

ORDENANZA N° 10010.-

VISTO:

Los Expedientes N° OE-3973-M-2004 y SEO-7128-C-2003; y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Nacional, en sus Artículos 41º) y 124º) tutela en forma expresa el derecho al ambiente sano.-

Que la Constitución Provincial en su Artículo 13º) establece que “Los habitantes de la Provincia gozan en su territorio de todos los derechos y garantías enumerados en la Constitución Nacional”, por lo tanto es un deber de la provincia preservar el ambiente como un derecho de los ciudadanos.-

Que en el Artículo 101º) de la Carta Magna provincial, en orden a las atribuciones del Poder Legislativo, en su Inciso 44), establece que la Legislatura deberá “Dictar disposiciones para preservar los bienes naturales..-Establecer la adecuada protección de los animales y especies vegetales útiles, la forestación y reforestación en las explotaciones arbóreas, penando los daños y destrucciones innecesarias que sobrepasen en amplitud el margen expresamente autorizado”, disposición de la que se extraen, pese a su ya antigua redacción, principios análogos a los instaurados por la Constitución Nacional, en la reforma de 1994, y que citamos en el primer párrafo.-

Que la Carta Orgánica Municipal (en adelante COM), en su Capítulo III, fija la obligatoriedad de llevar a cabo un Planeamiento ambiental integral del ejido municipal, con base en los siguientes principios: a) asegurar un ambiente sano y equilibrado, b) satisfacer las necesidades actuales del hombre, sin comprometer las de las generaciones futuras, c) hacer uso racional del recurso natural y d) preservar el patrimonio.-

Que en su Artículo 9º), al regular los Deberes y Derechos de los vecinos, reafirma el doble carácter del Derecho Ambiental como un derecho – deber; determinando en el inciso 5) la obligación “Evitar la contaminación ambiental y participar en la preservación del ambiente” y en el inciso 10) el derecho a “ vivir en un ambiente sano”.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Que asimismo, por imperio del Artículo 16º) inciso 33) y 36) de la misma COM, se pone dentro de la esfera municipal las atribuciones necesarias para *“Preservar, mejorar y defender el ambiente”* y *“Proteger la vida vegetal y animal”*.-

Que la Ordenanza N° 7580 aprobó el Documento Técnico que definió el método a desarrollar para la elaboración del Plan Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén, mediante un Convenio de colaboración tripartito entre el Gobierno Provincial, la Municipalidad y la Universidad Nacional del Comahue.-

Que de la ejecución de ese procedimiento surgieron 6 documentos técnicos relevantes y sobre los que se apoya la normativa general de la materia, vigente actualmente para la ciudad de Neuquén, siendo ellos: 1. Diagnóstico, Propuesta e Identificación de Proyectos y Programas; 2. Neuquén ciudad en cifras; 3. Planeamiento de los usos del suelo; 4. Control Ambiental de las Actividades; 5. Planeamiento de la Movilidad Urbana y 6. Gestión y Participación Comunitaria.-

Que mediante la Ordenanza N° 8059 se aprobó el Sistema de Planificación Municipal (SPM, más tarde SPUAM) para la implementación del PUA, norma que fuera reglamentada mediante los Decretos N° 0203/1998, que aprueba la estructura del *“Sistema de Planificación Urbano Ambiental para la Ciudad de Neuquén”* (SPUAM), norma que conformó el Consejo de Planeamiento Urbano Ambiental” y la *“Unidad de Seguimiento del Plan Urbano Ambiental”* y por el Decreto N° 0414/98 se conformó y reglamentó la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA), prevista en el Apartado 3, Anexo I, de la referida Ordenanza, incluyendo un diagrama de procedimiento.-

Que si bien dicha norma legisla sobre la Planificación, también introduce normas sobre el Sistema de Gestión.-

Que el SPUAM prevé una organización institucional concebida como un sistema continuo, que asigna funciones y actividades a la estructura administrativa municipal en concordancia con lo establecido por la Carta Orgánica Municipal en su Título II, Capítulo III, sistema denominado como de *“Planeamiento Ambiental y Desarrollo Sustentable”*.-

Que en el SPUAM intervienen las cuatro Secretarías que conforman el actual gabinete del Órgano Ejecutivo Municipal, siendo sus órganos delegados y funciones las siguientes:-

- 1) Secretaría de Economía y Obras Públicas, la que a través de la Subsecretaría de Obras Públicas, realiza la planificación de los usos y ocupaciones del suelo.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- 2) Secretaría de Gobierno y Acción Social, la que a través de la Subsecretaría de Medio Ambiente, realiza el control ambiental de las actividades.
- 3) Secretaría de Servicios Públicos, la que a través de la Subsecretaría de Servicios Públicos realiza la planificación y ejecución de los espacios verdes.
- 4) Secretaría General y Coordinación, la que a través de la Subsecretaría de Coordinación, realiza la planificación de la movilidad urbana en la ciudad.-

Que el SPUAM prevé, a su vez, tres Subsistemas: a) de Toma de Decisión; b) de Planificación, Gestión y Ejecución de Programas y Proyectos y c) de Evaluación y Gestión de Programas y Proyectos.-

Que la Ordenanza N° 8059, específicamente prevé que: “el SPM (hoy SPUAM) debe construirse y operar sobre el principio de flexibilidad administrativa, que básicamente consiste en entender que en la Municipalidad ningún sector tiene la facultad privativa de planificar y que ésta es función colectiva de todos los sectores involucrados. En tal sentido el término flexibilidad viene a reforzar el concepto de operación en una realidad dinámica y en permanente transformación, lo que demanda una estructura dúctil que dé respuesta a los cambios”.-

Que el Subsistema de Toma de Decisiones está integrado por el Consejo de Planificación, que está formado por el Intendente y los Secretarios, constituyéndose como un cuerpo colegiado con funciones de control, evaluación y aprobación de los programas y proyectos a elaborarse en el marco del PUA, siendo sus funciones principales:

Implementar el Plan Urbano Ambiental;

- a) Aprobar y evaluar el avance de programas y proyectos en el marco del Plan;
- b) Coordinar las acciones intersectoriales e interinstitucionales del Municipio en relación con el mismo.-

Que el Subsistema de Planificación y Gestión está integrado por las cuatro (4) Subsecretarías involucradas en la planificación, gestión y ejecución de programas y proyectos urbanos ambientales, y por una Unidad de Seguimiento del Plan (USP). Este subsistema tiene a su cargo la elaboración, gestión y ejecución de programas y proyectos en el marco del PUA, siendo sus funciones principales.-

- a) Realizar el seguimiento del PUA revisando y ajustando permanentemente sus metas.
- b) Evaluar ex-post programas y proyectos para verificar el cumplimiento de los criterios estratégicos previamente establecidos.
- c) Facilitar y apoyar la coordinación de programas y proyectos que involucran a distintos sectores del Municipio y su vinculación con los organismos

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

provinciales o nacionales, con la Universidad Nacional del Comahue y con los actores sociales no gubernamentales.-

Que para la aprobación del Informe de Impacto Ambiental, el PUA prevé la actuación de distintos órganos que componen el Subsistema del título.-

Que el mismo está conformada por la cuatro (4) Subsecretarías involucradas en el control, evaluación y gestión de programas y proyectos y por una representación del poder legislativo municipal.-

Que las funciones de este subsistema, que más abajo se especifican, están, según Ordenanza, a cargo de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA).-

Que la UTGUA está formada por dos grupos: Grupo del Órgano Ejecutivo Municipal, compuesto por un representante de cada Subsecretaría involucrada; y Grupo Concejo Deliberante compuesto por cinco (5) representantes del Concejo Deliberante involucrados con las comisiones internas que abordan la temática urbano ambiental, que se definen como las siguientes: de Obras Públicas, de Servicios Públicos y de Ecología y Medio Ambiente (con representación de la mayoría y minoría parlamentaria).-

Que en los casos en que el procedimiento exige la sola intervención del primero de dichos Grupos, el PUA designa al mismo como UTGUA-parcial, en tanto que en los casos en que se requiere la intervención conjunta de sendos grupos, el Plan deriva tal función al UTGUA, que si bien no recibe una denominación específica podríamos denominar “general”, por oposición al primero de los nombrados.-

Que el Subsistema tiene a su cargo la evaluación de los planes, programas y proyectos, desde la perspectiva de la legislación vigente en la materia, siendo sus funciones principales: a) Evaluar planes, programas y proyectos generados por el sector privado o por otros organismos públicos que no son de jurisdicción municipal; b) Consensuar los procesos técnicos administrativos inherentes a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; c) Evaluar y emitir dictamen en cada una de las etapas del procedimiento en que éste sea requerido.

Que el Bloque Temático I del PUA, denominado “Usos y Ocupación del Suelo” aprobado por Ordenanza N° 8201 y modificado por la Ordenanza N° 8712 *“rige en todos los aspectos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo de las actividades, la subdivisión (urbanizaciones) y englobamiento de parcelas, la construcción y usos de edificios, estructuras e instalaciones. También controla la incidencia de las urbanizaciones y edificaciones sobre el medio biofísico, evitando los*

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

impactos urbano ambientales negativos.” (Título I. Punto 1.1.3 del Título I: De los Alcances)”.-

Que mediante el Decreto N° 0677/2002 se dio cumplimiento al Artículo 10º) de la Ordenanza N° 8712 que solicitaba al Órgano Ejecutivo Municipal elabore un texto ordenado y corregido del Bloque Temático N° 1.-

Que mediante la Ordenanza N° 3294, se estableció en un solo cuerpo normativo el conjunto de normas relativas a los fraccionamientos, subdivisiones y trazado de lotes (loteo) dentro del ejido urbano de la ciudad de Neuquén.-

Que mediante dicha ordenanza se establece el principio de que en todo fraccionamiento en que sea necesario realizar apertura y/o prolongación de calles, será obligación del propietario ceder gratuitamente a favor del Municipio de Neuquén la superficie necesaria para dicho fin y establece el procedimiento legal de dicha cesión.-

Que por Ordenanza N° 3603 la previsión de transferencia fue elevada al dieciséis por ciento (16%) de la superficie total de la parcela, ello en razón de entender que de mantener aquella norma se deslizaba un grave error que desnaturalizaba el criterio social del uso de la tierra y privaba de mayores espacios públicos a los vecinos de Neuquén.-

Que la misma norma establece que toda urbanización dentro del ejido municipal deberá ser provista de agua corriente, energía eléctrica y gas natural, siendo a cargo del loteador los gastos que ello demande.-

Que mediante la Ordenanza N° 8417, ANEXO I, se estableció, previo acuerdo con los propietarios del área, que éstos cederán un 10% adicional al previsto por la norma de fraccionamiento, con destino al financiamiento de las obras de infraestructura urbana.-

