

Thiarte, Martin

Presidencia de la Republica



CATALOGADO

ZONIFICACION DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

U. 3319  
F. 3905  
I. 3905  
II



La zonificación de áreas elaboradas para la ciudad de México, es solo un instrumento legal necesario para encauzar la obra física, pública y privada, que afecta la ocupación y uso del suelo, orientándola hacia una propuesta que regule el ordenamiento y la expansión de la ciudad.

En la zonificación se han definido zonas, atendiendo mas / que a su uso, a su aptitud potencial de desarrollo, y para ello se / han previsto densidades demográficas que orienten las condiciones de ocupación del suelo.-

Una de las características negativas del crecimiento disperso y extensivo de la planta urbana existente, es el sobredimensionamiento de áreas indiferenciadas de uso y ocupación, que se manifiesta en la dispersión del equipamiento básico gubernamental y / administrativo, comercial, de seguridad, de comunicación, etc., y en la falta de carácter y definición de los sectores urbanos.

Para invertir ésta situación en el tiempo, respetando las tendencias espontáneas y emergentes de localización de usos complementarios a la vivienda y a la distribución de la población se ha / previsto una adecuación paulatina de la actual estructura urbana a nuevos lineamientos funcionales, que faciliten las interacciones y la comunicación interurbana: así como un mayor aprovechamiento de las dotaciones de servicios y de las condiciones de accesibilidad

del equipamiento básico según su nivel de prestación.-

Para ello se propone:

- 1) Consolidación de las áreas de localización de comercio y de equipamiento, en la zona central (Zona C) alentando la concentración y el desarrollo de aquellos usos que, con su actividad brindan // bienes de servicios a la población.-
- 2) Determinación de una estructura vial de la ciudad, a través de / una trama continua de vías jerarquizadas, según sus distintas funciones de comunicación entre las áreas anexas residenciales entre sí y la accesibilidad de estas al área central.-

Para ello se ha previsto, la materialización y definición de Obras Viales.-

- a) Pavimentación de las calles paralelas a la actual ruta 22.-
  - b) Pavimentación: de la colectora área sur (calle s/n. Chocón - Lannin y C.Colón).-
  - c) Pavimentación: de la Avda. San Juan, vía de ingreso a la ciudad.
  - d) Concreción: del trazado de la ruta interurbana, Cipolletti - Aeropuerto Neuquén y su respectivo puente.-
  - e) Pavimentación: de las vías troncales de los distintos Barrios a fin de facilitar la movilidad y accesibilidad a los mismos.-
- 3) Preservación de las condiciones naturales de áreas de interés /

paisajístico y recreación para la población, con equipamientos acordes con el carácter de la zona.-

Para ello se propone:

- a) Concreción y finalización del proyecto de forestación y defensa aluvional en la zona de bardas.

Cabe destacar las condiciones de ésta zona desde el punto de // vista paisajístico y de Esparcimiento y Recreación para la población, ya que se domina desde la misma la influencia de los / ríos, como así también la función de protección de la ciudad.-

- b) Liberación de la franja costera del río Limay y Neuquén para // uso de esparcimiento y recreación de toda la población.-

Estas zonas en las condiciones previas a la ejecución de la re presa, "EL CHOCON-CERROS COLORADOS" era sumamente inundable a / consecuencia del régimen de los ríos, esta circunstancia negativa ha tenido la virtud de preservar estas áreas sin que las mismas sean ocupadas para el desarrollo de la ciudad.-

En la actualidad la situación ha cambiado ya que al regularizarse / los ríos, las zonas costeras tienen asegurada la estabilidad lo que permite su aprovechamiento para los usos mencionados. La adopción / de medidas concretas dirigidas a salvaguardar el medio ambiente del área, se halla ampliamente justificada, a los efectos de mantener / las condiciones adecuadas de equilibrio ecológico en la naturaleza,

aprovechar racionalmente el potencial económico subyacente en sus recursos, conseguir la optimación del grado de habitabilidad y eficiencia del entorno para la actividad turística, etc., todo lo cual contribuirá a posibilitar decididamente el efectivo desarrollo del área y sus habitantes. -

- 4) Reafirmación de la aptitud residencial de algunas áreas periféricas mediante el logro de condiciones básicas de habitabilidad previsión de servicios de infraestructura, que permitan a sus habitantes un nivel realmente urbano y el equipamiento a escala de los respectivos asentamientos urbanos.-
- 5) Definición de un plan particularizado de forestación, que contribuye a crear una imagen de recreo visual en todas las calles del nucleo urbano y extendiendo los beneficios ecológicos del medio forestal al actualmente inhóspito hábito de la ciudad.-

La forestación se extenderá en la zona de bardas, completando así el proyecto comenzado de forestación y protección aluvional antes mencionado.-

En las áreas aledañas a los ríos Límey y Neuquén se protegerá la / forestación existente y se fomentará la misma en las zonas carentes de ellas.-

- 6) Necesidad de reconocer situaciones preexistentes en algunos sec-

tores de la ciudad, permitiendo en ciertas zonas residenciales actividades relacionadas con el trabajo, siempre que se observen condiciones de instalación que eviten molestias.-

Los objetivos de éste trabajo, apuntan a evitar deformaciones urbanas a través de falsos desarrollos o crecimientos irracionales.-

Sus normas constituyen una herramienta que con sus restricciones, controles y procedimientos guiará la ocupación del espacio a través del tiempo, subordinando los intereses e iniciativas individuales a los intereses de toda la comunidad.-

## CODIGO URBANISTICO

### PARTE GENERAL

#### Cap. I) Objeto de su aplicación.-

Art. 1º) Este Código tiene por objeto establecer las normas jurídicas que regularán urbanísticamente los usos, subdivisiones y ocupación del suelo en el Ejido // del Municipio del Neuquén.-

#### Cap. II) Definiciones:

Art. 1º) A los fines de este Código, entiéndase por:

##### Uso Dominante:

El que señalándose como preferencial para una determinada área, la caracteriza y, por consiguiente se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.-

##### Uso Complementario:

El que considerándose compatible con el uso dominante, dentro de determinados límites, incluso lo convalida y, por ende, en principios se permite en general.-

##### Uso Condicionado:

El que pudiendo ser incompatible con los usos dominantes y/o complementarios, solo podrá efectuarse en el futuro, previa autorización especial tendiente a verificar, principalmente, que no afec-

ta las características del área y que se cumplimentan determinadas restricciones al dominio establecido legalmente.--

Uso Institucional:

El efectuado en establecimiento que tienen por objeto principal // prestar servicios de interés general para la población en forma / colectiva (con acceso indiscriminado o reglamentado), onerosa o / gratuitamente, tanto por el sector público como privado.--

Uso Comercial:

El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de 1) actos de comercio, caracterizados como tales por // las leyes específicas. 2) ejercicio profesional. 3) operaciones // civiles de compra venta de bienes y servicios, se excluyen los con siderandos institucionales.--

Uso Comercial Diario:

El que evidencia una alta frecuencia transaccional dada la escasa duración del consumo de los bienes o de los beneficios de los ser vicios que hacen a su objeto y/o una necesaria proximidad al con sumidor.--

Uso Comercial Periódico y/o Ocasional;

el que evidencia una baja frecuencia transaccional, dada la rela tiva extensa duración del consumo de los bienes o de los benefi cios de los servicios que hacen su objeto.--



Uso Residencial:

El efectuado en unidades unifamiliares o multifamiliares destinadas habitualmente a casa-habitación.-

Uso Agropecuario:

El efectuado en establecimientos destinados a la explotación del medio natural, y en el cual el suelo, los vegetales y los animales participan como elementos del mismo.-

Subdivisión:

Cualquier clase de fraccionamientos de inmuebles.-

Loteo:

La subdivisión que conforme a las disposiciones de este Código no requiere la apertura de nuevas vías o calles.-

Urbanización:

La subdivisión que conforme a las disposiciones de Código requiere apertura de nuevas vías o calle.-

Cap. III ZONIFICACION

Art.1º A los fines de la aplicación de éste Código, teniendo en cuenta que los distintos usos a que podrá destinarse el suelo en su ambito espacial de aplicación se clasifican en:

Zona Central (C)

Zona Residencial 1 (R1)

Zona Residencial 2 (R2)

Zona Residencial 3 (R3)

Zona para Conjuntos Habitacionales (CH)

Banda Vial de Servicios (V.S.) - (U.S.2)

Urbanización Futura (U.F.)

