

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 15029.-

VISTO:

El Expediente N° CD-250-B-2025; y

CONSIDERANDO:

Que la Ciudad de Neuquén registra un crecimiento de población constante, habiendo experimentado un aumento de casi el 30% (treinta por ciento), de acuerdo a los censos oficiales del año 2010 y 2022, consolidándose como la urbe más grande de la Patagonia.

Que la Ciudad de Neuquén al igual que muchas ciudades que deben afrontar el crecimiento urbano, tiene que desarrollar estrategias de crecimiento que impliquen tanto el aumento de su área urbana residencial, como la densificación y consolidación del tejido urbano, acompañando el desarrollo con la planificación de infraestructura y la posibilidad de instalación de equipamiento comercial, social y comunitario en condiciones adecuadas.

Que la Ordenanza N° 8201 y sus modificatorias establecen el marco de las ideas rectoras de la ordenación territorial y gestión de la ciudad a partir de las zonas y corredores urbanos que se establecen en el Bloque Temático N° 1 "Usos y Ocupación del suelo" del Plan Urbano Ambiental (PUA).

Que, en virtud del crecimiento demográfico vigente y proyectado para la próxima década, surge la necesidad de asignar mayor densidad urbana que permita un crecimiento urbano planificado, para lo cual se deberá jerarquizar calles y nuevas avenidas, estableciendo nuevos corredores urbanos o potenciándolos.

Que, en este sentido, desde la gestión municipal se viene desarrollando infraestructura urbana en distintos sectores de la ciudad, que permite hoy un completamiento de la trama existente, como así también su posible densificación.

Que producto de esta planificación y ejecución de obras resulta necesaria la asignación de nuevos indicadores urbanos que permitan jerarquizar las vías de comunicación, ampliar las actividades permitidas y reguladas por el uso del suelo y establecer nuevos parámetros que regulan la densidad, altura máxima, retiros de frente y demás indicadores urbanos.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 061/2025 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 17/2025 del día 09 de octubre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 18/2025 celebrada por el Cuerpo el 23 de octubre del corriente año.

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

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

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): MODIFÍCASE el Punto 3.1.1.1. "Identificación de las Áreas Generales" del Capítulo III de la Ordenanza N° 8201, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.1.1.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS GENERALES

Área Urbana

- CP1 Zona Centro principal escala urbana y regional.
- CP2 Zona Centro principal escala urbana y regional
- eC1 Zonas especial Central Caso especial
- eC2 Zonas especial Central Caso especial
- CE1 Zona centro especial escala urbana y regional (ETON)
- CE2 Zona centro especial escala urbana y regional (Balneario Río Grande)
- CE3 Zona Centro Especial escala urbana y regional
- CS Centro Secundario
- CI1 Zona centro interbarrial escala Sector Urbano Oeste
- CI2 Zona centro interbarrial escala Sector Centro Norte
- CI3 Zona centro interbarrial escala Sector Centro Sur
- CI4 Zona centro interbarrial escala Sector Noreste
- CI5 Zona centro interbarrial escala Sector Sureste
- CI6 Zona centro interbarrial escala Sector Noroeste
- CI7 Zona centro interbarrial escala Sector Noroeste
- CI8 Zona centro interbarrial escala Sector Oeste
- CI9 Zona centro interbarrial escala Sector Norte
- cC1 Zona Corredor Central
- cC2 Zona Corredor Central
- cC3 Zona Corredor Central Barrial
- cM1 Zona Corredor Mixto
- cM2 Zona Corredor Mixto
- cM3 Zona Corredor Mixto
- cM4 Zona Corredor Mixto
- cM5 Zona Corredor Mixto
- cR1 Zona Corredor Residencial
- cR2 Zona Corredor Residencial
- cR3 Zona Corredor Residencial
- cR4 Zona Corredor Residencial
- cR5 Zona Corredor Residencial
- cR6 Zona Corredor Residencial
- cR7 Zona Corredor Residencial
- cR8 Zona Corredor Residencial
- cSr Zona Corredor Servicios de Ruta
- Mc Zona Mixta Central
- Mr Zona Mixta Residencial
- ME Zona de Equipamiento
- Mp Zona Productiva
- ME1 Zona de Equipamiento Aeropuerto
- Rga1 Zona Residencial general densidad media alta
- Rga2 Zona Residencial general densidad media alta