Que tal cesión es razonable de ser aplicada en toda las áreas periurbanas del PMPC más no así en la áreas ya urbanizadas del mismo;
Que con el objeto de no afectar el actual estado económico de la zona, ni provocar acciones que por vía de expropiación inversa deriven en la traba del desarrollo del proyecto y en un aumento significativo de sus costos, es razonable excluir de las cesiones extraordinarias y mantener el estado parcelario vigente a aquellas actividades agro- industriales.-

Que el Código Edificio de Neuquén denominado Código de Edificación, está fijado en las Ordenanzas N° 6485 y 7025.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Que las disposiciones de este Código, que alcanzan a los asuntos relacionados con: construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios; estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de ellas; mantenimiento de predios, edificios, estructuras e instalaciones, se entienden como plenamente aplicables a la Zona General de Gestión Especial que se define mediante esta norma.-

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 conforme la cláusula primera del Acta Constitutiva, se designó como finalidad de la Sociedad del Estado, 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 por la cláusula cuarta se designó a Cordineu S.E. como la Unidad Interjurisdiccional Promotora y Ejecutora de las Obras y Servicios que resulten necesarios para los objetivos antes expuestos.-

Que conforme su Estatuto Social - Artículo 4º), Cordineu S.E. tiene por objeto planificar, proyectar y ejecutar, por sí, o por contratación de terceros, en coordinación con la Municipalidad de Neuquén, el desarrollo integral del Proyecto “Paseo de la Costa”.-

Que mediante la Ordenanza N° 8417 se aprobaron las directrices particulares de la zona denominada en el PUA Parque Residencial – Agrario de la Confluencia con la intención de promover en el sector distintas actividades destinadas a usos residenciales, productivos y recreativos, cuya estructura parcelaria posibilitara desarrollar usos productivos primarios intensivos a escala familiar y de tipo artesanal, tales como horticultura, floricultura, forestación, parqueización, granja, etc.-

Que ya en esa Ordenanza se sostenía que dicho parque está directamente relacionado con el Proyecto de la zona Costanera y se estimaba necesario crear una Unidad de Gestión Territorial capaz de gestionar y llevar adelante con los distintos actores sociales e institucionales el Proyecto del denominado Parque Residencial – Agrario de la Confluencia.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Que por tal motivo se creó la Unidad de Gestión Territorial Parque Confluencia, a la que se le asignó como objeto el gestionar la propuesta integral del futuro Parque, conforme las directrices urbanas particulares que se aprobaran por medio del ANEXO I de la Ordenanza N° 8417.-

Que los lineamientos principales de dicha Ordenanza, tanto en cuanto a las directrices urbanas que se aprueban por el referido ANEXO I, como en la metodología decisoria que se aprueba en el ANEXO II, quedan plenamente subsumidas en el cuerpo de la presente Ordenanza, por lo que resulta conveniente su derogación expresa, a efectos de no provocar dudas interpretativas.-

Que mediante el Decreto N° 0414/1998 fijó entre las funciones de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental, en su Artículo 3°) la necesidad de implementar las normas e instrumentos que permitan determinar en forma objetiva la calificación y posterior procedimiento administrativo que deberán seguir todos aquellos Programas, Planes, Proyectos y/o Actividades, según el grado de impacto que produzcan en el medio y el cumplimiento o no de las normas de uso y ocupación del suelo.-

Que en función de ello se aprobó el Manual de Procedimiento Urbano Ambiental –MAPUA- a través del Decreto N° 1381/1998, determinando, entre otros aspectos, las autoridades de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental (EIA) en correspondencia con los Bloques Temáticos N° 1 y 2, designando como autoridades de aplicación a la Subsecretaría de Obras Públicas y de Medio Ambiente, con competencia respectiva en sendos Bloques.-

El referido Anexo establece las definiciones y siglas que se utilizan en esta norma, la clasificación de los emprendimientos privados o públicos en función de la alteración ambiental que pueden producir, estipulando el sistema de puntaje, el cuestionario de evaluación, el cálculo del coeficiente de impacto ambiental, contenidos mínimos del EIA.-

Que la Ordenanza N° 8290 sancionó la normativa sobre la estructura vial de la ciudad de Neuquén, constituyendo el Bloque Temático N° 3 “Movilidad Urbana”, elaborado en función del desarrollo experimentado por la ciudad en los últimos años y en el marco de los estudios y avances realizados en el ámbito del Plan Urbano Ambiental, así como en el estudio del Transporte Urbano de Pasajeros realizado por la Dirección General de Transporte Municipal.-

Que dicha Ordenanza plantea a la trama vial como un sistema multicomunicacional, donde se realiza la función de transitar, entre otras muchas de similar importancia, como lo son las de esparcimiento, asoleamiento,

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

intercambio social y cultural, definiéndose la categoría de cada vía en base a su especialización y funcionalización consolidada por las obras de infraestructura.-

Que por dicha norma se procuró la racionalización de la circulación mejorando los niveles de accesibilidad a los diversos puntos atractivos de la ciudad propiciando la reestructuración del sistema de transporte público de pasajeros y evitando la circulación del tránsito pesado y de cargas peligrosas por las calles urbanas.-

Que al mismo tiempo se contempló la construcción de ciclovías, calles peatonales, veredas y adecuación de estas últimas, propendiendo a la eliminación de cualquier obstáculo o barrera urbanística que no permita una libre y comfortable circulación.-

Que esa misma Ordenanza contemplaba como proyecto del Municipio la realización del Proyecto Paseo de la Costa, con el objeto de cubrir parcialmente el circuito costero.-

Que también contemplaba la evaluación del impacto que generaría la jerarquización de las vías, tanto como la seguridad peatonal y vehicular.-

Que en forma metodológicamente correcta la referida Ordenanza prevé un sistema de flexibilización de la misma trama que atienda a la dinámica del proceso urbano.-

Que en la creación de Cordineu S.E. se tuvo como principal objetivo establecer un “instrumento de gestión” para promover nuevos proyectos que favorezcan el crecimiento de la ciudad.-

Que, uno de los proyectos prioritarios para tales autoridades es el desarrollo urbano del área de influencia de la ribera del Río Limay, que comprende a la denominada Isla 132.-

Que la propuesta en marcha tuvo como premisa contemplar a través de un modelo coordinado de gestión, una mejor relación urbana entre la ciudad y el río, satisfaciendo la decisión colectiva, de orientar hacia zonas no habituales y con mayor calidad ambiental las nuevas localizaciones residenciales, laborales y recreativas.-

Que el proyecto se aleja de cierto urbanismo exageradamente sensible a las presiones económicas y a las exigencias de la circulación, por la especulación territorial e inmobiliaria.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Que, en cumplimiento de tales fines, Cordineu S.E. ha actuado y actúa como una Unidad de Planificación y Ejecución, trabajando sobre el tema indicado, en un todo de acuerdo con las iniciativas generales del Plan Urbano Ambiental (PUA) de la Ciudad de Neuquén.-

Que para la implementación de lo expuesto, los profesionales intervinientes en dicha unidad de planificación y ejecución, generaron todos los estudios pertinentes para constituir, un proyecto de estrategia general y de sector, denominado Plan de desarrollo costero de la Ribera del Río Limay y la Isla 132.-

Que la conclusión del “ Plan de Desarrollo Costero de la Ribera del Río Limay y la Isla 132, denominada “Plan Maestro”, permitió configurar un plan a nivel de perfil para el Plan de Desarrollo Urbano para las Riberas del Río Neuquén.-

Que este incluyó, entre otros, los siguientes estudios:

- a) Evaluación del estado general de la situación urbana de la Ciudad de Neuquén:
 - a.1) Relación de la Ciudad con la Región Comahue y a.2) Relación del casco urbano de la Ciudad con la ribera del Río Limay;
- b) Estudios de normas urbanas existentes: Relación entre las políticas previstas en el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Neuquén y el desarrollo de la Ribera del Río Limay y las *Nuevas Centralidades*;
- c) Recopilación y evaluación de todos los estudios existentes que puedan influir en propuestas posteriores.-
- d) Estudios de campo: verificación en el terreno de los proyectos de obras de infraestructura, espacio público y mantenimiento previsto por el Gobierno Provincial o por la Ciudad que puedan incorporarse de inmediato a un Plan Ejecutivo de obras en el área.-

Que con base en tales antecedentes se obtuvieron los siguientes resultados generales:

- a) Formulación del plan estratégico general (Plan Maestro), que incluye objetivos, justificaciones, estrategias, medios de acción y cronogramas tentativos.-
- b) Formulación de nuevas centralidades.-

Que al propio tiempo, respetando el procedimiento de concertación previsto en el PUA, se hicieron presentaciones a las organizaciones más representativas de la comunidad en materia urbanística, de las Propuestas.-

Generales contenidas en el Plan Maestro, con el fin de exponer a la consideración pública el contenido de las acciones a emprender.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Que también se realizaron encuestas para permitir conocer el estado actual de la opinión de los ciudadanos de Neuquén, sobre las principales propuestas y estrategias del Plan.-

Que el resultado de las mismas ha evidenciado la aceptación del Plan Maestro, con prescindencia de algunas divergencias menores que han sido y serán atendidas en las sucesivas reelaboraciones del mismo, definido metodológicamente como “flexible”.-

Que el Plan Maestro para el “Desarrollo Costero de la Ribera del Río Limay y la Isla 132”, ha merecido la aprobación del Subsistema Toma de Decisión del PUA, luego de producidas la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental y la Evaluación de Producto Urbanístico (que supone la de Usos y Ocupación del Suelo), a través del procedimiento previsto en el MAPUA.-

Que el Plan Maestro así considerado constituye a un tiempo un proyecto estratégico urbano, general y de sector, cuyo contenido optimiza las herramientas urbanísticas dadas por el PUA, mediante la inclusión de procedimientos de gestión concertada entre el sector público y privado y, estudios específicos de ocupación del suelo y de realización de obras de infraestructura y espacios públicos, que responden a principios de desarrollo sustentable y planificación continua y concertada, participación ciudadana y calidad ambiental;

Que el proyecto responde a los objetivos propuestos en tanto genera una nueva relación urbana del río con la ciudad de Neuquén que prevé el desarrollo de una nueva escala y calidad de usos sociales mediante la reconvención urbana del área ribereña.-

Que el proyecto interrelaciona la red urbanística con parámetros de calidad ambiental, contemplando un amplio paseo integrado por un paseo público costero sobre dos ríos, Limay y Neuquén y una parque temático en la Isla 132.-

Que el proyecto respeta el carácter paisajístico del terreno contemplando un Proyecto ecológico que permite la inundabilidad de las áreas inundables y la conservación del área de antiguas chacras.-

Que la presente Norma Reguladora Básica, constituye una pormenorización de los lineamientos, principios y procedimientos aprobados en los Bloques Temáticos del PUA, que más arriba se han identificado.-

Que el Plan Maestro promueve una eficiente gestión ambiental mediante la conjugación de los distintos intereses económicos con la