Urbanización para reserva de espaciosVerdes y Parques(U.F.)

Zona Industrial (Z.I.)

Zona Sub-Rural (Z.R.)

### ZONA CENTRAL

Comprende el sector central de la ciudad donde se concentra la mayor parte de las actividades comerciales, administrativas e institucionales.-

Esta área, prácticamente dotada de servicios completos de infraestructura , puede recibir una ocupación poblacional de mayor densidad que la actual, siempre que se preserven condiciones básicas de habitabilidad.-

Dado su carácter, en este Código de Zonificación se ha contemplado / en las normas de usos la mayor amplitud aconsejable para su desarrollo.-

### ZONA RESIDENCIAL 1

Esta zona está destinada a vivienda multifamiliar de mediana densidad, actuando como área de transición, entre las zonas de alta y baja densidad.-

Esta característica se ha venido dando en el desarrollo de la ciudad ya sea por su cercanía a vías colectoras o por su localización relativa dentro del area urbana.-

En las normas de esta zonificación se contempla y se incentiva, // guiando este desarrollo.-

Esta área se encuentra actualmente dotada de todos los servicios / de infraestructura básica.-

## ZONA RESIDENCIAL 2

Se diferencia de la zona R1, por el distinto tejido urbano propuesto.

Estas áreas, presentan menor presión ocupacional y cuentan actualmente con una infraestructura incompleta (carencia de uno o mas servicios y que por las pautas espontáneas de uso poseen mayoría de vivienda individuales).-

Los usos previstos corresponden en general a las de una / zona residencial tipo, con actividades de trabajo de pequeña magnitud en carácter complementario del uso residencial predominante.-

## ZONA RESIDENCIAL 3

Area destinada exclusivamente a vivienda individual de / baja densidad y ocupación limitada de la tierra. La misma actúa como zona de pasaje.-

Entre el sector urbano y las áreas de Recreación y Esparcimiento y áreas rurales.-

El área sur de esta zona linda con el futuro complejo deportivo y con la zona de Recreación y Esparcimiento, habiendo sido ya encarado el estudio de la misma.

El área noreste, linda con la costa del Río Neuquén, cuyo valor paisajístico y recreación debe ser protegido para uso de la población. Las normas establecidas tienden a prevenir y preser-

var condiciones naturales a través de un tejido urbano, acorde con su caracter y función. El área noroeste es zona apta para futuras urbanizaciones ocupada actualmente por actividad rural de baja rentabilidad.-

#### ZONA CONJUNTOS HABITACIONALES

Areas destinadas a recibir asentamientos de conjuntos residenciales. Se consideran dos posibles situaciones una que comprende las áreas ya comprometidas, tanto para viviendas individuales como para conjuntos habitacionales, y otra que comprende áreas no comprometidas en uso y en ocupación y por su localización relativa presentan especiales condiciones para un desarrollo del uso residencial, en forma de conjuntos habitacionales con una densidad racional de ocupación, mediante proyecto ajustados a normas básicas de habitabilidad, en función del clima y de los materiales.-

#### BANDA VIAL DE SERVICIO

Contituidas por las franjas de borde la actual Ruta 22 de acceso a la ciudad, abarca las manzanas linderas de la misma cuya ocupación y uso incluyen los servicios de ruta necesarios al automovilista, estaciones de servicio, gomerías, bares, restaurante, moteles y también destinado a recibir usos semi-industriales, talleres, corralones y depósitos de materiales. La vivienda es solo complementaria

taria de las actividades.-

#### URBANIZACIONES FUTURAS

En las áreas UP podrá mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y se permiten obras de mantenimiento y explotación mientras tal estado no se extienda, cambie o se modifique. La actuación municipal cabe por todo acto o disposición de interés edilicio.-

Cuando la situación expuesta precedentemente sea alterada, la Municipalidad intervendrá a los efectos de estudiar la futura planificación o urbanización de estas áreas.-

#### URBANIZACIONES PARA RESERVA DE ESPACIOS VERDES Y PARQUES

Las áreas UP se destinan a espacios verdes y parqueización en los cuales la Municipalidad podrá autorizar obras de exclusivo interés o utilidad pública.-

#### ZONA INDUSTRIAL

Dada la existencia de un parque industrial, la misma se localizará en dicha área.-

#### ZONA SUBRURAL

Area destinada a la explotación agrícola, de baja densidad ocupacional.-

Cap. IV ORGANO TECNICO DE APLICACION

Art.1º Actuará como órgano de aplicación de éste Código la Dirección de Desarrollo Urbano a través de diversas oficinas del Municipio; Catastro, Obras Públicas Inspección General, los que intervienen en sus competencias específicas, actuando / la Dirección General de Desarrollo Urbano solamente en la / interpretación de casos especiales.-

Art.2º Corresponderá al órgano técnico de aplicación de éste Código, sin perjuicio de lo previsto expresamente por el mismo:

- a) Velar por el cumplimiento de los objetivos y normas de / éste cuerpo legal.-
- b) Evaluar la aplicación de este instrumento jurídico, sugiriendo las reglamentaciones y/o modificaciones al mismo que considerase necesarias o convenientes.-



Cap. V USOS

USOS INSTITUCIONALES

CLASES

CATEGORIAS

Educacional

- a) Primario.
- b) Pre-escolar (jardines de infantes guarderías).
- c) Secundarios.-
- d) Escuelas técnicas e Industriales.
- e) Universitarios.
- f) Academias.
- g) Institutos.

Sanitarios

- a)Centros Periféricos.
- b) Hospitales.
- c) Clínicas.
- d) Instituciones Psiquiátricas.
- e) Centros especializados y de Inves<sub>ti</sub>gación.
- f) Consultorios Odontológicos.-

Religiosos

- 1) Establecimientos dedicados al culto de la población
  - a) Iglesias.
  - b) Capillas.
- 2) Establecimientos complementarios de la actividad religiosa.
  - a) Obispado
  - b) Seminarios
  - c) Hermandades.
  - d) Lugares de Retiro.

Cultural y/o

Recreativo

- a) Museos.
- b) Galerías de Arte (exposición).
- c) Salas de Espectáculos.-
- d) Club Social.
- e) Asociaciones Culturales.
- f) Club Deportivo.-
- g) Espacios Comunitarios. Abiertos y Cerrados.-
- h) Camping.-
- i) Colonia de Vacaciones.-
- j) Juegos mecánicos.-

- k) Bibliotecas.
- l) Salas de Conferencias.-
- ll) Sala de Conciertos.-
- m) Anfiteatros.-
- n) Autódromos.-
- ñ) Velódromos.-
- o) Hipódromos.-
- p) Estadios.-
- q) Auditoriums.
- r) Alquiler de bicicletas.-
- s) Alquiler de caballos.-

#### Societarios

- a) Gremios.-
- b) Centros Políticos.-
- c) Asociaciones no culturales.
- d) Institutos de Beneficencia y  
Asistencias Social.-
- e) Hogares.-
- f) Asilos.-
- g) Sociedades de Fomento.-
- h) Asociaciones Comerciales.-
- i) Asociaciones Profesionales.-

Telecomunicaciones y  
de Seguridad

- a) Delegaciones.-
- b) Sucursales.-
- c) Organismos Centrales.-
- d) Estaciones y Torres de radios

Defensa

- a) Cuarteles Militares.
- b) Cuarteles de Prefectura.-
- c) Comisarias.-
- d) Puestos Policiales.-

Financiero

- a) Bancos.-
- b) Entidades Crediticias.-
- c) Entidades Aseguradoras.-

Gubernamentales

- a) Nacional.-
- b) Provincial.-
- c) Municipal.-

Especiales

- a) Delegaciones Extranjeras.-
- b) Consulados.-



USOS COMERCIALES

CLASE

TIPO

CATEGORIA

Diario

De Bienes

1) Alimentos y Bebidas

- a) Panadería.-
- b) Verdulería.-
- c) Carnicería.-
- d) Pescadería.-
- e) Frutería.-
- f) Fiambrería.-
- g) Cremería y venta de  
Productos lácteos
- h) Despensas.-
- i) Minimercados.-

De Servicios

1) Kioscos

- a) Venta de diarios y  
revistas.
- b) Venta de golosinas  
y Cigarrillos.
- c) Cabina Telefónica

Periódico

De Bienes

1) Comercios Varios

- a) Perfumería
- b) Farmacia
- c) Mercería
- d) Ferretería-Bazar
- e) Tienda
- f) Librería

De Servicios

1) De Servicios Personales

- a) Peluquerías
- b) Barberías
- c) Salones de belleza
- d) Lavandería
- e) Tintoría
- f) Compostura de calzado

Ocasionales

De Bienes

1) Indumentaria

- a) Artículos de cuero
- b) Artículos de piel
- c) Artículos de tejidos
- d) Ropa en general —
- e) Zapatería

2) Instrumento de precisión

- a) Instrumental médico
- b) Artículos de ortopedia
- c) Relojería
- d) Joyería
- e) Óptica
- f) Fotografía
- g) Armería
- h) Máquinas y equipos de oficina

3) Elementos para viv.

