo establecido en la normativa vigente.-".-

ARTÍCULO 31º): MODIFÍCASE el Artículo 123º) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

- a) Relativo a las subdivisiones: Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: no es aplicable
- b) Relativas a las Parcelas:
 - b.1) Ancho mínimo de Frente: 6.5m (seis con cinco metros).
 - b.2) Superficie mínima del Lote: 130 m² (ciento treinta metros cuadrados)
- c) Relativo a los Factores de Edificación -Morfología Cerrada-:
 - c.1) FOS: 0.85

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- 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: 12,50m (doce con cincuenta metros).
 - d.4) Retiro de frente: no permitido
- e) Relativo al estacionamiento
 - e.1) Uso residencial: Un módulo cada 90m (noventa metros)
 - e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60 m² (sesenta metros).
 - e.3) Usos condicionados: según normativa vigente.".-

ARTÍCULO 32º): REEMPLÁZASE los Planos N° 2 "Zonificación por área geográficas generales del Distrito 2" y N° 12 "Zonificación por área geográficas generales del Distrito 7" del Anexo II de la Ordenanza N° 12914.-

ARTÍCULO 33º): DESAFÉCTASE del Uso Espacio Verde e incorpórase al dominio privado municipal, el lote identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-054-9145-0000, Espacio Verde, con una superficie aproximada de 1.250m² (mil doscientos cincuenta metros cuadrados), que forma parte del Distrito D2-12.-

ARTÍCULO 34º): DESAFÉCTASE del Uso Espacio Verde e incorpórase al dominio privado municipal, el lote identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-053-8836-0000, Espacio Verde, con una superficie aproximada de 3.000m², que forma parte del Distrito D2-12.-

ARTÍCULO 35º): DESAFÉCTASE del Uso Espacio Verde e incorpórase al dominio privado municipal una superficie aproximada de 750m², que es parte del Lote identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-053-8827-0000, Espacio Verde, cuya superficie aproximada es de 4.144m² (cuatro mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados), que forma parte del Distrito D2-12.-

ARTÍCULO 36º): DESAFÉCTASE del Uso Reserva Fiscal e incorpórase al dominio privado municipal, el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-054-8265-0000, Reserva Fiscal, con una superficie aproximada de 4.964 m² (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados), que forma parte del Distrito D2-12.-

ARTÍCULO 37º): DESAFÉCTASE del Uso Reserva Fiscal e incorpórase al dominio privado municipal el Lote identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-043-0134-0000, una superficie aproximada de 9.235m² (nueve mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados), cuya superficie aproximada es de 9.235m² (nueve mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados), que forma parte del Distrito D2-8.-

ARTÍCULO 38º): LÍBRESE oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para la inscripción al dominio privado municipal de los lotes identificados con las Nomenclaturas Catastrales N° 09-20-054-9145-0000, 09-20-054-9068-0000, 09-20-053-8836-0000, 09-20-053-8827-0000, 09-20-054-8265-0000 y 09-20-043-0134-0000, a través de la Subsecretaría de Tierras.-

ARTÍCULO 39º): APRUÉBASE el Convenio Específico, suscrito en fecha 30 de agosto del año 2022, entre la MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN y la PROVINCIA DEL NEUQUÉN, que en original se acompaña y forma parte de la presente Ordenanza mediante el cual la Municipalidad cede a título gratuito a la Provincia

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

del Neuquén, el lote identificado con Nomenclatura Catastral N° 09-20-054-9145-0000, del dominio privado municipal, con una superficie aproximada de 1.250m² (mil doscientos cincuenta metros cuadrados), según croquis que obra como Anexo A y que forma parte de la presente Ordenanza, con destino al desarrollo de actividades de ciencia, tecnología, innovación y transferencia tecnológica.-

ARTÍCULO 40°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a transferir a título gratuito a la Provincia del Neuquén el inmueble que se detalla en el Artículo 39°) de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 41°): La escritura traslativa de dominio y demás actos que fueran necesarios para su perfeccionamiento estarán a cargo de la Provincia del Neuquén.-

ARTÍCULO 42°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a transferir a título gratuito a favor de la Provincia del Neuquén, los inmuebles individualizados como Lotes 1 y 2 sin fraccionar de la Manzana 9 identificada con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-053-8827-0000, con una superficie aproximada de 375m² (treientos setenta y cinco metros cuadrados) cada uno, según croquis que obra como Anexo B y que forma parte de la presente Ordenanza, con destino a posta policial y centro de salud.-

ARTÍCULO 43°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a transferir a título gratuito a favor de la Universidad Tecnológica Nacional, el inmueble individualizado como Lote 1 sin fraccionar de la Manzana identificada con Nomenclatura Catastral de origen N° 09-20-043-0134-0000, con una superficie aproximada de 1.080m² (mil ochenta metros cuadrados), ubicado en el Distrito D2-12, según croquis que obra como Anexo A y que forma parte de la presente Ordenanza, con destino a actividades educativas tecnológicas.-

ARTÍCULO 44°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a transferir a título gratuito a favor de la Universidad Nacional del Comahue, el Lote 2 sin fraccionar, correspondiente al inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral de Origen N° 09-20-043-0134-0000, con una superficie aproximada de 1.080m² (mil ochenta metros cuadrados), ubicado en el Distrito D2-12, según croquis que obra como Anexo A y que forma parte de la presente Ordenanza, con destino a actividades educativas y tecnológicas.