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

preservación de los bienes patrimoniales ambientales en el marco de un desarrollo sustentable.-

Que esta norma parte de aceptar que los riesgos ambientales, por su propia definición, son inesperados y por ello difíciles de anticipar, y su predicción está rodeada de múltiples aspectos de incertidumbre.-

Que, en general, es del examen sistemático y riguroso de los distintos y diversos aspectos de un Proyecto, que se pueden realizar estimaciones y orientar las tendencias previendo un costo menor.-

Que el predecir la posibilidad de que ocurra un riesgo bajo ciertas condiciones de vulnerabilidad del ambiente o de determinados manejos tecnológicos aplicados al medio, es esencial en las Evaluaciones de Impacto Ambiental ya que permitirá establecer mecanismos de seguridad permanentes y adecuados.-

Que tal previsión va de la mano con las que aconsejan el monitoreo de la gestión urbana de las perspectivas estrictamente antrópicas, urbanísticas, inmobiliarias o arquitectónicas.-

Que ello implica compatibilizar a tales normativas mediante herramientas jurídicas específicas que permitan una rápida, concreta y efectiva implementación de políticas ambientales, económicas y sociales en pos del desarrollo sustentable de la misma.-

Que el Plan Maestro recepta los principios rectores para la prevención, preservación, conservación, defensa, recuperación y mejoramiento del medio ambiente, que han sido objeto de la Evaluación de Impacto Ambiental realizado por Cordineu S.E. y que ha sido evaluado por auditores externos designados por la Universidad Nacional del Comahue;-

Que de dicho informe se infiere que el desarrollo urbano propuesto no compromete la preservación de recursos para generaciones futuras; Que son objetivos del Estado Provincial y de la Ciudad de Neuquén, mantener los procesos ecológicos y sistemas de sustentación de la vida que sean compatibles con las expectativas de calidad de vida de las generaciones futuras, conservar la biodiversidad en todos sus niveles (genes, especies, comunidades, ecosistemas) y utilizar éstos en forma sustentable en concordancia con la Estrategia Mundial para la Conservación de la Naturaleza.-

Que sobre la base de las normas más arriba referidas se establecieron las pautas generales y específicas del Plan Maestro de la Zona General de

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Gestión Especial “Paseo de la Costa” (en adelante el PMPC), resultante de las acciones de relevamiento urbano-ambiental, estudios legales y consulta a los actores relevantes de la actividad urbanística de la ciudad y del área bajo planeamiento y gestión de Cordineu S.E., definiendo las directrices específicas de la misma, tales como las normativas de preservación ambiental, los factores de ocupación y usos del suelo, así como normas específicas para cada zona delimitada en el PMPC.-

Que en función del carácter general de las normas contenidas en los Bloques Temáticos se hace necesario dictar normas específicas en consonancia con las propuestas del PMPC y normas relativas a la gestión del mismo, por lo que la presente norma define los marcos normativos urbano ambientales y los instrumentos de gestión y contralor particulares para la Zona General de Gestión Especial Paseo de la Costa.-

Que en cumplimiento de la Ordenanza N° 8976, Cordineu S.E. es designada como Unidad de Planeamiento y Ejecución del PMPC, quedando bajo su responsabilidad el planeamiento, la gestión administrativa y técnica, así como la ejecución del Plan.-

Que a tal efecto queda también facultada para la presentación ante los órganos municipales, provinciales y/o nacionales, de las solicitudes técnicas y legales de aprobación de los proyectos, licitaciones, concesiones y toda otra forma de intervención necesaria.-

Que la intervención de Cordineu S.E. como Unidad de Planeamiento y Ejecución del PMPC, no importará restricción alguna de las facultades que las Ordenanzas del PUA confieren a los órganos municipales que tienen a su cargo el planeamiento y la gestión urbana general de la ciudad, conservando especialmente éstas las facultades de control de las normas establecidas en los Bloques Temáticos del PUA;-

Que esta norma procura cumplir con el principal objetivo del PUA cual es el de: “proponer un nuevo ordenamiento que asegure mayores grados de libertad urbanística y arquitectónica, cuando los proyectos aportan una calidad destacada en la construcción humana del territorio” y prevé que dicho objetivo se obtenga mediante lo que el PUA llama Nuevos Instrumentos de Planeamiento, entre los que se encuentran las Directrices Urbano Ambientales y las Áreas Especiales.-

Que las Directrices Urbano Ambientales (DUAM) que se definen para la Zona General de Gestión Especial Paseo de la Costa reflejan el estado actual de un acuerdo social preliminar respecto del perfil urbano ambiental deseado para los distintos sectores del ejido municipal y son el marco de referencia pública que

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

orienta y regula la acción de los distintos actores sociales de la comunidad, tanto públicos como privados, en el ámbito de la Zona General de Gestión Especial (conforme PUA, Título I, Capítulo 2, Punto 2.1.1.1).-

Que las DUAM definen para cada zona del PMPC sus vocaciones y roles prioritarios, explicitando las características morfológicas, la tipología de trazado, de amanzanamiento y de tejido edilicio, así como los criterios de calidad urbanística y ambiental.-

Que si bien el PUA establece que: “las directrices surjan de espacios de concertación social donde estén representados los distintos actores sociales de la comunidad, los que podrán así explicitar sus evaluaciones y sugerencias, produciéndose de esa forma la apropiación social del proceso de planificación y gestión, con lo cual el cumplimiento de las directrices no dependerá sólo del poder de policía que pueda ejercer el municipio sino, fundamentalmente, de la defensa de una mejor calidad de vida que hagan los propios habitantes del área”, instaurando como principio de gestión urbana el de la concertación social, aún no se han establecido de manera completa los mecanismos para llegar a la misma, desde que el Bloque Temático N° 4, se encuentra en proceso de estudio por parte del Concejo Deliberante.-

Que la responsabilidad de obtener la máxima rentabilidad social y económica de inversiones y actividades que se realicen en el Área Paseo de la Costa requiere interesar a Entidades Públicas, Organizaciones No Gubernamentales, empresas o inversores particulares en un programa de Acción Concertada para la ejecución de proyectos específicos de fomento de los sectores culturales, naturales, inmobiliarios, comerciales o turísticos.-

Que la Acción Concertada es el procedimiento por el cual una pluralidad de agentes públicos y privados se someten a un procedimiento de adopción de decisiones para llevar a cabo una intervención mixta con un objeto determinado.-

Que la Acción Concertada supone como obligación someter a información pública la oferta de colaboración y ayudas, para que la distribución de los fondos públicos (o cualquier otro tipo de intervención) se lleve a cabo con objetividad y concurrencia.-

Que ese procedimiento, esbozado en el PUA, es concretado en la presente norma, a través de los “Convenios de Acción Concertada”, que se recogen de la experiencia institucional comparada, en particular la europea, procurando estabilizar un procedimiento al mismo tiempo participativo y ágil, que no detenga la dinámica del Plan.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Que de ello se deriva la necesidad de delegar en Cordineu S.E. el diseño de tales convenios, diseño que podrá luego extrapolarse para su utilización en otras áreas de la ciudad.-

Que las normas contenidas en el Código de Edificación se entienden también *prima facie* compatibles con el PMPC.-

Que en el caso del PMPC o “Plan de Desarrollo Urbano para las Riberas de la Ciudad de Neuquén”, según Expediente N° SEO-10069-C-2002, iniciado por Cordineu S.E., la UTGUA-parcial ha establecido que se trata de un proyecto que produce alteración ambiental del medio y se ha expedido respecto de los presupuestos que debe reunir el emprendimiento.-

Que dicho dictamen no puede ser visto como “negativo” desde que todo proyecto que signifique intervención antrópica implica “alterar” el medio.-

Que la intervención prevista en el PMPC, comporta una acción “positiva” sobre el medio ambiente, desde que procura rehabilitar las zonas degradadas ambientalmente (vgr: “Distrito Bahía”) y preservar aquellas que registran una óptima situación ambiental.-

Que a su vez, la UTGUA-parcial ha establecido que por la naturaleza de este proyecto se requiere la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental sobre el PMPC, esto es, que ha establecido los elementos mínimos que debe contener la presentación del desarrollo total del Paseo de la Costa.-

Que de dicho estudio, realizado con los máximos requisitos técnicos, se extraen como principales conclusiones que el área Paseo de la Costa presenta actualmente los siguientes problemas en su ecosistema.-

* Erosión ribereña de los ríos Limay y Neuquén, por manejo inadecuado en otros sectores de la cuenca hidrográfica.-

*Crecidas del pelo de agua de los cursos fluviales por manejo de represas hidroeléctricas.-

*Manejo inadecuado de los arroyos Durán y Villa María por taponamiento del ingreso natural, descarga de aguas con importante cantidad de nutrientes y otros elementos químicos y falta de mantenimiento.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

*Provisión ineficiente de servicios, como por ejemplo el caso de la planta de tratamiento de líquidos cloacales, la que se encuentra totalmente colmatada.-

*Presencia de ocupantes ilegales en terrenos fiscales.-

*Construcción de viviendas en lugares geomorfológicamente inestables sin considerar la altura mínima de edificación a partir de la línea de inundaciones por crecidas no recurrentes.-

*Falta de cumplimiento de las normas legales vigentes en cuanto a los usos del suelo lo que da lugar a funciones inadecuadas.-

Que el Estudio indica para el Plan de Manejo Ambiental del PMPC dos grandes funciones.-

1.- La relacionada con las medidas de vigilancia y mitigación en relación con las Obras Físicas, que presenta, a su vez, dos subfunciones:

- a) Las actividades de vigilancia ambiental, las deberá llevar adelante el Observatorio Ambiental, verificando el correcto cumplimiento por parte de Cordineu S.E. y/o los contratistas de las obras físicas de las normas de presupuestos ambientales mínimos que se aprueban en el plan de manejo ambiental, a fin de corregir desviaciones o ineficiencias y reclamar ante el o los responsables el cumplimiento de lo pactado en el pliego.-
- b) Las medidas de mitigación necesarias de ser incorporadas a los pliegos de licitación de las obras, a fin de establecer las acciones y precauciones que deberán contemplarse durante la construcción, para no afectar negativamente a la comunidad. Dichas medidas deberán ejecutarse como parte de las obras a licitar (obras físicas); y

2.- Una función de Intervención Ambiental que estará a cargo de Cordineu S.E., la que tendrá por finalidad asegurar el cumplimiento de los presupuestos mínimos del Plan Maestro, debiendo para ello coadyuvar a organizar la participación comunitaria; a la solución de conflictos con empresas, particulares, organizaciones no gubernamentales u otras instituciones siempre a través de la metodología de la Acción Concertada, la que se plasmará en Convenios o Contratos de Acción Concertada con los interesados en áreas que vaya a sufrir modificaciones.-