- a) Mueblería
- b) Tapicería
- c) Cortinados y alfombrados
- d) Decoraciones
- e) Artesanías
- f) Antigüedades

4) Floricultura

- a) Florería
- b) Plantas
- c) Árboles

d) Venta de Semillas

5) Varios

a) juguetería

b) Disquería

c) Papelería

d) Droguería

e) Tabaquería

f) Licorería

g) Artículos de Deportes

h) Alimentos Especializados

6) Materiales

a) Venta de Materiales y elementos para la construcción.-

b) Venta de productos para el agro.

7) Vehículos y Maquinarias.-

a) Venta de automoviles.-



- b) camiones
- c) Motocicletas
- d) Venta de equipos y respues  
tos p/automotores
- e) Venta de máquinas, implemen  
tos y respuestas agrícolas.
- f) Venta de maquinarias indus  
triales

### De Servicio

#### 1) Oficinas

- a) Profesionales
- b) Semi-profesionales
- c) Oficinas privadas en gral.

#### 2) Personales

- a) Intermediación y administra  
ción de compra y venta o //  
alquiler de bienes de ser-  
vicio.

#### 3) Comerciales

- a) Imprenta
- b) Copias y estereoscopias
- c) Agencia de empleos

#### 4) Alimentación

- a) Comedores
- b) restaurantes
- c) Confitería

- d) Bares
- e) Salones de té
- f) Choperías
- g) Cantinas
- h) Parrillas

5) Hotelería

- a) Hotel
- b) Residencial
- c) Hotel alojamiento
- d) Pensión
- e) Motel

6) Diversiones

- a) Cines
- b) Teatros
- c) Whisquería
- d) Night Club
- e) Boites
- f) Bowling

7) Automotores

- a) Reparaciones menores
- b) Lavado, limpieza y engrase de automotores

- c) Estaciones de servicio
- d) Playa de estacionamiento
- e) Garage

8) Transporte y Turismo

- a) Agencia de viajes
- b) Estaciones de omnibus
- c) Transporte de pasajeros
- d) Cargas
- e) Fletes
- f) Alquileres de autos

9) Depósito y almacenamiento

- a) Almacenes y depósitos grales
- b) Cámaras frigoríficas

10) Ferías

- a) Ganaderas
- b) Industriales

11) Especiales

- a) Velatorios

USO RESIDENCIAL

Residencial

- a) Unifamiliar
- b) Multifamiliar

USO AGROPECUARIO

Agricultura

- a) Vivero
- b) Quintas
- c) Chacras

Ganadería

- a) Criaderos
- b) Tambos
- c) Peladeros
- d) Sanidad animal
- e) Invernaderos
- f) Mataderos
- g) Remates de ganado

## CAP. VI SUBDIVISIONES

### VI.1 Urbanización y loteos

Artº 1º: Toda subdivisión que se pretenda realizar, a partir de la / publicación de éste Código, deberá efectuarse mediante urba  
nización o loteos.

Artº 2º: Todo inmueble de 10 000m2. o más de superficie, o de menos dimensión pero que requiera la apertura de una o mas calles, solo podrá subdividirse mediante urbanización. Solo los inmuebles de 10 000m2. o menor, que por otra parte no requieran la apertura de una o más calles podrán subdividirse mediante loteos.

### VI.2 Amanzanamiento y trazado vial

Artº 1º: Los amanzanamiento deberán efectuarse respetando, con respecto a la trama vial, las siguientes pautas fundamentales:

a) Deberá darse continuidad a las vías arteriales, reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías.

b) Se jerarquizará el trazado vial mediante la asignación / de anchos de calles diferenciados, según las características del área.

c) Podrán preverse, en su caso, pasajes peatonales públicos que vinculen las zonas de equipamiento de la urbanización con las áreas servidas de las mismas.

d) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo cuando las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o el trazado de la red vial de las áreas colindante aconseje ángulos distintos y en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse .

Artº 2º: En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse, las si guientes normas:

a) Su forma, preferentemente, deberá ser rectangular, pudien dose aceptar cualquier otra justificada por el trazado de // los sectores colindantes o su orientación.

b) Su superficie, en principio, no podrá ser menor de 10 000m<sup>2</sup>

c) En general, sus lados no excederán los 300m. y no podrán ser menores de 60m. Cuando linden con vías arteriales tendrán las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas previstas entre las intersecciones, en el cuadro que, / como Anexo integra éste Código.

d) Su relieve topográfico, deberá tener una altimetría tal, / que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindante.

### VI.3 Red Vial

Se exigirá en cada fraccionamiento su adecuación a la red vial jerarquizada del núcleo, a tales efectos se determina/ los siguientes anchos de vías vehiculares:

	<u>Anchos</u>	<u>Calzadas</u>
Vías primarias (accesos Princ.)	20/30m	12/22m.
Vías secundarias de distribución	15m.	9m.
Vías terciarias de acceso a unidades habitacionales	=12m.	

Art° 2 : En todos los casos el ancho de vías o calles se contemplarán línea a línea municipal.

Art° 3: En las nuevas urbanizaciones que lindan con el río Limay y el Neuquén deberán preverse una franja lateral al mismo de 100 m. de ancho, a partir de la línea de ribera.

Art° 4 : En las nuevas urbanizaciones atravesadas, por desagües o / cursos de aguas naturales o artificiales (canales), deberá preverse a ambos lados de los mismos, una franja de verde de no menos de 8m., o una calle de 1 500m. de traza, que en manera alguna obstruya, los escurrimientos naturales . Tratandose de nuevas urbanizaciones o loteos que lindan con dichos cursos de aguas, deberán preverse una franja de verde o una calles de iguales anchos con el mismo requerimiento.

Artº 5 : En los casos de nuevas urbanizaciones en la que se preevean retiros de verdes sobre las vías arteriales deberán colocarse a todo lo largo de los mismos y sobre estas vías, cordones barreras. Estos cordones barreras se prolongarán sobre las vías que en su caso accedan a las arteriales., en una longitud no menor al ancho del retiro y de una extensión suficiente como para evitar que los vehículos no invadan el área verde.

#### VI.4 LOTEOS

##### VI.4.1. Dimensiones

Artº 1 : En toda urbanización o loteo, los lotes deberán respetar las dimensiones mínimas que se establecen para cada zona, en la parte especial de este Código.

##### VI.4.2. Trazados mensura, amojonamiento y estaqueado

Artº 1 : En el trazado de los lotes deberá respetarse, en principio, las siguientes normas:

- a) Los lotes deberán ser preferentemente rectangulares,
- b) La línea divisoria entre lotes que nazca de la línea municipal deberá formar con esta un ángulo de 90°.
- c) Cuando la línea Municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias, deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.



d) Cuando la línea Municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias de los lados, deberá formar con ella un ángulo de 90°.

Art° 2 : El fondo de los lotes no deberá dar, en ningún caso, hacia el área verde de las vías regionales o arteriales. En caso de // que proyecten vías de única penetración (cul-de-sac) la plazoleta de volteo de las mismas deberá lindar con la referida área verde, o integrarse a la misma mediante espacios libres de un ancho no menor del de la vía de única penetración de que se trate.

Art° 3 : Las operaciones de mensura, amojonamiento y estaqueado de los lotes, se regirán por las normas pertinentes que rijan a nivel provincial, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad de verificar la mensura y el replanteo total de la subdivisión.

## VI.5. EQUIPAMIENTO

### VI.5.1. Espacios libres

Art° 1 : En toda subdivisión por urbanización o loteo, de inmuebles de más de 10 000m<sup>2</sup>. de superficie deberá preverse un 15% de las mismas con destino a área o áreas verdes y/o obras de equipamiento social. Podrá computarse en el porcentaje ante exigido, hasta el 20% de las superficies afectadas a retiros de // verdes marginales a las vías arteriales, o a franja verde. / En ningún caso el 15% previsto podrá reducirse en estos casos en más de un 50%.