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- Rga3 Zona Residencial general densidad media alta
- Rgm1 Zona Residencial general densidad media
- Rgm2 Zona Residencial general densidad media
- Rgb Zona Residencial general media baja
- Rem Zona Residencial especial media baja
- Rem1 Zona Residencial especial media baja (B° Parque Barreneche)
- Reb Zona Residencial especial baja
- Reb1 Zona Residencial especial baja (Miradores del Neuquén)
- Rp Zona Residencial especial baja
- PR Parque lineal Arroyos Durán y Villa María
- Pf Parque lineal de la Fundación
- SI Parque laguna de San Lorenzo

Área Periurbana

- Ptu Periurbano de transición con el área urbana
- Ptm Periurbano de transición con bordes de usos mixtos, equipamiento y Producción agrícola
- Pta Periurbano de transición con el aeropuerto
- Ppa Producción primaria agrícola (Sector Rincón de Emilio, Sector Valentina Norte, Sector Valentina Sur)
- Ppg Producción primaria granjera (Sector Colonia Nueva Esperanza)
- Ip Zona Parque Industrial
- Ipym Zona pequeñas y medianas industrias
- Pr Zonas Verdes y Recreativos
- Em zona reserva expansión en la Meseta
- Ev Zona reserva expansión valle (Tierras del Ejército)

Área Rural

- Área de reserva."-.-

ARTÍCULO 2º): REEMPLÁZASE la tabla del Punto 3.1.3.1. "Cuadro de Indicadores" del Capítulo III de la Ordenanza N° 8201, por la tabla correspondiente al Cuadro de Indicadores que como Anexo I forma parte de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 3º): INCORPÓRASE en el Punto 3.1.3.2 "Cuadro de Usos del Suelo" de la Ordenanza N° 8201 para los siguientes corredores que a continuación se definen:

- a) cM5 (zona corredor mixto) igual a los usos de cM2 (zona corredor mixto).
- b) cR7 (zona corredor residencial) igual a los usos de cR4 (zona corredor residencial).
- c) cR8 (zona corredor residencial) igual a los usos de cR4 (zona corredor residencial).

ARTÍCULO 4º): ESTABLÉCESE a las siguientes calles los siguientes corredores, según el plano de Zonificación-corredores que como Anexo II forma parte de la presente ordenanza:

- a) Calle Figueroa Urmenio del Carmen desde calle Chos Malal hasta calle Los Álamos asígnase cR7 (zona corredor residencial).
- b) Calle Ricchieri.
 - b.1) desde calle Intendente Linares hasta calle Obrero Argentino asígnase cM5

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- b.2) desde calle Obrero Argentino hasta calle Los Álamos asignase cR7 (zona corredor residencial).
- b.3) desde calle Los Álamos hasta calle Santa Rosa asignase cR2 (zona corredor residencial).
- c) Calle Copahue.
 - c.1) desde calle Intendente Linares hasta calle Obrero Argentino asignase cM5 (zona corredor mixto).
 - c.2) desde calle Obrero Argentino hasta calle Los Álamos asignase cR7 (zona corredor residencial).
 - c.3) desde calle Los Álamos hasta calle Santa Rosa asignase cR2 (zona corredor residencial).
- d) Calle El Chocón.
 - d.1) desde calle Intendente Linares hasta calle Obrero Argentino asignase cM5 (zona corredor mixto).
 - d.2) desde calle Obrero Argentino hasta calle Los Álamos asignase cR7 (zona corredor residencial).
 - d.3) desde calle Los Álamos hasta calle Lope de Vega asignase cR2 (zona corredor residencial).
- e) Calle Boerr Alférez Eliseo.
 - e.1) desde calle Intendente Linares hasta calle Los Álamos asignase cR7 (zona corredor residencial).
 - e.2) desde calle Los Álamos hasta calle Lope de Vega asignase cR2 (zona corredor residencial).
- f) Calle Intendente Pedro Linares.
 - f.1) desde calle Eugenio Perticone hasta la calle Boerr Alférez Eliseo asignase cM5 (zona corredor residencial).
 - f.2) desde calle Primeros Pobladores hasta calle Félix San Martín asignase cM5 (zona corredor mixto).
- g) Calle Saturnino Torres.
 - g.1) desde calle Eugenio Perticone hasta calle Boerr Alférez Eliseo asignase cM5 (zona corredor mixto).
 - g.2) desde calle Primeros Pobladores hasta calle Félix San Martín asignase cM5 (Zona corredor mixto).
- h) Calle Tronador.
 - h.1) desde calle Figueroa Urmenio del Carmen hasta calle Boerr Alférez Eliseo asignase cM5 (zona corredor mixto).
 - h.2) desde calle Primeros Pobladores hasta calle Félix San Martín asignase cM5 (zona corredor mixto).
- i) Calle Paimun desde calle Figueroa Urmenio del Carmen hasta calle Boerr Alférez Eliseo asignase cM5 (zona corredor mixto).
- j) Calle Obrero Argentino desde calle Figueroa Urmenio del Carmen hasta Boerr Alférez Eliseo asignase cM5 (zona corredor mixto).
- k) Calle Los Álamos desde calle Figueroa Urmenio del Carmen hasta calle Boerr Alférez Eliseo asignase cR7 (zona corredor residencial).
- l) Calle Bartolomé mitre desde calle Tronador hasta calle Intendente Pedro Linares asignase cM5 (Zona corredor Mixto).
- m) Calle Primeros Pobladores desde calle Intendente Pedro Linares hasta Carmen de Patagones asignase cM5 (zona corredor mixto).-