Según describe el informe, el acompañamiento ejercido por un Promotor Ambiental tiene como finalidad: garantizar la aplicación y efectividad de los planes de manejo, promover la participación vecinal en la ejecución y control de todas las acciones a contemplarse en el Plan de Manejo Ambiental del Área; así como estimular conductas individuales y comunitarias de manejo y vigilancia ambiental; ejercer

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

tareas en concepto de comunicación grupal, capacitación, discusión y solución de conflictos vecinales relacionados con la temática ambiental, articular la intervención de las entidades previstas por la legislación provincial y municipal vigentes, la asociación de vecinos y otros actores sociales vinculados a la ejecución de los aspectos ambientales del programa.-

Como resulta congruente, para la elaboración del Plan de Manejo Ambiental, se consideraron los resultados del Diagnóstico Ambiental y la Evaluación de Impacto Ambiental. A partir de allí, se diseñaron las medidas de mitigación para la etapa de construcción a ser incluidas en los pliegos, sus medidas para la vigilancia y los responsables.-

Que el proyecto incluye la provisión de infraestructura y equipamiento a través de múltiples obras, y presenta una gama de potenciales impactos negativos durante la construcción de las mismas, que afectarán las condiciones iniciales de la Isla 132.-

Que conforme se desprende de esta norma los documentos así elaborados por Cordineu S.E serán sometidos a la UTGUA-parcial-, la que mediante el procedimiento previsto reglamentariamente autorizará o solicitará las modificaciones necesarias a cada proyecto particular.-

Que ante el anuncio de inversiones públicas significativas en el área de influencia del Paseo de la Costa, en especial en el sector aledaño a las márgenes de los ríos Neuquén y Limay, atento a que su concreción dará lugar a la generación de un importante polo de desarrollo urbano en una zona de la ciudad notoriamente postergado se generan expectativas significativas que pueden traducirse en maniobras especulativas en el mercado inmobiliario.-

Que a tal fin es de interés, de las autoridades municipales, promover un crecimiento urbano jerarquizado, ordenado y acorde con los recursos disponibles.-

Que la aprobación por medio de la presente del Plan Maestro para la Zona Paseo de la Costa, permite ordenar las inversiones públicas y/o privadas en el área beneficiada con dicho emprendimiento.-

Que por esta norma se designa como organismo centralizador de la gestión de las inversiones en la ZGEPC a Cordineu S.E., con la finalidad de promover los usos del suelo previstos en el Plan Maestro.-

Que Cordineu S.E. deberá seleccionar los proyectos que impliquen las utilidades más afines con el referido Plan, siempre a través de métodos de

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

concertación y convocatoria, en los que dará prioridad a la actividad pública y privada local y nacional.-

Que debe asegurarse un desarrollo concertado y racional del crecimiento urbano en dicha Zona evitando comprometer por anticipado recursos territoriales naturalmente limitados.-

Que con la finalidad de estimular iniciativas tendientes a la realización de inversiones o actividades en los Distritos y Zonas, de conformidad con las directrices y normas del Plan Maestro, resulta conveniente autorizar a Cordineu S.E., a suscribir compromisos de acción concertada con particulares, consorcios de propietarios, o cualquier otro ente con personería jurídica sea de naturaleza privada, pública o mixta, de conformidad con un contrato tipo que oportunamente aprobará su Directorio.-

Que en materia de definición de las categorías de hoteles y otras formas de alojamiento, se adoptan en esta norma las clasificaciones establecidas mediante la Ley Nacional N° 17.752 y su Decreto Reglamentario N° 391/1968.-

Que a efectos de preservar la aplicabilidad de las normas contenidas en esta Norma Reguladora se hace conveniente establecer una prohibición general de innovaciones en la Zona, bloqueando transitoriamente permisos de loteo, y/o cualquier otra modificación urbana significativa, hasta tanto la Unidad Ejecutora y la Autoridad Urbana, hayan definido los pormenores del Plan Maestro que por esta norma se aprueba.-

Que el concepto de gestión urbanística que presume el Plan Maestro implica la necesidad de un control de calidad de diseño en los proyectos individuales a realizarse en la Zona de Gestión Especial. Para ello se atribuye a Cordineu S.E., la responsabilidad de visar, previamente a la autorización formal municipal, a los mismos desde dicha perspectiva técnica, con el objeto de dotar de una mayor congruencia al desarrollo de toda la zona, procurando minimizar las divergencias que naturalmente se producen en todos los desarrollos urbanos. Dicha visación implica también la responsabilidad por parte de Cordineu de asesorar a los responsables de proyectos en las adecuaciones que se estimen necesarias, tanto para lograr la antedicha congruencia urbanística como para facilitar los emprendimientos.-

Que la regulación que se proyecta se define como flexible en tanto prevé métodos de actualización y ajuste, que permitan una gestión de calidad, congruente con las normas municipales vigentes en la materia;

Que, al mismo tiempo, la presente norma resulta congruente con los cuatro Bloques Temáticos del PUA y sus normas complementarias.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 129º), Inciso c), del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 0043/2004, emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 11/2004 del día 24 de junio próximo pasado y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 12/2004, celebrada por el Cuerpo el 08 de julio del corriente año.-

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

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º): APRUEBASE la Norma Reguladora Básica Urbana Ambiental de -----la Zona de Gestión Especial “Paseo de la Costa” que, como **ANEXO**, forma parte de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 2º): COMUNIQUESE, AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS OCHO (08) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CUATRO (Expediente N°OE-3973-M-2004, y SEO-7128-C-2003).-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ANEXO

TITULO I: NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO I: CONCEPTOS Y OBJETIVOS.

ARTÍCULO 1º): *Objetivos* - La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación
-----urbano ambiental de la Zona General de Gestión Especial
denominada “Paseo de la Costa”.-

ARTÍCULO 2º): *Delimitación de la Zona de Gestión Especial* - Se declara Zona
-----General de Gestión Especial “Paseo de la Costa” al espacio urbano
delimitado en el Plano Catastral que consta en el ANEXO I.-

ARTÍCULO 3º): *Aprobación Plan Maestro* - Se aprueba como Plan Maestro
-----Urbano Ambiental de la zona delimitada por el artículo anterior que
consta en el ANEXO II.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 4º): *Documentación Técnica. Anexos* - Se aprueba como -----documentación técnica complementaria del Plan Maestro la contenida en los siguientes anexos:

- ANEXO I: Plano Catastral Zona General de Gestión Especial Paseo de la Costa.
- ANEXO II: Plan Maestro.
- ANEXO III: Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto.

ARTÍCULO 5º): *Carácter de las Directrices del Plan Maestro* - Las directrices del -----Plan Maestro que se establecen por la presente norma tienen carácter taxativo, no pudiendo ser modificadas sino mediante los procedimientos que se establecen en el Título siguiente.-

TITULO II: NORMAS DE GESTIÓN URBANA.

CAPÍTULO I: FACULTADES DEL ÓRGANO DE GESTIÓN.

ARTÍCULO 6º): *Facultades Generales* - A los efectos de la gestión de la Zona -----General de Gestión Especial “Paseo de la Costa” delimitada en el Artículo 2º), Cordineu S.E. ejerce las facultades de coordinación urbanística general, incluyendo los aspectos relativos al equipamiento, los arquitectónicos, los ambientales, de planeamiento y ejecución del Plan Maestro, que le fueran atribuidas por la Ordenanza N° 8976.

En el ejercicio de estas facultades acuerda estrategias y programas de gestión urbano ambiental con actores públicos y privados, a través de convenios de acción concertada.-

ARTÍCULO 7º): *Declaración de utilidad pública* - Cordineu S.E. queda facultada -----para formular ante el Órgano Ejecutivo Municipal el pedido de declaración de utilidad pública, con fines expropiatorios, de las parcelas del dominio privado que fuesen necesarias para la gestión del área, para su posterior elevación a la Legislatura Provincial en los términos de las Leyes Provinciales N° 256 y 804.-

ARTÍCULO 8º): *Permisos de uso y ocupación en Zona Parque Corredor Costero* - -----Cordineu S.E. está facultada para otorgar permisos de uso y ocupación sobre la Zona Parque Corredor Costero. Asimismo podrá gestionar ante los organismos competentes los permisos de uso y ocupación cuando se involucren parcelas que requieran un permiso especial.-

ARTÍCULO 9º): *Englobamiento parcelario* - Cordineu S.E. promueve o gestiona -----estímulos por englobamiento o redistribución parcelaria, a efectos

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

que las parcelas cumplan con los requisitos establecidos en las normas de fraccionamiento de tierra y urbanización y con las directrices urbanas del Plan Maestro.-

CAPÍTULO II: MODELO DE GESTIÓN.

ARTÍCULO 10º): *Acción concertada* - En la decisión de las acciones ejecutorias -----del Plan Maestro, Cordineu S.E. privilegia la metodología de la “Acción Concertada”, a través de los procedimientos que se definen en los artículos siguientes.-

ARTÍCULO 11º): *Convenios de Acción Concertada* - En cada Distrito, Zona o -----Zona de Usos Específicos en las que se reconozca a personas físicas, jurídicas u organizaciones no gubernamentales con intereses relevantes, Cordineu S.E. concierta las acciones ejecutivas, los ajustes del Plan Maestro o cualesquiera otra precisión urbanística necesaria al mismo, a través de la suscripción de un convenio de Acción Concertada, el que debe ser aprobado por el Directorio de la referida sociedad para gozar de plena ejecutoriedad.-

ARTÍCULO 12º): *Reglamentación* - Los procedimientos de acción concertada, que -----incluyen los referentes a la resolución de diferendos, serán reglamentados por el Órgano Ejecutivo Municipal a propuesta de Cordineu S.E. en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días de sancionada la presente.-

ARTÍCULO 13º): *Modificaciones del Plan Maestro* - Cordineu S.E. someterá al -----Sistema de Planificación Urbano Ambiental Municipal (SPUAM) los proyectos de revisión o transformación del Plan Maestro, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada que se establece en el artículo siguiente.-

ARTÍCULO 14º): *Aprobación de proyectos de modificación del Plan Maestro* - Una -----vez aprobado un proyecto de adecuación o incorporación al Plan Maestro por el Directorio de Cordineu S.E., éste elevará la propuesta a consideración del SPUAM, acompañando copia del convenio de acción concertada, del decisorio del Directorio y de las recomendaciones del Observatorio.

Con el dictamen favorable del SPUAM, el Directorio de Cordineu S.E. estará facultado para adecuar el Plan Maestro.-

CAPÍTULO III: GESTIÓN URBANA.

ARTÍCULO 15º): *Equipamiento urbano* - El equipamiento urbano definido en el -----Plan Maestro es ejecutado por Cordineu S.E., sea directamente a

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

través de presupuestos propios o públicos delegados, o bien indirectamente a través de las condiciones que imponga a los propietarios o emprendedores.-

ARTÍCULO 16º): *Visación técnica de diseño* - Todo proyecto que se pretenda -----ejecutar dentro del área de la Zona General de Gestión Especial “Paseo de la Costa” debe ser presentado previamente a Cordineu S.E., para que ésta otorgue un visado de calidad de diseño urbanístico al mismo.

