

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14872.-

VISTO:

El Expediente N° CD-031-C-2024, la Ordenanza N° 10010, su modificatoria la Ordenanza N° 12982, y la necesidad de actualizar ambas normas; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 10010 aprobó, a mediados del año 2004, la Norma Reguladora Básica Ambiental de la Zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa" y el plan maestro urbano ambiental.

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

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

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

Que mediante la Ordenanza N° 12982, modificatoria de la Ordenanza N° 10010, se establecieron los usos de ocupación del suelo de la Isla N° 132.

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

Que, en virtud de ello, el organismo de planificación y coordinación pertinente, integrado por el estado provincial y municipal, acordó la necesidad de efectuar la primera revisión del Plan Maestro, en aras del mejor y más eficiente cumplimiento de los objetivos planteados.

Que Cordineu S.E. estableció como prioritario la intervención en las áreas de espacios públicos y paseos en la zona ribereña, a fin de cumplir cabalmente con el objetivo de integrar definitivamente la Isla 132 al desarrollo Plan Maestro y de las nuevas economías del turismo, convenciones que se proponen para la ciudad.

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

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

Que los nuevos emprendimientos que se vayan a realizar en la Isla 132 deberán cumplir con los requerimientos de Cordineu S.E., en cuanto a su sustentabilidad, tendiendo a que la Zona 132 se convierta en un ejemplo de arquitectura sustentable y de cuidado del medio ambiente.

Que, conforme se desprende de la norma vigente, los proyectos presentados a Cordineu S.E. serán sometidos a evaluación urbano - ambiental, según los procedimientos previstos reglamentariamente, pudiendo ser autorizados o solicitar las modificaciones necesarias a cada proyecto particular, garantizando la disponibilidad de los servicios, en armonía con las directrices establecidas y asegurando la no afectación a los barrios linderos.

Que en la Isla 132 existen lotes, en su mayoría de propiedad de Cordineu S.E., que no se pueden desarrollar debido a la inadecuada integración entre los usos propuestos y el amanzanamiento consolidado, debiéndose realizar la readecuación en función a las directrices propuestas para la isla y las nuevas actividades económicas que en ellas proponen, tales como turismo de convenciones y recreación cultural, manteniendo su carácter no Residencial.

Que la inauguración en la Isla 132 del Centro de Conferencias y Exposiciones "Domuyo" conlleva la necesidad de readecuar los indicadores y usos urbanísticos para la instalación de inversiones que satisfagan las necesidades, que nacerán del inicio de actividades en el mencionado centro.

Que, además, la construcción de una posta policial demanda un reordenamiento de los indicadores urbanísticos y usos existentes en la Isla 132 para tal fin.

Que, asimismo, surge la necesidad de crear un área especial para estacionamiento, dada la importante demanda que tendrá el centro mencionado dentro de la Isla 132.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo, emitió su Despacho N° 083/2024, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por mayoría, en la Sesión Ordinaria N° 22/2024, celebrada por el Cuerpo el 12 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 NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): MODIFÍCASE el Artículo 64º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 64º): Zonificación, el Distrito 132 se divide en las siguientes Zonas,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

conforme el Anexo I, según la localización y uso predominante:

Zona 132-1: se establecen los siguientes usos: Administrativa Privada (Oficinas), Administrativa Pública, Comercial, Gastronómico, Deportivo, Equipamiento Hotelero, Estacionamientos Públicos y Estacionamientos Privados.

Zona 132-2: se establecen los siguientes usos: Administrativa Privada (Oficinas), Administrativa Pública, Comercial, Gastronómico, Deportivo, Equipamiento Hotelero, Estacionamientos Públicos y Estacionamientos Privados.

Zona 132-3: se establecen los siguientes usos: Administrativa Privada (Oficinas), Administrativa Pública, Comercial, Gastronómico, Equipamiento Hotelero, Equipamiento Cultural.

Zona 132-4: se establecen los siguientes usos: Administrativa Privada (Oficinas), Administrativa Pública, Comercial, Gastronómico, Equipamiento Hotelero, Equipamiento Cultural.