Art° 2 : En todos los fraccionamientos se presentará un plano indicando la ubicación del equipamiento ( sanitario, educacional, comercial, público, social, áreas verdes) existentes en el entorno de la fracción y distancia a los mismos, Si a través de este análisis de situación se detecta la carencia de algunos de estos equipamientos (de acuerdo a su radio de influencia) y en función del volumen de población a alojar según cantidad de lotes, se exigirá la superficie necesaria a los fines de localizar el equipamiento faltante.

#### VI.5.2. Obras de infraestructura

Art° 1 : En toda urbanización corresponderá que se realicen obras // de alumbrado público y domiciliario; agua corriente; apertura de calles; innovación asegurada de las aguas pluviales cordón cuneta y arbolado.

Art° 2 : Las calles de cuya apertura se trata se incorporarán al aprobarse la subdivisión al dominio público municipal.

#### VI.6. NOMENCLATURA

Art° 1 : Corresponderá a la Municipalidad aprobar y establecer en todos sus aspectos, la nomenclatura correspondiente a la futura subdivisiones pudiendo solo los interesados efectuar proposiciones al respecto, en su caso, conforme a las pautas que prefije

aquella sobre el particular.-

VI.7 Trámite de aprobación

- Artº 1 Todo interesado en efectuar una subdivisión dentro del ámbito espacial de aplicación de éste Código, a partir de la publicación del mismo, deberá presentar una solicitud con el / sellado Municipal que corresponda, acreditando la propiedad del bien a subdividir, ante el órgano técnico de aplicación. Quien obrase por representación deberá probar tal carácter en legal forma.-
- Artº 2 En la solicitud antes referida, sin perjuicio de otros datos, deberán consignarse los datos catastrales, las dimensiones y los límites del inmueble a subdividir. En caso de nuevas urbanizaciones se presentará un análisis socio-económico general, cuyas condiciones deberá probar fehacientemente la necesidad comunitaria de la habilitación de nuevas tierras urbanas.-
- Artº 3 A la solicitud antedicha se le deberá adjuntar la siguiente documentación:
- a) Altimetría en escala de 1:2 000 a 1: 5 000 con curvas de nivel cada 50cm. o cada 1m. proporcional a la escala, calculada por interpolación entre puntos de nivelación. En / el mismo plano se mencionarán los desagües naturales y po

sibles áreas inundables, como así-mismo todos los hechos existentes en la fracción alambrados, construcciones, etc.-

- b) Plano de fracción con la ubicación del equipamiento educacional, sanitario y comercial, Social y áreas verdes existentes y distancia.-

En escala 1:5 000 ó 1:10 000

- c) Diseño preliminar en escala proporcional y apto al tamaño del fraccionamiento se definirá:

Medidas de parcelas y destino de las mismas.

Red Vial jerarquizada, con ancho de aceras y calzadas.-

Localización de las parcelas fiscales destinadas a equipamientos y espacios verdes.-

El Diseño Preliminar se presentará en cuatro copias heliográficas firmadas por el profesional habilitado.-

Artº 4 La presentación será analizada por la Dirección General de Desarrollo Urbano y el Departamento de Catastro los que en esta instancia deberán pronunciarse sobre:

- 1) El cumplimiento de los requisitos formales previstos en los incisos a); b); y c).-
- 2) La viabilidad en principio de la subdivisión que se pretende realizar (urbanización o loteo) conforme a las disposiciones de este Código.-

Artº 5 Obtenida la visación del Diseño Preliminar el interesado a

través de profesionales matriculados podrá iniciar el expediente del loteo.-

El expediente se iniciará con la solicitud de visación del trazado del loteo (anteproyecto de loteo). En todos los casos el plano de loteo deberá responder al Diseño Preliminar visado // por la Dirección General de Desarrollo Urbano y el Departamento de Catastro y Topografía Municipal, no pudiendo variarse el // mismo sin una nueva intervención de esta Repartición, este anteproyecto deberá presentarse por Mesa General de Entradas. La presentación correspondiente contendrá:

- a) Nota dirigida al Intendente solicitando la visación del trazado del loteo, para su presentación al Departamento de Catastro y Topografía Municipal, aclarando que el diseño preliminar ha sido autorizado por las Direcciones General de Desarrollo Urbano y el Departamento de Catastro y Topografía.-
- b) Cinco copias de planos del loteo a escala conveniente dibujado en tinta donde figurarán:
  - 1) Cróquis de mensura con relación a las urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.-
  - 2) Croquis del plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies, de todos los lotes, espacios verdes, calles, etc.-

- 3) Balance de superficie por manzana y total, indicando las Superficies a donar a la Municipalidad.-
- 4) Nomenclatura de lotes y manzanas en blanco.-
- 5) Copia de los informes de la Dirección de Riego, Agua y Energía de la Nación, Dirección Provincial de Vialidad, Dirección Nacional de Vialidad, según corresponda para inmuebles afectados por canales o tasas de caminos.-

Artº 6 Además deberá presentar proyectos correspondientes a las obras que se mencionan a continuación:

- a) Proyecto de la Red Distribuidora de Agua Corriente de acuerdo a las especificaciones de O.S.N., una memoria, sobre la fuente de provisión de Agua, calidad de la misma certificada por O.S.N.y en general toda la documentación que estimen necesarias la Dirección General de Desarrollo Urbano y el Departamento de Catastro y Topografía Municipal.-
- b) Proyecto de la red de alumbrado público(Incandescente o a vapor de mercurio) y domiciliario, de acuerdo a las normas de Agua y Energía Eléctrica y plano visado por la Cooperativa de Luz que abastece la zona del lote o fraccionamiento
- c) Proyecto de pavimento o mejoramiento de calzadas de acuerdo a las normas que imparta la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad. Se acompañarán dos juegos completos

de los perfiles longitudinales y pluviometría general correspondiente a las rasantes de calles proyectadas y perfectamente / acotadas . Cuando sea posible deberá ser atado su nivel con algun punto existente IGM o Municipal o con algún pavimento existente en las inmediaciones, si existiera.

d) Proyecto de arbolado de calles y de espacios verdes, de acuerdo a las exigencias de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal.-

e) Proyecto de cordón cuneta según las normas de Dirección de Obras particulares.-

Artº 7 En todos los casos se entregarán copias visadas al Consejo Profesional.-

Artº 8 La municipalidad a través de sus organismos competentes aprobará o rechazará los proyectos y confeccionará un presupuesto de los trabajos a realizar y plazos de ejecución.-

Artº 9 Una vez que el recurrente haga el efectivo de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes el expediente será entregado al recurrente a los efectos de obtener la visación previa de la Dirección de Catastro y Topografía de la Provincia, quien controlará el cumplimiento de las exigencias establecidas en los artículos anteriores,

la calidad técnica de los planos presentados y en general todo lo concerniente a los aspectos técnicos legales de plano de mensura, visará el anteproyecto presentado y le asignará la nomenclatura correspondiente.--

Artº 10 A los fines de la aprobación del proyecto definitivo del loteo, el interesado, dentro de los 180 días de haberse notificado de la aprobación a que hace referencia el artículo anterior presentará por Mesa de Entrada, solicitud de Aprobación definitiva de loteo siempre que acredite:

- 1) La titularidad del dominio del inmueble que pretenda lotear.--
- 2) Que el inmueble a lotear no reconosca gravamen alguno.--
- 3) Que su propietario no se encuentre inhivido para disponer de sus bienes.=

Artº 11 Se presentará solicitud de inspección de amojonamiento.--

Artº 12 Proyecto de propaganda. Indicando texto, dimensiones, fecha de aprobación, obras de infraestructuras.--

Artº 13 Para la ejecución de las obras se firmará un convenio conforme a modelo tipo entre la Municipalidad y los propietarios; en el cual se consignarán las obras que deberá realizar el propietario, garantía ofrecida, plazos de ejecución de las



mismas, superficies cedidas al dominio Municipal, normas de aplicación de plazos, multas por incumplimientos, forma de rescisión de Convenio y ejecución de garantía.