La visación que establece el párrafo primero debe efectuarse en el término máximo de treinta (30) días hábiles, debiendo Cordineu S.E. sugerir, en su caso, las modificaciones que estime convenientes para la mejor adecuación de los proyectos individuales al Plan Maestro y a la concepción general urbanístico-arquitectónica del mismo.

La visación establecida por este artículo es requisito sine qua non para la presentación del proyecto ante las autoridades del SPUAM para su autorización municipal definitiva.-

CAPÍTULO IV: GESTIÓN URBANO AMBIENTAL.

ARTÍCULO 17º): *Sistema de Monitoreo y Vigilancia* - El sistema de monitoreo y -----vigilancia a implementar, como parte del Plan de Manejo Urbano Ambiental, está a cargo del Observatorio Urbano Ambiental del Plan Maestro, cuyo funcionamiento será reglamentado por el Poder Ejecutivo Municipal a propuesta de Cordineu S.E.-

ARTÍCULO 18º): *Conformación del Observatorio* - El Observatorio Ambiental se -----integra con tres expertos en materia de manejo ambiental, uno designado por el organismo Municipal con competencia en la materia, otro adscrito por una Institución Científica de reconocimiento nacional e internacional que convenga con Cordineu S.E. tal adscripción, y el tercero seleccionado por el Directorio de la referida Sociedad del Estado. Se expresa a través de recomendaciones, que adopta por mayoría de sus miembros.-

ARTÍCULO 19º): *Funciones del Observatorio* - El Observatorio Urbano Ambiental -----tiene a su cargo la realización de controles periódicos y la recolección de los datos necesarios, para la constitución de la Base de Datos de Cargas Urbano-Ambientales del Proyecto. Informa a Cordineu S.E. y a las autoridades del SPUAM del cumplimiento de los objetivos del Plan Maestro, de los desvíos y ajustes del mismo.-

ARTÍCULO 20º): *Cuadernos de Cargas Urbano-Ambientales* – El Directorio de -----Cordineu S.E. requerirá a los responsables de cualesquiera de las actividades con impacto en la Zona General de Gestión Especial “Paseo de la Costa”, un

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Cuaderno de Cargas Urbano-Ambientales de cada emprendimiento, a efectos de conformar una Base de Datos, que se desglosará por Distritos y Zonas.-

CAPÍTULO V: CESIONES URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 21º): *Obligatoriedad de Cesión Parcelaria con destino al Plan -----Maestro* - Es obligación de los propietarios de las parcelas afectadas a la Zona General de Gestión Especial “Paseo de la Costa”, sea cual fuere la extensión de sus tierras, transferir al dominio del Municipio de la ciudad de Neuquén una superficie de terreno equivalente al 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total de cada parcela. Dichas tierras tendrán como destino solventar las obras de infraestructura y urbanización previstas en el Plan Maestro Paseo de la Costa, siendo administradas por Cordineu S.E. en su carácter de unidad ejecutora del mismo.-

ARTÍCULO 22º): *Finalidades Comprendidas* - Las cesiones a realizar, en -----cumplimiento de la presente Ordenanza, comprenden las superficies necesarias para configurar la infraestructura de redes de servicio y nuevas vías troncales, los espacios públicos anexos a las mismas, la readecuación de las existentes y el Parque Corredor Costero, no siendo exigibles nuevas cesiones con destino a la infraestructura urbana prevista en el Plan Maestro.-

ARTÍCULO 23º): *Exclusiones* - Quedan excluidos de la obligación de cesión, -----establecida en el Artículo 21º) aquellos propietarios de parcelas que, estando comprendidos dentro del espacio determinado como de la Zona General de Gestión Especial “Paseo de la Costa” aprobado por el Artículo 4º), estuvieren ya integrados a la zona urbana y hubiesen efectuado las cesiones correspondientes conforme las normas vigentes al tiempo de concretarse la urbanización. La determinación de las parcelas excluidas queda a cargo del área municipal competente. Se excluye de la cesión establecida en el Artículo 21º), manteniendo el estado parcelario vigente al momento de la sanción de la presente, a los establecimientos agro-industriales preexistentes, hasta tanto perdure tal destino de uso y ocupación del suelo.-

ARTÍCULO 24º): *Plazo y forma de cesión* - Los propietarios deben concretar la -----cesión de superficie prevista en el Artículo 21º), en forma indivisa, en un plazo no mayor a sesenta (60) días corridos de sancionada la presente, mediante la suscripción de un acta de cesión.-

ARTÍCULO 25º): *Autorización* - Aceptada la cesión por el Concejo Deliberante, -----Cordineu S.E. queda automáticamente autorizada para utilizar las herramientas financieras necesarias sobre las tierras cedidas, con el objeto de atender las finalidades establecidas en el Plan Maestro y cumplimentar las obligaciones establecidas por el Artículo 22º).-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 26°): *Fraccionamiento* - Las cesiones dispuestas por el Artículo 21°) -----quedan sujetas a las siguientes reglas:

Parcelas afectadas por obras de infraestructura prevista por el Plan Maestro: Aprobada la realización de la obra, Cordineu S.E. y el propietario realizarán la respectiva subdivisión respecto de cada parcela afectada; efectuada la misma, Cordineu S.E. y el propietario acordarán el modo y forma de cancelar el saldo que restase a favor de la primera, si la subdivisión no alcanzare exactamente al 25% fijado por el Artículo 21°).

Parcelas no afectadas por obras de infraestructura prevista por el Plan Maestro: Cordineu S.E. y el propietario acordarán el modo y forma de cancelar el 25% fijado por el Artículo 21°).-

Cordineu S.E. costeará o gestionará frente a terceras personas el pago de los gastos que demanden las subdivisiones previstas en el inciso a) del presente; exceptuándose de tales desembolsos a los propietarios de parcelas cuya subdivisión se origina por obras de infraestructura previstas en el Master Plan.-

ARTÍCULO 27°): *Retrocesión* - En caso de no llevarse a cabo las obras del Plan -----Maestro en el plazo de diez (10) años de efectuada la cesión establecida en el Artículo 21°), dicha cesión será anulada y retrocedido el dominio pleno al titular de la parcela o quien lo sucediere, sin perjuicio de la aplicación de las normas urbanas generales.-

ARTÍCULO 28°): *Carácter urbano* - A los fines impositivos y retributivos, las -----parcelas afectadas a la Zona General de Gestión Especial “Paseo de la Costa” conservan el carácter periurbano o subrural hasta que se produzcan los fraccionamientos referidos en el Artículo 26°).-

ARTÍCULO 29°): *Resolución de Diferendos* - Para la resolución de cualquier -----diferendo ocurrido en oportunidad de celebrarse la cesión, cancelación de porcentuales o cambio de estado parcelario, referenciados en este Capítulo, se aplicarán los procedimientos previstos en el Título II, Capítulo II.-

TITULO III: NORMAS ESPECÍFICAS.

CAPÍTULO I: DELIMITACIONES TERRITORIALES DEL PLAN MAESTRO.

ARTÍCULO 30°): *Distrito* - Distrito es el área geográfica en que el Plan Maestro -----divide a la Zona General de Gestión Especial “Paseo de la Costa”, asignándole directrices urbano ambientales particulares.-

ARTÍCULO 31°): *Zona* - Zona es el área geográfica a la que la presente -----Ordenanza asigna normas urbanísticas de uso y ocupación del suelo, específicas y homogéneas en toda su extensión.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 32º): *Zona de Usos Específicos* - Es aquel recorte de espacio urbano -----comprendido por parcelas destinadas a la localización de usos singulares, con características y normas particulares en función de proyectos especiales. Dichos proyectos serán aprobados en función de una evaluación urbano ambiental, de acuerdo a los procedimientos previstos por esta Ordenanza y los establecidos por el SPUAM.-

ARTÍCULO 33º): *Delimitación específica de Distritos y Zonas* - Se aprueban como -----Distritos y Zonas las identificadas en el Anexo III.-

ARTÍCULO 34º): *Determinación de nuevos Distritos y zonas urbanizadas y -----reservas* - Los espacios urbanos que, en lo sucesivo, se incorporen a la Zona General de Gestión Especial “Paseo de la Costa”, deben adoptar las directrices urbano ambientales y reglas de ocupación y uso del suelo vigentes para el Distrito o Zona a la cual se integran.-

CAPÍTULO II. **DISTRITO 131 - “BALNEARIOS”.**

ARTÍCULO 35º): *Distrito 131* - El sector identificado en el Plan Maestro como -----Distrito 131 se denomina Balnearios y resulta delimitado en el Plano Catastral contenido en el ANEXO I.-

ARTÍCULO 36º): *Directrices urbanísticas* - El Distrito 131 queda destinado a la -----localización de áreas residenciales de baja densidad, sectores de balneario público, áreas de paseo públicos al aire libre y un parque lineal para actividades deportivas y recreativas con mobiliario urbano deportivo.-

ARTÍCULO 37º): *Zonificación* - El Distrito 131 se divide en las siguientes Zonas, -----conforme el ANEXO III, según la localización y uso predominante:

- Zona 131-1: Recreativa y deportiva costera.
- Zona 131-2: Urbanización parque urbano.
- Zona 131-2a: Urbanización parque natural.
- Zona 131-3: Recreativa costera, balneario público.
- Zona 131-4: Residencial de baja densidad.
- Zona 131-5: Residencial de media y baja densidad.-

ARTÍCULO 38º): *Zona 131-1 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 131-1 queda destinada a la localización de actividades

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

recreativas y deportivas complementarias al balneario público, permitiendo la refuncionalización del equipamiento deportivo existente.-

ARTÍCULO 39º): *Zona 131-1 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 131-1 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 40º): *Zona 131-1 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la Zona 131-1” será elaborado por Cordineu S.E.
Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 41º): *Zona 131-1 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 131-1 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Actividades recreativas, deportivas cubiertas y descubiertas.
- b) Uso Complementario: Venta de alimentos sin elaboración; venta y alquiler de artículos deportivos; espectáculos al aire libre.-

ARTÍCULO 42º): *Zona 131-2 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 131-2 queda destinada al espacio verde público con parquización de carácter urbano. La zona Parque Urbano Lineal permite la incorporación de sectores al aire libre con mobiliario urbano deportivo para el desarrollo de actividades físicas, como complemento de la actividad principal de senda peatonal.-

ARTÍCULO 43º): *Zona 131-2 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 131-2 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 44º): *Zona 131-2 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la Zona 131-2” será elaborado por Cordineu S.E.
Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 45°): *Zona 131-2 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 131-2 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Actividades recreativas y deportivas descubiertas, paseo peatonal y bicisenda.-

ARTÍCULO 46°): *Zona 131-2a - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 131-2a se destina a espacios verdes, preservación de la forestación natural y a la parquización con características propias al ambiente natural del área.-

ARTÍCULO 47°): *Zona 131-2a - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 131-2a lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 48°): *Zona 131-2a - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la Zona 131-2a” será elaborado por Cordineu S.E. Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 49°): *Zona 131-2a - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 131-2a las siguientes:

- a) Uso Predominante: Actividades recreativas y de contemplación.