ARTÍCULO 5º): ESTABLÉCESE a las siguientes calles los siguientes corredores, según el plano de Zonificación-corredores que como Anexo III forma parte de la presente ordenanza:

- a) Calle Soldi desde calle Las Madreselvas hasta calle Trabajadores Empleados de Comercio asignase cM5 (zona corredor mixto).

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- b) Calle las Camelias desde calle Las Madreselvas hasta calle de los Sueños Perdidos asignase cM5 (zona corredor mixto).
- c) Calle Alpataco desde calle Gobernador Asmar hasta calle Cuarta asignase cM5 (zona corredor mixto).
- d) Calle Trabajadores Empleados de Comercio desde calle Esmeralda Agoglia hasta calle Soldi asignase cM5 (zona corredor mixto).
- e) Calle Cuarta desde calle Esmeralda Agoglia hasta calle Alpataco asignase cR8 (zona corredor residencial).
- f) Calle Cabellera del Frío desde calle Ramos de Sal hasta calle Pilmaiquen asignase cM5 (zona corredor mixto).-

ARTÍCULO 6°): ESTABLÉCESE a las siguientes calles los siguientes corredores, según el plano de Zonificación-corredores que como Anexo IV forma parte de la presente ordenanza:

- a) Calle Chascomús desde calle Olavarría hasta calle Bajada de Maida asignase cM5 (zona corredor mixto).
- b) Calle Trenque Lauquen desde calle Olavarría hasta calle Pergamino asignase cM5 (zona corredor mixto).
- c) Calle Crouzeilles desde calle San Martín hasta calle Punta Indio asignase cM5 (zona corredor mixto).
- d) Calle Necochea desde calle Crouzeilles hasta Avenida del Trabajador asignase cM5 (zona corredor mixto).
- e) Calle Olavarría desde calle Chascomús hasta calle San Martín asignase cR7 (zona corredor residencial), la altura máxima quedará sujeta a lo que determine la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC).
- f) Calle Futaleufú desde calle San Martín hasta calle Esquel asignase cR7 (zona corredor residencial).-

ARTÍCULO 7°): ESTABLÉCESE para la calle Río Senguer desde calle Gatica hasta calle Leguizamón Onésimo la asignación cR4 (zona corredor residencial), según el plano de Zonificación-corredores que como Anexo V forma parte de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 8°): AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a modificar el Plano de Zonificación Urbana.-

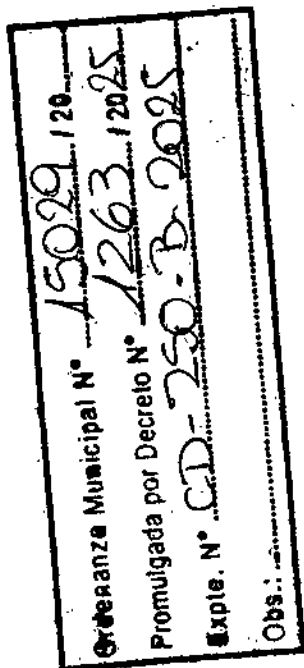
ARTÍCULO 9°): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS VEINTITRÉS (23) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (Expediente N° CD-250-B-2025).-