Zona 132-5: se establece como una zona especial en la que se fijan los siguientes usos, Centro de Convenciones, Predio Ferial, Actividades Recreativas y Esparcimiento, Gastronómico, Administrativo Público y Estacionamiento Público.

Zona 132-6: se establecen los siguientes usos: sedes sociales, actividades deportivas, recreativas, costeras y balneario público.

Zona 132-7: se establecen los siguientes usos: gastronómicos, recreativas, deportiva costera y balneario público.

Zona 132-8: se establecen los siguientes usos: Parque Natural.

Zona 132-9: se establecen los siguientes usos: Administrativa privada (Oficinas), Administrativa Pública, Comercial, Gastronómico, Deportivo.

Zona 132-10: se establecen los siguientes usos: Oficinas Administrativas Públicas y Equipamiento Urbano.

Zona 132-11: se establecen los siguientes usos: Equipamiento Urbano, Comercial.

Zona 132-12: se establecen los siguientes usos: Administrativa Privada (Oficinas), Administrativa Pública, Comercial, Gastronómico, Deportivo, Recreativo. Equipamiento Hotelero, Estacionamientos Públicos y Estacionamientos Privados.

Los proyectos presentados a Cordineu S.E. serán sometidos a evaluación urbano - ambiental según los procedimientos previstos, debiendo asegurar en cada caso la disponibilidad de los servicios públicos, la armonía con las directrices establecidas y la no afectación a los barrios linderos, estableciéndose que no se permite el Uso Residencial para todas las zonas antes descriptas.

Cordineu S.E. deberá mantener y cuidar el bosque ribereño, preservar la flora y la fauna, forestar y reforestar la Zona 132-8.-".-

ARTÍCULO 2º): MODIFÍCASE el Artículo 65º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 65º): En la Zona 132-1 se establecen los siguientes indicadores urbanos:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS), FOS máx. = 0,6.
- b) Factor de Ocupación del Terreno (FOT), será de aplicación el Volumen Máximo Edificable (VME).
- c) La altura máxima de las edificaciones se establece en 15 (quince) metros; no se tomará en cuenta en esta altura, la altura de un nivel de estacionamientos de 3 (tres) metros. La ubicación de este nivel dependerá del proyecto y los requerimientos de las ordenanzas vigentes.
- d) Retiros: 5 (cinco) metros en el frente, 3 (tres) metros en los laterales y 5 (cinco) metros en el fondo.-".-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 3º): MODIFÍCASE el Artículo 66º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 66º): En la Zona 132-2 se establecen los siguientes indicadores urbanos:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS), FOS máx. = 0,6.
- b) Factor de Ocupación del Terreno (FOT), será de aplicación el Volumen Máximo Edificable (VME).
- c) La altura máxima de las edificaciones se establece en 24 (veinticuatro) metros; no se tomará en cuenta en esta altura, la altura de dos niveles de estacionamientos de 6 (seis) metros. La ubicación de estos niveles dependerá del proyecto y los requerimientos de las ordenanzas vigentes.
- d) Retiros: 5 (cinco) metros en el frente, 3 (tres) metros en los laterales y 5 (cinco) metros en el fondo.-".-

ARTÍCULO 4º): MODIFÍCASE el Artículo 67º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 67º): En la Zona 132-3 se establecen los siguientes indicadores:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS), FOS máx. = 0,6.
- b) Factor de Ocupación del Terreno (FOT), será de aplicación el Volumen Máximo Edificable (VME).
- c) La altura máxima de las edificaciones se establece en 24 (veinticuatro) metros; no se tomará en cuenta en esta altura, la altura de dos niveles de estacionamientos de 6 (seis) metros. La ubicación de estos niveles dependerá del proyecto y los requerimientos de las ordenanzas vigentes.
- d) Retiros: 5 (cinco) metros en el frente, 3 (tres) metros en los laterales y 5 (cinco) metros en el fondo.-".-