ARTÍCULO 50°): *Zona 131-3 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 131-3 se destina a la localización de un balneario público con actividades complementarias y anexas a la principal.-

ARTÍCULO 51°): *Zona 131-3 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 131-3 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 52°): *Zona 131-3 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la Zona 131-3” será elaborado por Cordineu S.E.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 53°): *Zona 131-3 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 131-3 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Balneario público.
- b) Uso Complementario: Venta de alimentos sin elaboración; venta y alquiler de artículos deportivos complementarios a la actividad de balneario.
- c) Uso Condicionado: Espectáculos y eventos al aire libre.-

ARTÍCULO 54°): *Zona 131-4 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 131-4 se destina a uso residencial de baja densidad, con tipología de vivienda en lote propio.-

ARTÍCULO 55°): *Zona 131-4 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 131-4 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 56°): *Zona 131-4 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - Se -----fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 131-4 las que surjan por la Unidad de Gestión Territorial creada por Ordenanza N° 9817 – Unidad de Gestión Territorial Río Grande.-

ARTÍCULO 57°): *Zona 131-4 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 131-4 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencia familiar.
- b) Uso Complementario: Estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 58°): *Zona 131-5 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 131-5 se destina al uso residencial con usos complementarios anexos para actividades sociales y deportivas.-

ARTÍCULO 59°): *Zona 131-5 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

131-5 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 60°): *Zona 131-5 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - Se -----fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 131-5 las que surjan por la Unidad de Gestión Territorial creada por Ordenanza N° 9817 – Unidad de Gestión Territorial Río Grande.-

ARTÍCULO 61°): *Zona 131-5 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 131-5 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencia multifamiliar.
- b) Uso Complementario: Estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

CAPÍTULO III. **DISTRITO 132 - “ISLA 132”.**

ARTÍCULO 62°): *Distrito 132* - El sector identificado en el Plan Maestro como -----Distrito 132 se denomina Isla 132 y resulta delimitado en el Plano Catastral contenido en el ANEXO I.-

ARTÍCULO 63°): *Directrices urbanísticas* - El Distrito 132 queda destinado a la -----localización de equipamiento comercial, hotelero, administrativo privado, urbano cultural, deportivo recreativo y parque público y urbano.-

ARTÍCULO 64°): *Zonificación* - El Distrito 132 se divide en las siguientes Zonas, -----conforme el Anexo III, según la localización y uso predominante:

- Zona 132-1: Administrativa.
- Zona 132-1a: Emplazamiento de la sede de Cordineu S.E.
- Zona 132-2: Comercial y equipamiento hotelero.
- Zona 132-3: Equipamiento cultural, equipamiento recreativo y esparcimiento.
- Zona 132-4: Equipamiento deportivo social.
- Zona 132-5: Urbanización Parque Natural.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- Zona 132-6: Recreativa deportiva costera y balneario.
- Zona 132-7: Recreativa deportiva costera y balneario público.-

ARTÍCULO 65°): *Zona 132-1 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 132-1 se destina a la localización de la actividad administrativa.-

ARTÍCULO 66°): *Zona 132-1 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 132-1 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 67°): *Zona 132-1 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 132-1” será elaborado por Cordineu S.E. Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 68°): *Zona 132-1 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 132-1 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Oficinas administrativas del sector privado, con actividad complementaria a la principal.
- b) Uso Complementario: Estacionamiento, sujeto a la normativa vigente en la materia.-

ARTÍCULO 69°): *Zona 132-1a - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 132-1a se destina a la localización de la sede de Cordineu S.E., con áreas libres para el desarrollo de actividades de esparcimiento y difusión cultural.-

ARTÍCULO 70°): *Zona 132-1a - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 132-1a lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 71°): *Zona 132-1a - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 132-1a” será elaborado por Cordineu S.E.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 72º): *Zona 132-1a - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 132-1a las siguientes:

- a) Uso Predominante: Oficinas administrativas.
- b) Uso Complementario: Estacionamiento, sujeto a la normativa vigente en la materia, actividades de esparcimiento y culturales.-

ARTÍCULO 73º): *Zona 132-2 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 132-2 se destina a la localización de equipamiento comercial general y gastronómico, hotelero con categoría cuatro o cinco estrellas y a usos complementarios de los predominantes en el Distrito 132.-

ARTÍCULO 74º): *Zona 132-2 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 132-2 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 75º): *Zona 132-2 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 132-2” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 76º): *Zona 132-2 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan como normas específicas de uso del suelo para la Zona 132-2 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Comercial y hotelería.-

ARTÍCULO 77º): *Zona 132-3 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 132-3 se destina a la localización de un Centro de Convenciones y predio ferial, para la difusión de la producción regional, y un Museo Temático con áreas complementarias reservadas para el desarrollo de actividades al aire libre.-

ARTÍCULO 78º): *Zona 132-3 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

132-3 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 79º): *Zona 132-3 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 132-3” será elaborado por Cordineu S.E. Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 80º): *Zona 132-3 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 132-3 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Centro de Convenciones, Museo Temático.
- b) Uso Complementario: Anfiteatro.-

ARTÍCULO 81º): *Zona 132-4 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 132-4 se destina a la localización de equipamiento deportivo náutico y actividades complementarias comerciales y de servicios.-

ARTÍCULO 82º): *Zona 132-4 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 132-4 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 83º): *Zona 132-4 - Normas específicas de Ocupación del suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 132-4” será elaborado por Cordineu S.E. Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 84º): *Zona 132-4 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 132-4 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Sede social canotaje.
- b) Uso Complementario: Actividades recreativas, sociales, deportivas y comerciales anexas al uso principal; venta y alquiler de artículos deportivos y guardería de equipamiento náutico.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 85°): *Zona 132-5 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 132-5 se destina a espacios verdes, a la preservación de la forestación natural y a la parquización, respetando la protección y conservación de las especies autóctonas.-

ARTÍCULO 86°): *Zona 132-5 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 132-5 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 87°): *Zona 132-5 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 132-5” será elaborado por Cordineu S.E. Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 88°): *Zona 132-5 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 132-5 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Espacios verdes.
- b) Uso Complementario: Sendas peatonales y bicisendas.-

ARTÍCULO 89°): *Zona 132-6 - Directriz Urbano-Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 132-6 se destina a actividades propias del balneario existente y actividades náuticas deportivas.-

ARTÍCULO 90°): *Zona 132-6 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 132-6” será elaborado por Cordineu S.E. Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 91°): *Zona 132-6 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 132-6 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Balneario.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- b) Uso Complementario: Actividades recreativas y deportivas.
- a) 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 92°): *Zona 132-7 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 132-7 se destina a la preservación del uso balneario, al desarrollo de un nuevo balneario sobre la ribera de la Isla 132 y a la actividad náutica deportiva.-

ARTÍCULO 93°): *Zona 132-7 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 132-7” será elaborado por Cordineu S.E. Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 94°): *Zona 132-7 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 132-7 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Balneario público.
- b) Uso Complementario: Recreativos y deportivos.
- 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.-

CAPÍTULO IV. **DISTRITO 133 - “BAHÍA”.**

ARTÍCULO 95°): *Distrito 133* - El sector identificado en el Plan Maestro como -----Distrito 133 se denomina Bahía y resulta delimitado en el Plano Catastral contenido en el ANEXO I.-

ARTÍCULO 96°): *Directrices urbanísticas* - El Distrito 133 queda destinado a la -----localización de equipamiento recreativo, deportivo náutico, comercial, mercado de venta, distribución y difusión de artículos regionales, residenciales de alta, media y baja densidad y un parque urbano.-

ARTÍCULO 97°): *Zonificación* - El Distrito 133 se divide en las siguientes Zonas, -----conforme el Anexo III, según la localización y uso predominante:

- Zona 133-1a: Recreativa y balneario público.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- Zona 133-1b: Recreación nocturna y gastronomía.
- Zona 133-1c: Deportiva, recreativa y cultural.
- Zona 133-2a: Residencial de baja densidad.
- Zona 133-2b: Residencial de media y baja densidad.
- Zona 133-2c: Residencial de alta densidad.
- Zona 133-3a: Residencial con comercio complementario, oficinas y estudios profesionales.
- Zona 133-3b: Centro comercial y recreativo.
- Zona 133-4: Parque urbano con estacionamiento para el sector.
- Zona 133-5: Parque urbano con equipamiento urbano y deportivo.-

ARTÍCULO 98°): *Zona 133-1a - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 133-1a se destina a la localización de actividades recreativas y balneario público, con usos complementarios de gastronomía y comercio como actividades anexas al uso principal.-

ARTÍCULO 99°): *Zona 133-1a - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 133-1a” será elaborado por Cordineu S.E. Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 100°): *Zona 133-1a - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 133-1a las siguientes:

- a) Uso Predominante: Recreación y balneario público.
- b) Uso Complementario: Locales de gastronomía, comerciales y de venta y alquiler de artículos deportivos; actividades de esparcimiento, espectáculos y eventos al aire libre.-

ARTÍCULO 101°): *Zona 133-1b - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 133-1b se destina a la localización de actividades recreativas con usos gastronómicos complementarios y comercial temático; actividades de diversión y esparcimiento nocturno, locales bailables y bares.-

ARTÍCULO 102°): *Zona 133-1b - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 133-1b” será elaborado por Cordineu S.E.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 103°): *Zona 133-1b - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de uso del suelo para la Zona 133-1b las siguientes:

- a) Uso Predominante: Recreación.
- b) Uso Complementario: Locales de gastronomía, bailables, bares, pubs y restaurantes; venta y alquiler de artículos deportivos; actividades recreativas y de esparcimiento al aire libre.-

ARTÍCULO 104°): *Zona 133-1c - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 133-1c se destina a la localización de equipamientos deportivos privados sobre áreas verdes. Se permite la refuncionalización y localización de los establecimientos deportivos existentes. Se permite la localización de instalaciones para la realización de actividades al aire libre o bajo espacios cubiertos, con la posibilidad de alojar espectadores con escala menor a la de un estadio o micro estadio, aproximadamente mil (1.000) personas para el primer caso y de quinientas (500) personas para el segundo.-

ARTÍCULO 105°): *Zona 133-1c - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 133-1c” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 106°): *Zona 133-1c - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan como normas específicas de uso del suelo para la Zona 133-1c las siguientes:

- a) Uso Predominante: Recreación y deportivas.
- b) Uso Complementario: Locales comerciales temáticos y gastronómicos; actividades sociales y culturales, permanentes o transitorias.-