Artº 14: La Dirección de Catastro y Topografía de la Provincia deberá previamente a la aprobación definitiva del loteo presentar el protocolo pertinente del Registro de la Propiedad de la Provincia, la indisponibilidad del bien sujeta al loteo. Esta indisponibilidad será reinscripta por la Dirección de // Catastro de la Provincia tantas veces como fuera necesaria hasta tanto el loteador haya cumplimentado todas las exigencias a su cargo y la totalidad de los lotes sean transferidos a terceros, mediante escritura pública. Esta indisponibilidad será liberada parcialmente con respecto a lotes vendidos por escritura pública. ya sea que la venta sea al contado o a plazo.

Artº 15: Si el trámite de aprobación definitiva no se hubiera concluido dentro de los 360 días corridos de haberse otorgado la visación previa Municipal, el recurrente deberá cumplimentar con toda nueva disposición vigente con relación a loteos en el / sector donde se efectúe el fraccionamiento.

Art° 16: Los adquirentes de lotes por Boleto de Compra Venta o promesas de venta deberán inscribir dicho documento en el Registro de la Propiedad de la Provincia en el protocolo pertinente.



Art° 17: En el Boleto de Compra Venta figurará los domicilios legales de ambas partes debiendo declarar la vendedora y la Empresa rematadora domicilio legal en la Ciudad de Neuquén conviniendo las partes la jurisdicción exclusiva de la Provincia del Neuquén, renunciando expresamente al Fuero Federal.

Art° 18: La Dirección de Obras Particulares no otorgará permiso de construcción a los propietarios que no hayan cumplimentado con el artículo N° 16.

Art° 19: De acuerdo al artículo 8 la Municipalidad confeccionará un presupuesto de las obras, de acuerdo a los valores medios/ de materiales, confeccionada por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad.

Art° 20: A fin de garantizar la total realización de los trabajos de infraestructura el interesado constituirá un fondo de Garantía, mediante depósito de dinero en efectivo, avales bancarios o seguros de caución, por los importes que resultaren de lo estimado por la Municipalidad, como costo de las obras de infraestructura en la Tesorería Municipal en el acto, de la firma del Convenio. Cuando los plazos de ejecución de los /////

trabajos de infraestructura excedan de un año, el fondo antes previsto deberá incrementarse anualmente en un porcentaje del 40 % para cubrir mayores costos. Este fondo se devolverá, cancelará o perderá total o parcialmente según lo siguiente: en caso de que las obras de infraestructura no se iniciará dentro de un plazo de un año o iniciado en este término no fueren totalmente terminados en el plazo máximo de dos, la Municipalidad podrá ejecutarlas directamente o mediante contratación a cargo del loteador haciendo efectiva la garantía total o parcialmente.--

Artº 21 Una vez finalizada las obras de infraestructura, el loteador presentará certificados de habilitación de las redes extendido por Obras Sanitarias de la Nación, Agua y Energía Eléctrica Gas del Estado y gestionará ante la Municipalidad a través de sus organismos competentes, los certificados finales de obras de sistematización de calles, de cordón cuneta y / arbolado.

Artº 22: Con los finales de obra, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de cada una de las fianzas a que se / refiere el artículo 20.

Art° 23: En el supuesto de que las firmas intimadas no den en cumplimiento a lo expuesto precedentemente, se aplicará sanción / disciplinaria la inhabilitación automática para actuar en / esta Jurisdicción Municipal.

Art° 24: Cláusula penal: en caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas de acuerdo con los artículos 19,20 los propietarios e intermediarios serán solidariamente responsables del pago / de una suma equivalente al 15% de la fijada en fianza bancaria, la que se les reclamará por vía ejecutiva judicial en // caso de no abonarla a la Municipalidad dentro de los cinco días siguientes a su notificación.

## PARTE ESPECIAL

### Cap. I Zonas Existentes

Artº 1: En los artículos siguientes se establecen las normas especiales sobre usos, medidas de lotes, superficies edificables / alturas retiros y previsiones de estacionamientos, que deberán respetarse, en las distintas zonas que en cada caso se / describen.-

Z O N A C E N T R A L

---

ZONA CENTRAL

DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las siguientes chacras, quintas y/o manzanas.

Quinta 5: manzanas A-D-13

Manzanas: 6-7-18-19-30B-31A-31B-42-43-54A-54B-55A-55B-61-62-63-64-65B  
65A-66-67-68A-68B-69-70-71-73-74-75-76A-76B- 77-78-79-80-  
81A-81B-82-83- 85-87-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99.-

Quinta 28:Tierras del Ferrocarril

Quinta 28:I-II-III-IV-

Quinta 37:manzanas A-D-4-5-6-

ZONA CENTRAL

USOS

Uso Dominante

Institucional

Gubernamental

Todas las categorías

Financiero

Todas las categorías

Cultural y/o  
Recreativo

a);b);c);e);g);k);j);  
q);l);ll).-

Especiales

Todas las categorías

COMERCIAL

Diario

De Bienes  
Alimentos y bebidas

Todas las categorías

De Servicios

Kioscos

Todas las categorías

Periodico

De Bienes

Comercios varios

Todas las categorías



Ocasional

De Servicios

Servicios Personales

Todas las categorías

De Bienes

Indumentaria

Todas las categorías

Instrumentos de Presición

Todas las categorías.

Elementos para la Vivien-  
da.-

Todas las categorías.-

Floricultura

a), b).

Varios

Todas las categorías.

De Servicios

Oficina

Todas las categorías.

Personales

Todas las categorías.-

Comerciales

Todas las categorías excepto la a).

Alimentación

Todas las categorías.

Diversión y recreación

Todas las categorías.

Automotores

d), e).

Transportes y turismo

todas las categorías.

Hotelería

todas las categorías.

RESIDENCIAL

Multifamiliar

USO COMPLEMENTARIO

RESIDENCIAL

Unifamiliar

INSTITUCIONAL

Educacional

Todas las categorías excepto la e).

Societario

Todas las categorías.-

Religioso

Establecimientos dedicados al culto de la población. Todas las categorías

Telecomunicaciones

y Seguridad.-

Defensa

c),d).

Sanitario

Todas las categorías.

USO CONDICIONADO

INSTITUCIONAL

Otras clases y/o categorías.

COMERCIAL

Otras clases y/o categorías.

## ZONA CENTRAL

### DIMENSIONES Y OCUPACION DEL SUELO

Superficie mínima del predio = 450m

Relación Frente-Fondo del predio 1 a 2

Factor de Ocupación total = 4

Factor de Ocupación del suelo 40%

### INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La infraestructura de servicios básica deberá estar compuesta por: Agua Corriente-Desagües Cloacales y Pluviales-Alumbrado Público y Domiciliario-Red de Gas y Pavimento.-

### PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO:

- 1) En los edificios destinados a vivienda multifamiliar, en mas de cuatro unidades de vivienda, en espacio de estacionamiento por cada // dos unidades de vivienda.-
- 2) En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento, por cada 50m<sup>2</sup> destinados a oficina.-
- 3) En los edificios destinados a hotelería y alojamiento, con mas de

10 habitaciones, 1 espacio de estacionamiento por cada 2 habitaciones.-

- 4) En edificios destinados a comercios minoristas de alimentos, con mas de 250m<sup>2</sup> de superficie destinados a exposición y ventas, 1 playa de estacionamiento, de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie mínima antes requerida.-

Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.-

Z O N A   R E S I D E N C I A L   1

RESIDENCIAL 1

DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las siguientes chacras, quintas y/o manzanas.--

Quinta 41: Manzanas C-D-E-F-G-H

Quinta 21: manzanas 1-2a-2b

Quinta 18: manzanas C-D-A-B-

Quinta 42: manzanas A-B-C-D- 1°-2°-3°-4°-

Quinta 16: manzanas A-B-C-D-

Quinta 14: manzanas 3-4-A-B

Quinta 43: manzanas a-b-c-d-e-A

Quinta 10: manzanas A-B-C

Quinta 11: Manzanas A-B-C

Manzanas : 1-2-3-4A-4B-5-13-14-15-16-17A-17B-25-28-29-26-27-37-38-40-

41-49-50-51-52-53-8-9A-9B-12-24-23-22-21-20A-20B-32-33-34-

35-44-45-47-48-56-57-58-59-60-72-84-86-88-100-.