ARTÍCULO 5º): MODIFÍCASE el Artículo 68º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 68º): En la Zona 132-4 se establecen los siguientes indicadores urbanos:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS), FOS máx. = 0,6.
- b) Factor de Ocupación del Terreno (FOT), será de aplicación el Volumen Máximo Edificable (VME).
- c) La altura máxima de las edificaciones se establece en 15 (quince) metros; no se tomará en cuenta en esta altura, la altura de un nivel de estacionamientos de 3 (tres) metros, la ubicación de este nivel dependerá del proyecto y los requerimientos de las ordenanzas vigentes.
- d) Retiros: 5 (cinco) metros en el frente, 3 (tres) metros en los laterales y 5 (cinco) metros en el fondo.-".-

ARTÍCULO 6º): MODIFÍCASE el Artículo 69º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la manera:

"ARTÍCULO 69º): En la zona especial 132-5 serán de aplicación los indicadores urbanos establecidos para el Predio Ferial y el Centro de Conferencias y Exposiciones "Domuyo.-".-

ARTÍCULO 7º): MODIFÍCASE el Artículo 70º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 70º): En la Zona 132-6 se establece como normas específicas de uso del suelo las siguientes:

- a) Uso Predominante: Balneario.
- b) Uso Complementario: Actividades recreativas y deportivas.
- c) Uso Prohibido: No se permitirá la navegación con naves propulsadas por

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

motor, salvo las actividades de patrullaje o que por razones de urgencia deban prestar socorro.-".-

ARTÍCULO 8°): MODIFÍCASE el Artículo 71°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 71°): En la Zona 132-7 se establece como normas específicas de uso del suelo las siguientes:

- a) Uso Predominante: Balneario.
- b) Uso Complementario: Actividades recreativas y deportivas.
- c) Uso Prohibido: No se permitirá la navegación con naves propulsadas por motor, salvo las actividades de patrullaje o que por razones de urgencia deban prestar socorro.-".-

ARTÍCULO 9°): MODIFÍCASE el Artículo 72°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 72°): En la Zona 132-8 se destina a Parque Natural, debiéndose conservar su bosque riveroño, preservar su flora y fauna y protección de las especies autóctonas.

Estando permitidos los siguientes usos:

- a) Uso Predominante: Espacio Verde
 - b) Usos Complementarios: sendas peatonales, bicisendas y equipamientos de espacios verdes
- Se destina a espacios verdes, a la preservación de la forestación natural y a la parquización, respetando la protección.-".-

ARTÍCULO 10°): MODIFÍCASE el Artículo 73°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 73°): En la Zona 132-9 se establecen los siguientes indicadores urbanos:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS), FOS máx = 0,5.
- b) Factor de Ocupación del Terreno (FOT), será de aplicación el Volumen Máximo Edificable (VME).
- c) La altura máxima de las edificaciones se establece en 12 (doce) metros.
- d) Retiros: 3 (tres) metros en el frente, 3 (tres) metros en los laterales y 3 (tres) metros en el fondo.-".-

ARTÍCULO 11°): MODIFÍCASE el Artículo 74°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 74°): En la zona 132-10 se establecen los siguientes indicadores urbanos:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS), FOS máx = 0,5.
- b) Factor de Ocupación del Terreno (FOT), será de aplicación el Volumen Máximo Edificable (VME).
- c) La altura máxima de las edificaciones se establece en 15 (quince) metros.
- d) Retiros: 3 (tres) metros en el frente, 3 (tres) metros en los laterales y 3 (tres) metros en el fondo.-".-

ARTÍCULO 12°): MODIFÍCASE el Artículo 75°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 75°): En la Zona 132-11 se establecen los siguientes indicadores urbanos:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS), FOS máx = 0,8.
- b) Factor de Ocupación del Terreno (FOT), será de aplicación el Volumen Máximo Edificable (VME).