ARTÍCULO 107°): *Zona 133-2a - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 133-2a se destina a la localización de uso residencial de baja densidad, con tipología de vivienda en lote propio, preservando las características del uso residencial existente.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 108º): *Zona 133-2a - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 133-2a lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

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

- a) Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/200.
- b) Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 15 mts.
 - Superficie mínima de lote: 450 m2.
- c) Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT: 0,8.
- d) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 9 mts. desde cota cero no inundable.-

ARTÍCULO 110º): *Zona 133-2a - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-2a las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencia unifamiliar.
- b) Uso Complementario: Estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 111º): *Zona 133-2b - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 133-2b se destina a la localización de uso residencial de media y baja densidad, con tipología de vivienda sobre lote propio o bajo el régimen de propiedad horizontal, con usos complementarios en espacios comunes. El sector prevé el desarrollo de urbanizaciones en condominio, con proyectos especiales en parcelas de superficie superior a los 2.500 m2.-

ARTÍCULO 112º): *Zona 133-2b - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 133-2b lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

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

- a) Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 12 mts.
 - Superficie mínima de lote: 300 m2.
- b) Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT para morfologías cerradas: 1,5.
- c) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima: 15 mts. desde cota cero no inundable.-

ARTÍCULO 114°): *Zona 133-2b - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-2b las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencia unifamiliar y multifamiliar.
- b) Uso Complementario: Estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes. Actividades de esparcimiento, espectáculos y eventos al aire libre.
- c) Usos Condicionados: Urbanización en condominio.-

ARTÍCULO 115°): *Zona 133-2c - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 133-2c se destina a la localización de uso residencial de alta densidad, en torres de perímetro libre, con usos complementarios anexos para actividades sociales y deportivas, con posibilidad de conformar condominios con urbanizaciones especiales.-

ARTÍCULO 116°): *Zona 133-2c - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 133-2c lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

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

- a) Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT para morfologías cerradas: No permitidas.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- FOT para morfologías abiertas: 1,5.
- b) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías abiertas: 25 mts. desde cota cero no inundable.-

ARTÍCULO 118º): *Zona 133-2c - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-2c las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencia multifamiliar.
- b) Uso Complementario: Estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Usos complementarios sociales, deportivos y de servicios. Guardería náutica con oficina administrativa. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 119º): *Zona 133-3a - Directriz Urbano-Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 133-3a se destina a la localización de uso residencial, vivienda colectiva de media densidad, con usos complementarios anexos para actividades sociales y deportivas, de servicios y locales comerciales en planta baja para la venta de artículos temáticos y gastronomía, de escala regional.-

ARTÍCULO 120º): *Zona 133-3a - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 133-3a” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 121º): *Zona 133-3a - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-3a las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencia de media densidad.
- b) Uso Complementario: Oficinas, estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Locales comerciales y de gastronomía. Guardería náutica con oficina administrativa. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 122º): *Zona 133-3b - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 133-3b se destina a la localización de instalaciones comerciales con usos anexos, a escala regional, tales como centro comercial, hipermercado y mercado.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 123º): *Zona 133-3b - Normas específicas de Ocupación del suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 133-3b” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 124º): *Zona 133-3b - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-3b las siguientes:

- a) Uso Predominante: Comercio escala regional.
- b) Uso Complementario: Mercado regional. Locales gastronómicos. Usos complementarios. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 125º): *Zona 133-4 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada como Zona 133-4 se destina a la localización de un parque urbano y áreas verdes, con sectores destinados a estacionamiento vehicular descubierto, dimensionado según la afluencia de público.-

ARTÍCULO 126º): *Zona 133-4 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 133-4” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 127º): *Zona 133-4 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-4 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Parque urbano.
- b) Uso Complementario: Actividades recreativas. Estacionamiento descubierto que deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vigentes.-

ARTÍCULO 128º): *Zona 133-5 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada como Zona 133-5 se destina a la localización del equipamiento urbano necesario para el desarrollo integral del proyecto, con usos deportivos públicos y usos complementarios anexos.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 129º): *Zona 133-5- Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 133-5” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 130º): *Zona 133-5 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-5 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Administrativos públicos.
- b) Uso Complementario: Organismos de control de servicios deportivos. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

CAPÍTULO V.

DISTRITO 134 - “PARQUE RESIDENCIAL COSTERO”.

ARTÍCULO 131º): *Distrito 134* - El sector identificado en el Plan Maestro como -----Distrito 134 se denomina Parque Residencial Costero y resulta delimitado en el Plano Catastral contenido en el Anexo I.-

ARTÍCULO 132º): *Directrices urbanísticas* - El Distrito 134 queda destinado a la -----localización de residencias permanentes o transitorias de baja densidad. Se permiten urbanizaciones especiales tipo barrio cerrado, con residencias unifamiliares y multifamiliares, con sus áreas complementarias sociales y deportivas. Se localizará en esta área residencias de alta densidad con localización particularizada, con usos complementarios. El área prevé sectores diferenciados para el desarrollo de actividades deportivas, recreativas y culturales. Dichos sectores están determinados por los usos preexistentes de clubes sociales y deportivos. El distrito localiza dentro de la zona un área específica para un desarrollo turístico con la localización de un hotel cinco o cuatro estrellas, áreas deportivas anexas y apart hotel tipo *dormis* dentro de la zona turística. Se complementa el distrito con un Parque Corredor Costero con espacios de recreación y balnearios públicos con usos complementarios de comercio y gastronomía. El distrito se zonificará según sus usos predominantes y sus características actuales.-

ARTÍCULO 133º): *Zonificación* - El Distrito 134 se divide en las siguientes Zonas, -----conforme el ANEXO III, según la localización y uso predominante:

- Zona 134-1: Residencial de baja y media densidad.
- Zona 134-2: Parque Corredor Costero.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- Zona 134-3: Residencial localizada.
- Zona 134-3a: Recreativa y deportiva.
- Zona 134-4: Parque Turístico hotelero.
- Zona 134-5: Balneario público y usos complementarios.-

ARTÍCULO 134°): *Zona 134-1 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 134-1 se destina a la localización de residencias de baja y media densidad y urbanizaciones especiales, tipo barrios cerrados, destinadas a usos residenciales permanentes o transitorios, con áreas sociales y deportivas complementarias. Constituirán conjuntos urbanísticos integrales de acceso controlado. Circulación interna por calles de propiedad común y cerco perimetral. En todos los casos deberá cumplirse con exigencias propias de estos emprendimientos. Para las urbanizaciones especiales tipo barrio cerrado, que surgen de la integración de las parcelas existentes, la superficie máxima está otorgada por los polígonos generados por la trama vial del Plan Maestro, que coincide con la trama vial existente.-

ARTÍCULO 135°): *Zona 134-1 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 134-1 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y ocupación del suelo”.-

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

- a) Para urbanizaciones abiertas:
 - 1. Relativas a las parcelas:
 - 1.1. Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - 1.2. Superficie mínima de lote: 1.000 mts.
 - 2. Relativas a los factores de edificación:
 - 2.1 FOS: 50 %.
 - 2.2 FOT para morfologías cerradas: 0,5.
 - 3. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.-

- b) Para urbanizaciones especiales (barrio cerrado):
 - 1. Relativas a las subdivisiones:
 - 1.1 Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/800.
 - 2. Relativas a las parcelas:
 - 2.1. Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - 2.2. Superficie mínima de lote: 800 m2.
 - 3. Relativas a los factores de edificación:

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

3.1. FOS: 50 %.

3.2. FOT para morfologías cerradas: 0,8.

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

4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.
5. Espacios de uso común: Se exige el 30% del total de la urbanización como áreas comunes, que incluirán áreas de recreación descubierta, el espacio destinado a las instalaciones sociales y deportivas, al desarrollo de tipologías de vivienda multifamiliar y a las circulaciones vehiculares y peatonales internas.-

ARTÍCULO 137º): *Zona 134-1 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 134-1 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencial permanente o transitorio, unifamiliar y multifamiliar.
- b) Uso Complementario: Equipamientos sociales y deportivos. Estacionamiento descubierta que deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 138º): *Zona 134-2 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 134-2 se destina al esparcimiento y la recreación, con sectores localizados para la actividad de balneario público con usos complementarios anexos, como el comercial temático y el gastronómico.-

ARTÍCULO 139º): *Zona 134-2 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 134-2” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 140º): *Zona 134-2 - Delimitación* - La Zona 134-2 quedará delimitada -----según el plano de zonificación de usos del suelo y está destinada al desarrollo prioritario del Parque Corredor Costero, como camino exclusivo de tránsito peatonal y/o ciclístico público, a cuyo fin se restringirán los permisos de uso y ocupación en cuanto a las superficies utilizables y sus destinos específicos.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 141º): *Zona 134-2 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 134-2 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Esparcimiento y recreación.
- b) Uso Complementario: Deporte a escala del sector, sin instalación permanente. Comercio de venta o alquiler de artículos deportivos. Gastronomía de apoyo a la actividad principal.-

ARTÍCULO 142º): *Zona 134-2 - Permisos de Usos y Ocupación* - Cordineu S.E. -----otorgará los permisos de uso y ocupación en la Zona 134-2 según las siguientes reglas:

- a) Sobre el Parque Corredor Costero, se otorgarán por tramos de hasta 200 mts. de extensión y no podrán exceder en todo su contorno del 2,5 % (dos coma cinco por ciento) lineal, ni más del 2 % (dos por ciento) de la superficie de la Zona, siempre que no obstaculicen la finalidad de facilitar las comunicaciones entre caminos principales y éstos con el Corredor Costero y la libre circulación peatonal.
- b) Los espacios cedidos serán definidos como espacios de uso público, de gestión privada o pública y están sujetos a la pertinente localización dentro del Plan Maestro;
- c) Los permisos deberán consignar la finalidad con que son concedidos y establecer expresamente que todo uso apartado de ellas, así como las transgresiones a los límites físicos, se penalizan con hasta la revocación del permiso sin indemnización.-

ARTÍCULO 143º): *Zona 134-2 - Finalidades* - Los permisos de usos y ocupación -----del suelo en la Zona 134-2 estarán limitados a finalidades de uso público, de servicios, gastronómicas, turísticas, de navegación, seguridad pública y otras afines o complementarias de éstas, no pudiendo concederse permisos de uso privado exclusivo.-

ARTÍCULO 144º): *Zona 134-2 - Infracciones* - Se faculta a Cordineu S.E. para -----solicitar directamente, ante el órgano municipal competente, el ejercicio de las acciones de desalojo e interdictos de recobrar del espacio público cedido y toda otra acción necesaria para normalizar la utilización del espacio del área, según los lineamientos establecidos en el Plan Maestro y esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 145º): *Zona 134-3 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 134-3 se destina a la localización particularizada de grupos de viviendas colectivas multifamiliares, con usos complementarios anexos en espacios comunes.-

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

ARTÍCULO 146°): *Zona 134-3 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 134-3” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.