Quinta 3 : Manzanas a-b-c-d-

Quinta 4 : Manzana a-b-

Chacra 132:Manzanas a-b-c-d-e-f-

Chacra 133:Manzanas 1-2-3-4-5A-5B-8-9-10-11-14-15-16-17-

Quinta 6 : Manzanas 18-19-

Quinta 7 : Manzanas 24-25a-25b-

Quinta 17: Manzanas A1-A2-B-C-D-

Quinta 19: Manzanas A-B

Quinta 22: Manzanas 1-A-B

Quinta 45: Manzanas 1-2-4A

Quinta 51: Completa

Quinta 46: E-III-Ala-II-41b-F

Quinta 47: Lote 1-2-3-4-5-6-7-A-8

Manzana A1-A2- Parte norte-Manzanas P-C-D-E

Quinta 40: Parte Sur

Quinta 23: Parte Sur

Quinta 24: Manzanas 2-3-

Quinta 25: Manzanas 125-126-131-132

Quinta 26: Manzanas A-B-C-D-

Quinta 27: Manzanas A-B

Quinta 38: Manzanas 2-3-

Quinta 37: Manzanas 1-2-3-B-C

Chacra 77: Manzanas 1-2-I-II-V-VI, Parte Este de las manzanas 4 y 3

Chacra 76: Completa

Chacra 73: Manzanas A8-3H-A-B-A2-A3-A1



Quinta 35: manzana G

Quinta 29: manzanas A-B

Quinta 30: manzanas 127-128-133-134

Quinta 31: manzanas 129-130-135-136

Quinta 32: manzanas B-C

Quinta 33: manzanas C-A1-A2

Quinta 34: manzanas C-D Parte Sur A-Parte Sur B

Chacra 55: lote 7-6-3

manzanas A-B-C-D-E-F-I-II-III.-

ZONA RESIDENCIAL 1

USOS

USO DOMINANTE

RESIDENCIAL

Multifamiliar

USO COMPLEMENTARIO

COMERCIAL

Diario

De Bienes

Alimentos y Bebidas todas las categorías.-

Periódico

De Servicios

Todas las categorías.-

De Bienes

Todas las categorías.-

Ocasional

Alimentación

Todas las categorías.-

INSTITUCIONAL

Educacional

Todas las categorías excepto la (e)

Sanitarios

Todas las categorías

Religioso

Establecimientos dedicados al culto de las personas, Todas las categorías.-

Telecomunicaciones

y Seguridad

a), b),

Defensa

d), c).

Cultural y/o Recreativa.

d),c),e),t),o),

USO CONDICIONADO

COMERCIAL: Otras clases y/o categorías.-

INSTITUCIONAL: Otras clases y/o categorías.-

## ZONA RESIDENCIAL 1

### DIMENSIONES DE OCUPACION DEL SUELO

Superficie mínima del predio: 450 m<sup>2</sup>

Relación Frente-Fondo del Predio: 1 a 2

Factor de Ocupación total 1

Factor de Ocupación del suelo 30%

### INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La infraestructura de servicios básica deberá estar compuesta por: Agua Corriente-Desagües cloacales y Pluviales-Alumbrado Público y Domiciliario y Red de Gas.

### PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTOS

- 1) En los edificios destinados a vivienda multifamiliar, con mas de cuatro unidades de vivienda, un espacio de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda.-
- 2) En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50m<sup>2</sup> destinados a oficinas.-

- 3) En los espacios destinados a hotelería y alojamiento, con mas de 10 habitaciones, 1 espacio de estacionamiento por cada dos habitaciones.-
- 4) En edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con mas de 250m<sup>2</sup> de superficie destinados a exposición y ventas, 1 playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie mínima antes requerida.-
- 5) Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.-

Z O N A   R E S I D E N C I A L   2

RESIDENCIAL 2

DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las siguientes chacras, quintas y/o manzanas.

Chacra 105B: completa

Chacra 112 : completa

Chacra 121 : completa

Chacra 126 : completa

Chacra 120 : completa

chacra 113 : completa

Chacra 104B: completa

Chacra 119 : completa

Chacra 114 : completa

Chacra 103B: completa

Chacra 118 : completa

Chacra 115 : completa

Chacra 102 : manzanas 1-2-3-4-A-B-C-D-E-F-y parte manzanas E y G

Chacra 127 : completa

Chacra 128 : completa

Chacra 129 : completa

Chacra 130 : completa

Quinta 1 : completa

Quinta 2 : completa

Chacra 132 : manzanas A-132E

Chacra 134 : manzanas C4-C-C1-C5

Chacra 7 : manzanas 30-25a2-25a1

Manzana : C9-C10-C11 - Barrio Parque

Quinta 12 : A-B-C

Quinta 13 : A1-A-B-C

Remodelación Barrio Parque Santa Genoveva.-

Chacra 53 : manzanas J1-J2-A-B-C-N2-Ñ-O = -NM1

Chacra 170 : manzanas D-E-F-G-H-M2-M3-L-I-J-K-L-LL-

Chacra 171 : manzanas X-A-B-C-1-2-3-4-5-6

Chacra 173 : manzanas A-B-C-D-E

Chacra 50 : completo

Chacra 167 : completa excepto parte sur del lote 5 y 6

Chacra 168 : lote H

Chacra 48 : manzanas 1-2-3-B-C-D-E-F-L-K-M-N y parte norte manzanas  
G-J-O

Chacra 49 : lote 7 - manzana A-B-C, parte del lote 5, parte manzana D

Chacra 98 : parte sur

Chacra 99 : manzana B-E-G1-G3-G2-F-C-

Chacra 91 : completa

Chacra 90 : completa

Chacra 89 : completa

Quinta 39 : completa



QUINTA 38 : manzanas X-A-1-4-B-Z

Chacra 84 : completa

Chacra 82 : completa

Chacra 81 : completa

Chacra 80 : completa

Chacra 79 : completa

Chacra 83 : completa

Chacra 78 : completa

Chacra 77 : lote 2-A1-3-C-D-E-B-B2, manzanas 3,4,- parte oeste man-  
zanas III y IV

Lote x : Fracción 9-10-11

Chacra 73 : manzanas A7-A6-A5-A4-A3-A-B-C-  
lotes 12-14-13B

Quinta 36 : manzanas A-B-C-D-E-F

Chacra 72 : completa

Chacra 63 : completa

Chacra 64 : completa

Chacra 61 : completa

Chacra 65 : completa

Chacra 66 : completa

Chacra 59 : completa

Chacra 60 : completa

Chacra 58 : completo  
 Chacra 56 : lotes 7B-7A-5B-8B-8A-9B-9C-6A-6B2-A-10A2-10A3  
           6B1 manzanas A-B-C-D-I-II-III-IV  
           parte de los lotes 2A-2B-3A-3B-4  
 Chacra 57 : completa  
 Chacra 49 : lote B-parte sur y este del lote A-4B-4A  
           B1-B2-B3  
 Chacra 164 : completa excepto parte lote 4A  
 Chacra 168 : lote E1-parte E5-F3-manzanas C-D  
           parte sur manzana B  
 Chacra 88 : completa (zona militar)  
 Chacra 85 : completa (zona militar)  
 Chacra 117 : completa  
 Chacra 116 : completa  
 Chacra 101 : manzanas A-A1-B-C- y parte norte desde calle Alcorta  
           o 12 de Septiembre.--  
 Chacra 100 : manzanas 8-9-10-11-12-13-14 y parte sur de las manzanas  
           7-6-5-4-3-2-1-  
 Chacra 104 : parte norte (zona militar)  
 Chacra 105 : parte norte (zona militar)

ZONA RESIDENCIAL 2

USO DOMINANTE

RESIDENCIAL

Unifamiliar

USO COMPLEMENTARIO

COMERCIAL

Diario

De bienes

Alimentos y bebidas.  
todas las categorías.

De Servicio

Kioscos

Todas las categorías

Periódico

De Bienes

Todas las categorías.

De Servicio

Todas las categorías

Ocasional

De Servicio

Alimentación.

Todas las categorías.

INSTITUCIONAL

Educacional

Todas las categorías

Sanitario

Todas las categorías

Religioso

Todas las categorías

Cultural y Re-  
creativo

d),e),g),k),e)

Telecomunica-  
ciones y Segu-  
ridad

a),b)

Defensa

d),e)

USO CONDICIONADO

COMERCIAL : Otras clases y/o  
categorías

INSTITUCIONAL: Otras clases/  
y/o categorías

RESIDENCIAL : Multifamiliar

## ZONA RESIDENCIAL 2

### DIMENSIONES Y OCUPACION DEL SUELO

Superficie mínima del Predio	=	300m <sup>2</sup> .
Relación Frente-Fondo del Predio	=	1 a 2
Factor de Ocupación Total	=	0,5
Factor de Ocupación del Suelo	=	40%
Retiro de frente	=	3m.

### INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La infraestructura básica de servicios, estará compuesta por: agua/corriente, alumbrado público y domiciliario, apertura de calles.

### PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

En los edificios destinados a comercios minoristas, de alimentos con mas de 250m<sup>2</sup>. de superficie, destinados a exposición y ventas, una /playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de/la superficie antes requerida.

Estas playas no podrán ubicarse frente de los edificios.



ZONA RESIDENCIAL

RESIDENCIAL 3

DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las siguientes quintas, chacras y/o manzanas.

Lote X : Fracciones 4,5,6,7,8,30,24,25,28,26,22,21,13,12,15,14,19  
18,17,16,20,23.-

Chacra 75 : Completa

" 74 : "

" 71 : "

" 70 : "

" 69 : "

" 68 : "

" 67 : "

" 156 : "

" 158 ; "

" 160 : "

" 162 : "

" 165 : "

" 169 : manzanas 1-2-3-4-5-6-7

" 106B : completa

" 111 : "

" 122 : "

" 125 : "

" 124 : "

" 123 : "

Chacras 110 : completa

" 107B : "

" 171B : "

" 165 : "

" 164 : "

" 166 : "

" 170B : "

" 169B : "

" 167 : completa (Colonia Bouquet Roldan)

" 169 : parte norte (Colonia Bouquet Roldan)

" 170 : manzana A1-A2-A3-A4-A9-A10-(Colonia Bouquet Roldan)

" 171 : parte norte (Colonia Bouquet Roldan)

" 107 : " " " " "

" 106 : " " " " "

" 163 : Parte Sur-este " " "

" 168 : Manzanas C1-C6-C5-A-B- (Colonia Bouquet Roldan)

" 173 : Parte Sur " " "

" 172 : Parte Sur " " "

" 108 : Parte Sur " " "

" 174 : Completa " " "

" 175 : " " "

" " 109 : " " "



Chacra 176 : Completa (Colonia Bouquet Roldan)

" 177 : " " "

" 184 : " " "

" 94 : " " "

" 183 : " " "

" 59 : " " "

" 60 : " " "

" 61 : " " "

" 62 : " " "

" 95 : Manzanas 3-4-5-6-7- y parte sur de las manzanas 1,2

Lote X : Fracción 3-2-1-31-32-33

Sobrante lote 3 zona denominada Rincón de Emilio.

ZONA RESIDENCIAL 3

USOS

USO DOMINANTE

RESIDENCIAL

Unifamiliare

USO COMPLEMENTARIO

No se prevee

USO CONDICIONADO

COMERCIAL

Distintas clases y/o categorías

### ZONA RESIDENCIAL 3

#### DIMENSIONES Y OCUPACION DEL SUELO

Superficie mínima del predio : 1 000m<sup>2</sup>.

Relación frente - fondo del Predio 1 a 2

Factor de Ocupación total 0,3

Factor de ocupación del Suelo 30%

Retiro obligatorio del frente 1/5 de la medida del fondo del predio.

Retiro obligatorio de linderos 1/5 de la media de frente del predio..

Las medidas de retiro obligatorio de frente y linderos son mínimas.

Número de unidades habitacionales por predio = 1

Podrá alterarse ésta norma con alineamientos o agrupamientos de unidades siempre y cuando el conjunto respete las normas establecidas.

En este caso el predio no podrá alterarse quedando absolutamente prohibido la subdivisión del mismo,

Esta segunda opción deberá ser sometida a la aceptación de la oficina de Urbanismo de la Municipalidad.

#### INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La infraestructura básica de servicios estará compuesta por : agua corriente-alumbrado público y domiciliario-apertura de calles.

#### ESTACIONAMIENTO

No se prevee

ZONA CONJUNTOS HABITACIONALES

## ZONA CONJUNTOS HABITACIONALES

### DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las siguientes

Chacra 156 : Completas (Colonia Bouquet Roldan)

"	153	:	"	"	"	"
"	160	:	"	"	"	"
"	157	:	"	"	"	"
"	152	:	"	"	"	"
"	151	:	"	"	"	"
"	155	:	"	"	"	"
"	150	:	"	"	"	"
"	149	:	"	"	"	"
"	162	:	"	"	"	"
"	161	:	"	"	"	"
"	158	:	"	"	"	"
"	189	:	"	"	"	"

Parte norte de la 163-164-148-147 (Colonia Bouquet Roldan)

Chacra 188 : Completas (Colonia Bouquet Roldan)

"	187	:	"	"	"	"
"	146	:	"	"	"	"
"	145	:	"	"	"	"
"	186	:	"	"	"	"
"	185	:	"	"	"	"

Chacra 144 : Completas (Colonia Bouquet Roldan)

" 143 : " " " "

Parte sur de la 184b

Sobrante lote 3: desde ruta nacional 234 hacia el oeste (ver plano)

ZONA CONJUNTOS HABITACIONALES

USOS

USO DOMINANTE

RESIDENCIAL

Multifamiliar

USO COMPLEMENTARIO

COMERCIAL

INSTITUCIONAL

Los distintos tipos y/o categorías, estará acondicionadõ a la cantidad de habitantes a alojar.

USO ACONDICIONADO

No se prevee.-

## ZONA CONJUNTOS HABITACIONALES

### DIMENSIONES Y OCUPACION DEL SUELO

Superficie mínima del predio: 450m<sup>2</sup>

Relacion Frente-Fondo = 1 a 2

Factor de Ocupación total 0,5

Factor de Ocupación del suelo = 40%

NOTA: Tanto la superficie mínima del predio como el factor de ocupación total y factor de ocupación del suelo se ajustará a proyectos de grupos habitacionales, según planes de viviendas, como así también la

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS /



ZONA BANDA VIAL DE SERVICIOS DE CIRCULACION

ZONA BANDA VIAL DE SERVICIO DE CIRCULACION

Integrada por los inmuebles de las siguientes:

Chacra 168 : manzana A- Parte Manzana B- Parte fracción F3  
E1 - E5 Fracciones F1-F2-E2-E3-E4-Fracción G3-G1-G2

Chacra 167 : (Lote 6 manzana B y C) Parte sur lote 5

" 164 : Parte noroeste lote 4A y 5

" 49 : Fracción 1A,C y parte N.O. de las fracciones B3-B2-B1-  
A-4B-4A-Parte S.E. del lote 5 parte S.E. manzana A y man  
zanas B-C

" 48 : Manzanas 4-A-H-I- y Parte S.E. de las manzanas O-J-G

" 56 : Parte Norte de los lotes 1-2A-2B-3A-3B-4

" 47 : manzanas F1-F2-G1-G2- Parte sur de las manzanas B C D E

" 55 : Manzanas A-B-C-lote 8 parte norte lote 2

Quinta 46 ; manzanas III-IV

" 34 : Parte norte manzanas A-B

" 33 : manzana A

" 32 : " A

" 22 : " 3

Manzanas: : 101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-  
114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-

Quinta 21 : manzanas 3-4-

" 24 : manzana 1

" 23 : Parte norte

Quinta 41 : Manzanas A-B

Chacra 101 : Parte sur, desde calles Alcorta hasta ruta 22

" 100 : Parte norte de las manzanas 1-2-3-4-5-6-7-

" 102 : Manzana I-H Parte sur manzanas F-G y parte sur desde  
calle Alcorta y Ruta 22.-

" 99 : Manzana A-D-A1

" 98 : Parte norte de Intendente Carro y Ruta 22

" 97 : Parte norte.

" 96 : " "

" 104 : Parte sur

" 105 : " "

" 95 : Parte manzana 1-2-Parte norte lote 7

" 106 : Parte sur (Colonia Bouquet Roldan)

" 107 : " " " " "

" 108 : " norte " " "

" 171 : " sur " " "

" 172 : " norte " " "

" 170 : Manzanas A5-A6-A7-A8-B (Colonia Bouquet Roldan)

" 173 : Parte norte Colonia Bouquet Roldan

" 168 : Parte sur " " "

ZONA: Comprendida entre el limite sur del Aeropuerto Internacional de Neuquén hasta Ruta Nacional 22 entre Canal 5 límite con Plottier y zona comprendida entre Ruta Nacional 22 hasta 200m aproximadamente hacia el sur de la islas y entre Canal cinco y el límite con Plottier (Colonia Valentina Sur).-

ZONA BANDA VIAL DE SERVICIO DE CIRCULACION

USOS

USO DOMINANTE

COMERCIAL

Ocasional

De bienes

Floricultura

Todas las categorías

Vehículos y maquinaria

Todas las categorías

Materiales

Todas las categorías

De servicio Alimentación

Todas las categoría

Comerciales

d).