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- c) La altura máxima de las edificaciones se establece en 9 (nueve) metros.
- d) Retiros: 3 (tres) metros en el frente, 3 (tres) metros en los laterales y 3 (tres) metros en el fondo.-.-

ARTÍCULO 13°): MODIFÍCASE el Artículo 76°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 76°): En la Zona 132-12 se establecen los siguientes indicadores urbanos:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS), FOS máx = 1, para el usos estacionamiento y FOS máx = 0,6 para los demás usos permitidos, uso principal, uso complementario.
- b) Factor de Ocupación del Terreno (FOT), será de aplicación el Volumen Máximo Edificable (VME).
- c) La altura máxima de las edificaciones se establece en 18. (dieciocho) metros,
- d) Retiros: No se aplica.-.-

ARTÍCULO 14°): INCLÚYASE en el Espacio Verde N° 1 (EV1) los lotes identificados con las Nomenclaturas Catastrales N° 09-20-090-7123-0000 de 18.931,47m² (dieciocho mil novecientos treinta y uno con cuarenta y siete metros cuadrados) y 09-20-090-9169-0000 de 4.070,44m² (cuatro mil setenta con cuarenta y cuatro metros cuadrados), adquiriendo los usos planteados en la Zona 132-8 Parque Natural.-

ARTÍCULO 15°): DESAFÉCTASE del Espacio Verde N° 1 (EV1) un lote de aproximadamente 1.810m² (mil ochocientos diez metros cuadrados) para adquirir los usos planteados para la Zona 132-11.-

ARTÍCULO 16°): INCORPÓRASE el Anexo I "Planos de usos de Usos de la Isla 132" como parte integrante del Anexo III de la Ordenanza N° 10010.-

ARTÍCULO 17°): DERÓGASE los Artículos 77°), 78°), 79°), 80°), 81°), 82°), 83°), 84°), 85°), 86°), 87°), 88°), 89°), 90°), 91°), 92°), 93°) y 94°) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010.-

ARTÍCULO 18°): DERÓGASE los Artículos 12°), 13°), 14°), 15°), 16°), 17°), 18°) y 19°) de la Ordenanza N° 12982.-

ARTÍCULO 19°): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DOCE (12) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (Expediente N° CD-031-C-2024).-