ES COPIA
lo

FDO.: ARGUMERO
CLOSS

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



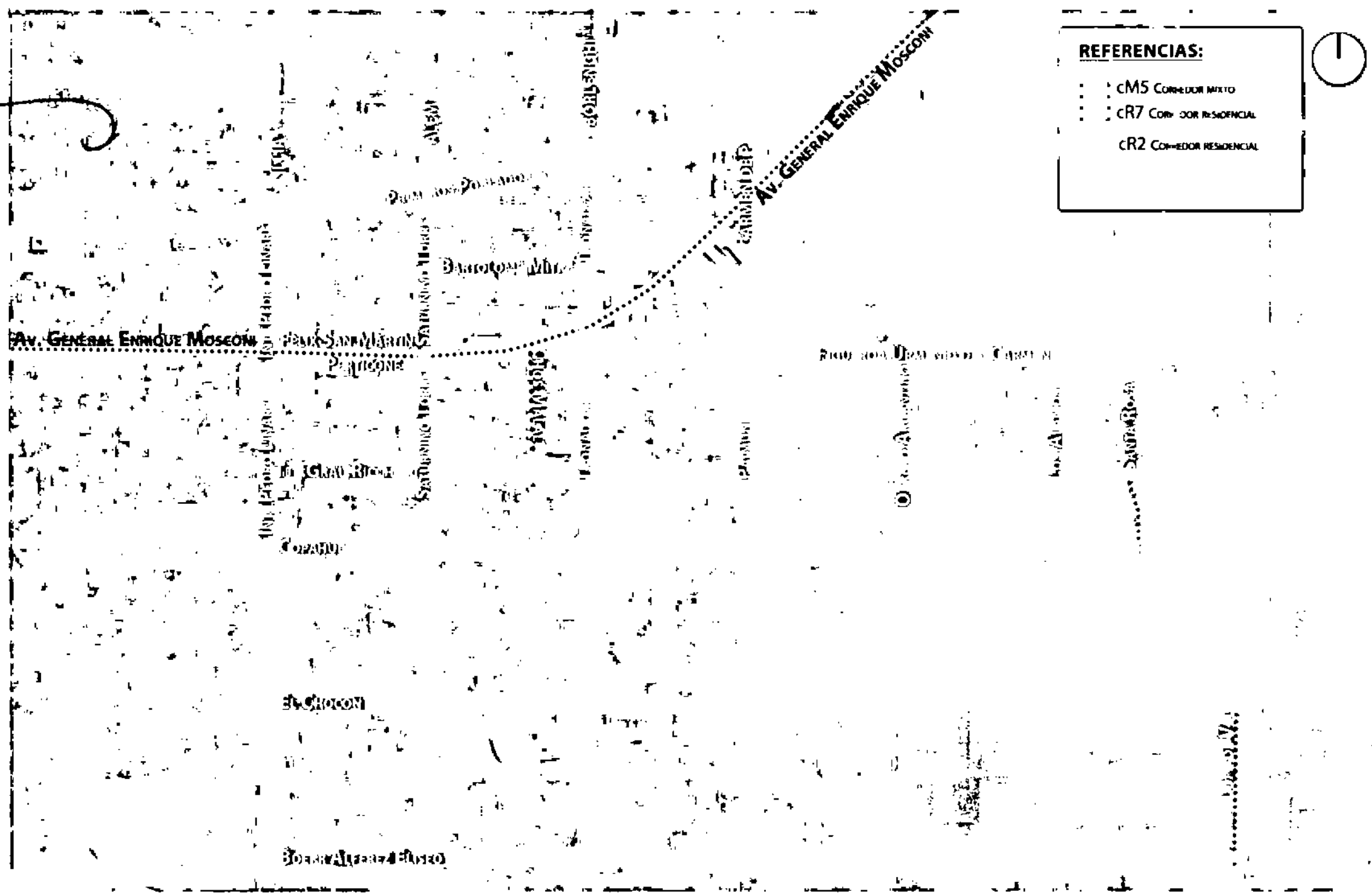
AMEX-01

3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos

[illegible]

REFERENCIAS:

- CM5 CORREDOR MIXTO
- CR7 CORREDOR RESIDENCIAL
- CR2 CORREDOR RESIDENCIAL



PLANO DE ZONIFICACIÓN - CORREDORES ANEXO II



PLANO DE ZONIFICACIÓN - CORREDORES ANEXO IV



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