Hotelería

Todas las categorías

Diversión

Todas las categorías, // excepto (b), a).-

Transporte y turismo

a), d), e), f); c).-

Depósito y almacenamiento

Todas las categorías

Automotores

Todas las categorías

USO COMPLEMENTARIO

RESIDENCIAL

Multifamiliar UNIFAMILIAR

INTITUCIONAL

sanitario

a).

Telecomunicacio-  
nes y seguridad

a),b),d).

Defensa

b),c),d),

AGROPECUARIO

Agricultura

Todas las cat.

Ganadería

Todas las categorías

USO CONDICIONADO

COMERCIAL : Otras clases y/o categorías

RESIDENCIAL: Otras clases y/o categorías

## ZONA BANDA DE SERVICIO DE CIRCULACION 1

### DIMENSIONES Y OCUPACION DEL SUELO

Superficie mínima del predio: 450m<sup>2</sup>.

Relación frente-fondo: 1 a 2

Factor de ocupación total 1

Retiro de frente = 5m.

Factor de ocupación del suelo = 30%

Estacionamiento, carga y descarga, circulación vehicular, incluida dentro del predio.

NOTA: La ruta 22 tendrá a partir de c/borde, paralelo, 200m. de ancho que se denomina franja de servicios, y estará destinada a usos complementarios de la circulación vehicular.

Las parcelas ubicadas dentro de las franjas de servicios solo podrán tener acceso vehicular directo a la ruta, cada 4 ó 5 manzanas, / según plano de jerarquización de vías. (ver plano).

### INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La infraestructura de servicios básica deberá estar compuesta por: agua corriente-desagües cloacales y pluviales-alumbrado público y domiciliario y red de gas.

### PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

1º: En los edificios destinados a viviendas multifamilia-

res, con mas de cuatro unidades de vivienda, un espacio de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda.

2º: En los edificios destinados a oficinas o similares, / un espacio de estacionamiento por cada 50,00m. destinados a oficinas.

3º: En los edificios destinados a hotelería y alojamiento / con más de diez habitaciones, un espacio de estacionamiento por cada dos habitaciones.

4º: En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más de 300,00m<sup>2</sup>. de superficie destinados a exposición y ventas, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes mencionada. Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.

5º: En los edificios destinados a comercios mayoristas, una playa de maniobras de carga y descargas.

## ZONA BANDA VIAL DE SERVICIOS DE CIRCULACION 2

### DIMENSIONES Y OCUPACION DEL SUELO

Superficie mínima del predio: 600m<sup>2</sup>.

Relación frente-Fondo: 1 a 2

Factor de ocupación total = 0,2

Factor de ocupación del suelo 40%

Retiro de frente = 5m.

NOTA: La ruta 22 tendrá a partir de c/borde, paralelo, 200m. de ancho que se denomina franja de servicios y estará destinada a usos / complementarios de la circulación vehicular.

Las parcelas ubicadas dentro de la franja de servicios solo podrá tener acceso vehicular, directo a la ruta, cada 4 o 5 manzanas según plano de jerarquización de vías. (ver plano.

### INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La infraestructura básica de servicios, estará compuesta / por: agua corriente-alumbrado público y domiciliario-apertura de calles.-

### PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

1º: En los edificios destinados a vivienda multifamiliar, con más de cuatro unidades de vivienda, un espacio de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda.



2°: En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50,00m<sup>2</sup>. destinados a oficinas.

3°: En los edificios destinados a hotelería y alojamiento con más de diez habitaciones, un espacio de estacionamiento por cada dos habitaciones.

4°: En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más de 300,00m<sup>2</sup>. de superficie destinados a exposición y ventas, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida. Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.

5°: En los edificios destinados a comercios mayoristas, una playa de maniobras de carga y descarga.

Z O N A S U B R U R A L

ZONA SUBRURAL

DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles del resto del ejido Municipal,  
no descripto en las anteriores zonas (ver plano zonificación).-

ZONA SUBRURAL

USOS

USO DOMINANTE

AGROPECUARIO

Agricultura

Todas las categorías

Ganadería

Todas las categorías

## ZONA SUBRURAL

### DIMENSIONES Y OCUPACION DEL SUELO

- Superficie mínima del predio: 40 000m<sup>2</sup>.

Relación frente-fondo: no se prevee

Factor de Ocupación total= no se prevee

Factor de ocupación del suelo = no se prevee

Infraestructura de servicios = no se prevee



ZONA URBANIZACIONES FUTURAS

ZONA DE RESERVA PARA URBANIZACIÓN FUTURA

DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las siguientes manzanas:

Manzana: 39-10-11-36-46-107-27-

Parte manzana: 22-23 (Necrópolis)

Parte quinta 22: manzana 2-4 (C.A.Independiente)

Quinta 46: Manzana I

Quinta 35: Completa

Chacra 62: completa

Manzana: 30A.

Chacra 103: completa

cárcel U-9

### ZONA URBANIZACION FUTURA

En las áreas U.F., podrá mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y se permiten obras de mantenimiento y explotación // mientras tal estado no se extienda, cambio o modifique tanto en lo que se refiere a las condiciones físicas y funcionales del sitio / como lo que hace a los valores de la tierra.

En este último aspecto de los valores que se agreguen / por causas debidamente justificadas no significarán "valor Agregado" al valor actual.

Cuando la situación expuesta precedentemente sea alterada, la Municipalidad intervendrá a los efectos de estudiar la futura Planificación o Urbanización de estas áreas.

La actuación de la Municipalidad cabe por todo acto o disposición de interés edilicio.-



ZONA URBANIZACIONES PARA RESERVA DE  
ESPACIOS VERDES Y PARQUES

ZONA DE RESERVA PARA ESPACIOS VERDES Y PARQUES

I) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las siguientes chacras:

Chacra 131 : Fracción A-B completa (salvo afectado futura Ruta  
Cipolletti-Aeropuerto Neuquén) (ver plano)

Chacra 142 : Completa

Chacra 140b: " (salvo afectado futura ruta Cipolletti-  
Aeropuerto Neuquén (ver plano)

" 183b: Completa

" 184b: Parte norte (ver plano)

Parte sobrante lote 3 desde ruta Nacional 234 hasta  
límite oeste.

Tierras Universidad del Comahue y hasta el límite /  
con denominada zona Rincón de Emilio (ver plano).

## ZONA DE URBANIZACION PARA RESERVA DE ESPACIOS VERDES Y PARQUES

### USOS

Las áreas U.P. se destinan a Espacios verdes y parqueización en los cuales la Municipalidad podrá autorizar obras de exclusivo interés o utilidad pública.

---

Z O N A   M I L I T A R

ZONA MILITAR

Chacra 93 : Completas

" 92 : "

" 178 : "

" 179 : "

" 182 : "

" 181 : "

" 180 : "

" 86 : "

" 87 : "

Parte sur-este chacra 62

Parte Norte chacra 96-97

## A N E X O

Las plantas a utilizar serán:

FRESNO (FRAXINUS AMERICANA)

1 CATALPA (CATALPA DIGNONIODES)

SOFORA (SOPHORA JAPONICA)

PARAISO (MELLIA AZEDARACH)

ACER (ACER NUCUNDO)

TILO (TILIA PLATYPHYLLOS)

LIGUSTRUM JAPONICA (LIGUSTRUM JAPONICUM)

LIGUSTRUM JAPONICUM AUREA

Las distancias entre plantas serán de 4 a 5m. Estas distancias se entienden entre los ejes de dos plantas consecutivas y pueden modificarse cuando las circunstancias lo obligen hasta un treinta // por ciento (30%) en mas o en menos de los valores fijados precedentemente.

En las esquinas, las plantas deberán hallarse hacia el interior de la cuadra, respecto de la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava, hasta el cordón de la vereda.

El arbolado de los espacios verdes y cualquier obra de jardinería deberá realizarse de acuerdo con las disposiciones, de la Dirección de Plazas y Jardines.-