ES COPIA:
scrz

FDO: ARGUMERO
CLOSS

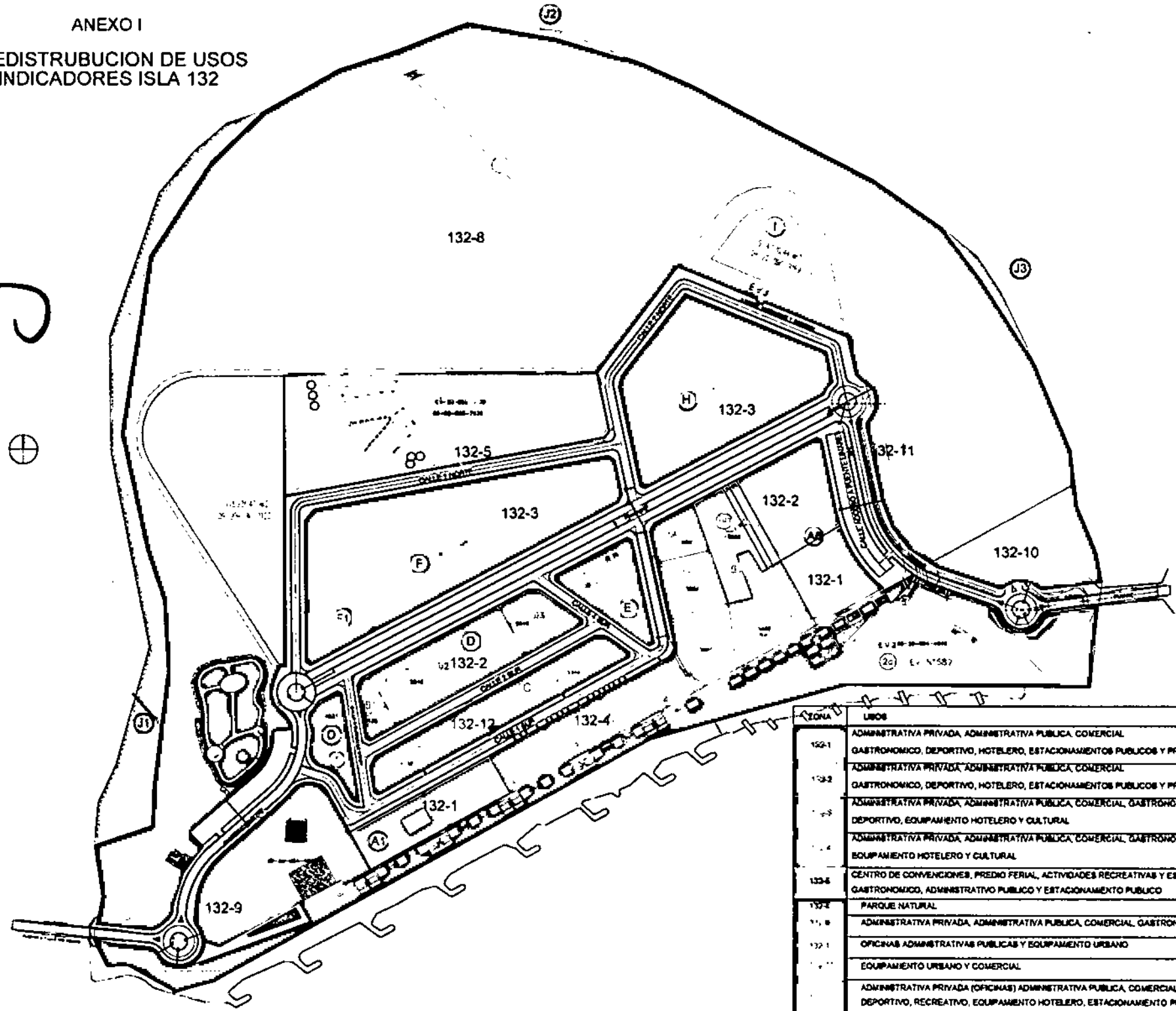
Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén



Ordenanza Municipal N° 14872
Promulgada por Decreto N° 0047
Expte. N° CD-031-C-2024
Obs.:

ANEXO I
 REDISTRUBUCION DE USOS
 E INDICADORES ISLA 132

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



ZONA	USOS
132-1	ADMINISTRATIVA PRIVADA, ADMINISTRATIVA PUBLICA, COMERCIAL, GASTRONOMICO, DEPORTIVO, HOTELERO, ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS
132-2	ADMINISTRATIVA PRIVADA, ADMINISTRATIVA PUBLICA, COMERCIAL, GASTRONOMICO, DEPORTIVO, HOTELERO, ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS
132-3	ADMINISTRATIVA PRIVADA, ADMINISTRATIVA PUBLICA, COMERCIAL, GASTRONOMICO, DEPORTIVO, EQUIPAMIENTO HOTELERO Y CULTURAL
132-4	ADMINISTRATIVA PRIVADA, ADMINISTRATIVA PUBLICA, COMERCIAL, GASTRONOMICO, EQUIPAMIENTO HOTELERO Y CULTURAL
132-8	CENTRO DE CONVENCIONES, PREDIO FERIAL, ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPARCIMIENTO GASTRONOMICO, ADMINISTRATIVO PUBLICO Y ESTACIONAMIENTO PUBLICO
132-9	PARQUE NATURAL
132-10	ADMINISTRATIVA PRIVADA, ADMINISTRATIVA PUBLICA, COMERCIAL, GASTRONOMICO Y DEPORTIVO
132-11	OFICINAS ADMINISTRATIVAS PUBLICAS Y EQUIPAMIENTO URBANO
132-12	EQUIPAMIENTO URBANO Y COMERCIAL
	ADMINISTRATIVA PRIVADA (OFICINAS) ADMINISTRATIVA PUBLICA, COMERCIAL, GASTRONOMICO, DEPORTIVO, RECREATIVO, EQUIPAMIENTO HOTELERO, ESTACIONAMIENTO PUBLICO Y PRIVADO