El órgano de control visará el proyecto bajo las pautas de proyecto especial con localización definitiva, con una superficie destinada a vivienda multifamiliar no superior a las 15.000 m² y una altura máxima de 18 mts. desde cota cero no inundable.-

ARTÍCULO 147°): *Zona 134-3 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 134-3 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencia multifamiliar.
- b) Uso Complementarios: Equipamiento deportivo, estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 148°): *Zona 134-3a - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada como Zona 134-3a queda destinada a la localización de actividades recreativas y deportivas, permitiendo la refuncionalización del equipamiento deportivo existente.-

ARTÍCULO 149°): *Zona 134-3a - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 134-3a lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 150°): *Zona 134-3a - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la Zona 134-3a” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 151°): *Zona 134-3a - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 134-3a las siguientes:

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- a) Uso Predominante: Actividades recreativas, deportivas cubiertas y descubiertas.
- b) Uso Complementario: Venta de alimentos sin elaboración; venta y alquiler de artículos deportivos; espectáculos al aire libre.-

ARTÍCULO 152º): *Zona 134-4 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 134-4 se destina a la localización de actividades turísticas y recreativas con hotel de cuatro o cinco estrellas. Areas deportivas en parques temáticos y apart hotel tipo *dormis* con usos complementarios. Se deberá respetar la forestación natural y preservar y conservar a las especies autóctonas.-

ARTÍCULO 153º): *Zona 134-4 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 134-4” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

El órgano de control visará el proyecto bajo las pautas de preservación de las características naturales existentes, con la implementación sugerida en el plano anexo y por áreas de control determinadas, siendo tomado como proyecto especial con una superficie no superior a las 6.000 m² y una altura máxima de 18 mts. desde cota cero no inundable.-

ARTÍCULO 154º): *Zona 134-4 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 134-4 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Hotel cuatro o cinco estrellas.
- b) Uso Complementario: Parque deportivo sin instalaciones cubiertas, Apart Hotel. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 155º): *Zona 134-5 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 134-5 se destina a la localización de un balneario público, con actividades complementarias anexas a la principal.-

ARTÍCULO 156º): *Zona 134-5 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 134-5” será elaborado por Cordineu S.E.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 157º): *Zona 134-5 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 134-5 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Balneario público.
- b) Uso Complementario: Venta de alimentos sin elaboración, venta y alquiler de artículos deportivos complementarios a las actividad de balneario. Espectáculos y eventos al aire libre.-

CAPÍTULO VI. **DISTRITO 135 - “PARQUE RESIDENCIAL AGRARIO”.**

ARTÍCULO 158º): *Distrito 135* - El sector identificado en el Plan Maestro como -----Distrito 135 se denomina Parque Residencial Agrario y resulta delimitado en el Plano Catastral contenido en el ANEXO I.-

ARTÍCULO 159º): *Directrices urbanísticas* - El Distrito 135 queda destinado a la -----localización de sectores residenciales de densidad media y baja, con tipología de vivienda individual sobre lote propio y en urbanizaciones especiales tipo barrio cerrado. La delimitación de las áreas y lotes se realizará mediante la estructura de alamedas existentes y los nuevos cercos divisorios que se generen, producto de la adecuación de las parcelas, deberán conservar las características paisajísticas existentes, que permitan preservar el carácter de parque agrario. Los usos mencionados se desarrollarán junto a las actividades de producción agraria primaria, instaladas o a instalarse, más aquellas actividades complementarias que Cordineu S.E. considere compatibles con el uso predominante del distrito. Se prevé la localización del equipamiento urbano necesario para el desarrollo urbano propuesto.-

ARTÍCULO 160º): *Zonificación* - El Distrito 135 se divide en las siguientes Zonas, -----conforme el ANEXO III, según la localización y uso predominante:

- Zona 135-1: Residencial y comercial.
- Zona 135-2a: Residencial y agraria.
- Zona 135-2b: Residencial.
- Zona 135-3: Agro - Industrial.-

ARTÍCULO 161º): *Zona 135-1 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 135-1 se destina a la localización de residencias de baja

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

y media densidad en viviendas unifamiliares y edificios multifamiliares, con zonas comerciales localizadas sobre la calle Obrero Argentino. Se prevé la localización del equipamiento urbano recreativo para la nueva urbanización.-

ARTÍCULO 162º): *Zona 135-1 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 135-1 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

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

- a) Relativas a las parcelas:
 - 1. Ancho mínimo de frente:
 - 1.1. Parcelas en general, excepto sobre calle Obrero Argentino: 20 mts.
 - 1.2. Parcelas sobre Obrero Argentino: 10 mts.
 - 1.3. Superficie mínima de lote: 400 m2.
- b) Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 60 %.
 - FOT: 0,8.
- c) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima: 15 mts. desde cota cero no inundable.-

ARTÍCULO 164º): *Zona 135-1 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 135-1 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar y comercio.
- b) Uso Complementario: Equipamientos urbano. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes.-

ARTÍCULO 165º): *Zona 135-2a - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 135-2a se destina a la localización de residencias de baja y media densidad y urbanizaciones especiales, tipo barrios cerrados, destinados a usos residenciales permanentes o transitorios, con áreas sociales y deportivas complementarias. Constituirán conjuntos urbanísticos integrales de acceso controlado. Circulación interna por calles de propiedad común y cerco perimetral. Para las urbanizaciones especiales que surgen de la integración de las parcelas existentes, la

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

superficie máxima está otorgada por los polígonos generados por la trama vial del Plan Maestro, que coincide con la trama vial existente.-

ARTÍCULO 166º): *Zona 135-2a - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 135-2a lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

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

- a) Para urbanizaciones abiertas:
 1. Relativas a las parcelas:
 - 1.1. Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - 1.2. Superficie mínima de lote: 1.000 m2.
 2. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT : 0,5.
 3. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.
- b) Para urbanizaciones especiales (barrios cerrados):
 1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/800.
 2. Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - Superficie mínima de lote: 800 m2.
 3. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT : 0,8.
 4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.-
 5. Espacios de uso común: Se exige un 30% del total de la urbanización como áreas comunes, que incluirán áreas de recreación descubierta, el espacio destinado a las instalaciones sociales y deportivas, al desarrollo de tipologías de vivienda multifamiliar y a las circulaciones vehiculares y peatonales internas.-

ARTÍCULO 168º): *Zona 135-2a - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 135-2a las siguientes:

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar, permanente y transitorio.
- b) Uso Complementario: Actividad agraria de bajo impacto.-

ARTÍCULO 169º): *Zona 135-2b - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 135-2b se destina a la localización de residencias de baja y media densidad y urbanizaciones especiales, tipo barrios cerrados, destinados a usos residenciales permanentes o transitorios, con áreas sociales y deportivas complementarias. Constituirán conjuntos urbanísticos integrales de acceso controlado. Circulación interna por calles de propiedad común y cerco perimetral. Para las urbanizaciones especiales que surgen de la integración de las parcelas existentes, la superficie máxima está otorgada por los polígonos generados por la trama vial del Plan Maestro, que coincide con la trama vial existente.-

ARTÍCULO 170º): *Zona 135-2b - Normas de Usos y Ocupación del Suelo* - En -----cuanto a las normas de usos y ocupación del suelo, rige en la Zona 135-2b lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

ARTÍCULO 171º): *Zona 135-2b - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - -----Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 135-2b las siguientes:

- a)

Para urbanizaciones abiertas:

 - 1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m² de parcela: 1/1000.
 - 2. Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - Superficie mínima de lote: 1.000 m².
 - 3. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT: 0,5.
 - 4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.

- b)

Para urbanizaciones especiales (barrios cerrados):

 - 1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m² de parcela: 1/800.
 - 2. Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - Superficie mínima de lote: 800 m².

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

3. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT : 0,8.
4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.
5. Espacios de uso común: Se exige un 30% del total de la urbanización como áreas comunes, que incluirán áreas de recreación descubierta, el espacio destinado a las instalaciones sociales y deportivas, al desarrollo de tipologías de vivienda multifamiliar y a las circulaciones vehiculares y peatonales internas.-

ARTÍCULO 172º): *Zona 135-2b - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 135-2b las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
- b) Uso Complementario: Estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Se deberá cumplir con las normas vigentes sobre estacionamiento vehicular.-

ARTÍCULO 173º): *Zona 135-3 - Directriz Urbano Ambiental* - El área delimitada -----como Zona 135-3 se destina a la preservación del uso existente, agro-industrial de bajo y mediano impacto ambiental. Se prevé la localización de usos complementarios al principal y la ampliación del mismo, en una relación porcentual que deberá ser fiscalizada por el organismo de control, con el fin de preservar la calidad ambiental del área residencial de la confluencia.-

ARTÍCULO 174º): *Zona 135-3 - Normas específicas de Ocupación del Suelo* - El -----proyecto de “Determinación de indicadores urbanísticos específicos para la ocupación del suelo en la Zona 135-3” será elaborado por Cordineu S.E.

Dicho proyecto será sometido para su evaluación al SPUAM, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada establecido en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 175º): *Zona 135-3 - Normas específicas de Uso del Suelo* - Se fijan -----como normas específicas de usos del suelo para la Zona 135-3 las siguientes:

- a) Uso Predominante: Agro - Industrial.

“Centenario de la Ciudad de Neuquén”

- b) Uso Complementario: Carga y descarga de vehículos de transporte de mercadería y productos inherentes al uso principal. Se deberá cumplir con las normas vigentes sobre estacionamiento vehicular.-

TITULO IV: Normas Supletorias, Complementarias y Transitorias.

Capítulo Único.

ARTÍCULO 176°): *Normas complementarias y supletorias* - En los casos no -----previstos por la presente Ordenanza se aplican complementaria o supletoriamente las Ordenanzas N° 3603, 6485, 7025, 8059, 8201, 8320, 8976 y los Decretos Municipales N° 0203/1998 y 0414/1998.-

ARTÍCULO 177°): *Indelegabilidad de la responsabilidad* - Las obligaciones -----inherentes a los propietarios o responsables del desarrollo de los emprendimientos de la Zona General no pueden ser delegadas a terceros ni los eximen del cumplimiento de la normativa urbano ambiental de la ciudad, incluidas la presente norma, los Pliegos de Licitaciones y Contratos de Obras específicos, debiendo asumir en forma inmediata por su cuenta y cargo toda acción correctiva que le requieran tanto Cordineu S.E. como la autoridad municipal competente, según la naturaleza del emprendimiento.-

ARTÍCULO 178°): *Orden público. Vigencia* - La presente Ordenanza es de Orden -----Público y comienza a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial Municipal.-

ARTÍCULO 179°): *Norma derogada:* Derogase la Ordenanza N° 8417 - “Unidad de -----Gestión Territorial Parque Confluencia”.-