ARTÍCULO 45°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a transferir a título gratuito a favor de la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Limitada, el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-054-8265-0000, con una superficie aproximada de 4.964m² (cuatro mil novecientos sesenta y cuatro), ubicado en el Distrito D2-12, según croquis que obra como Anexo A y que forma parte de la presente Ordenanza, con destino a actividades educativas y tecnológicas.-

ARTÍCULO 46°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar a los beneficiarios la posesión de los inmuebles individualizados en los Artículos 42°), 43°) 44°) y 45°), mediante acta de entrega ante escribano público, a partir de lo cual estará a su cargo el pago de los impuestos, tasas y/o contribuciones que graven el bien, sean éstos provinciales, municipales o de cualquier otro tipo que les pudiera corresponder y el inicio de las obras, que no podrá superar los dos años. La falta de cumplimiento del plazo y del destino a actividades educativas y tecnológicas dará lugar a la devolución del inmueble.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 47°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar a los beneficiarios las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles individualizados en los Artículos 42°), 43°) 44°) y 45°), una vez realizada la mensura por los mismos, quedando a cargo de éstos los gastos y honorarios del escribano interviniente.-

ARTÍCULO 48°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar en venta a favor de la Fundación Universidad de Flores, tomando como base el valor determinado por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia de Neuquén, el inmueble individualizado como Lote 3 sin fraccionar de la Manzana identificada con Nomenclatura Catastral de origen N° 09-20-043-0134-0000, con una superficie aproximada de 1.080m² (mil ochenta metros cuadrados), ubicado en el Distrito D2-12, según croquis que obra como Anexo A y que forma parte de la presente Ordenanza, con destino a actividades educativas y tecnológicas.-

ARTÍCULO 49°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar en venta a favor de la Fundación Patagonia Argentina, tomando como base el valor determinado por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia de Neuquén, el inmueble individualizado como Lote 4 sin fraccionar identificado con Nomenclatura Catastral de origen N° 09-20-043-0134-0000, con una superficie aproximada de 1.080m² (mil ochenta metros cuadrados), ubicado en el Distrito D2-12, según croquis que obra como Anexo A y que forma parte de la presente Ordenanza, con destino a actividades educativas y tecnológicas.-

ARTÍCULO 50°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a suscribir con los compradores de los inmuebles individualizados en los Artículos 48°) y 49°), los boletos de compraventa correspondientes, pudiendo abonarse el precio de venta en un pago o en cuotas de hasta 48 meses con su respectiva tasa de interés establecida por el Órgano Ejecutivo Municipal de acuerdo a la Constitución Provincial, la Carta Orgánica Municipal y la normativa vigente aplicable. El inicio de las obras no podrá superar los dos años a partir de la suscripción del boleto de compraventa. La falta de cumplimiento del plazo y del destino a actividades educativas y tecnológicas dará lugar a la retrocesión de la venta.-

ARTÍCULO 51°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar a los adquirentes de los inmuebles individualizados en los Artículos 48°) y 49°) las escrituras traslativas de dominio, una vez realizadas las mensuras por los mismos y abonado el pago total del precio de venta, quedando a cargo de éstos los gastos y honorarios del escribano interviniente.-

ARTÍCULO 52°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta, mediante licitación o remate público, tomando como base el valor determinado por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén, los inmuebles individualizados como Lotes 1, 2 y 3 sin fraccionar de la Manzana identificada con Nomenclatura Catastral N° 09-20-053-8836-0000, con una superficie aproximada de 750m² (setecientos cincuenta metros cuadrados), 750m² (setecientos cincuenta metros cuadrados) y 1.500m² (mil quinientos metros cuadrados) respectivamente, ubicados en el Distrito D2-12, según croquis que obra como Anexo B y que forma parte de la presente Ordenanza, con destino a actividades educativas y tecnológicas.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 53°): Las Condiciones Generales y Particulares del Remate o Licitación Pública y del pago de los inmuebles individualizados en el Artículo 52°) serán establecidas por el Órgano Ejecutivo Municipal de acuerdo a los términos de la Constitución Provincial, la Carta Orgánica Municipal y la normativa vigente aplicable, debiendo prever el reajuste del valor de las adjudicaciones de la Licitación o Remate Público de las tierras hasta la suscripción del boleto de compraventa respectivo, mediante la aplicación del índice del costo de la construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción. El inicio de las obras no podrá superar los dos años a partir de la suscripción del boleto de compraventa. La falta de cumplimiento del plazo y del destino a actividades educativas y tecnológicas dará lugar a la retrocesión de la venta.-

ARTÍCULO 54°): AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar a los adquirentes de los inmuebles individualizados en el Artículo 53°), la escritura traslativa de dominio, una vez realizadas las mensuras por los mismos y abonado el pago total del precio de venta, quedando a cargo de éstos los gastos y honorarios del escribano interviniente.-

ARTÍCULO 55°): DERÓGASE los Artículos 32°) BIS, 32°) TER, 32°) QUATER, 32°) QUINQUIES, 32°) SEXIES, 134°), 135°) y 136°) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914.-

ARTÍCULO 56°): COMUNÍQUESE 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 NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (Expediente N° OE-8480-M-2013 y sus acumulados sin incorporar OE-452-M-2023, OE-1035-F-2023, CD-005-U-2023).-

ES COPIA
am

FDO.: ARGUMERO
CLOSS

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



Ordenanza Municipal N°	14651	12023
Promulgada por Decreto N°	0097	12023
Expte. N°	OE-8480-M-2013	Ac.
Obs.:	OE-452-M-2023/1035-F-2023	

CD-005-U-2023