



ORDENANZA N° 2451/2014

VISTO: La Nota N° 697/14 de la Intendencia Municipal, mediante la cual remite Propuesta de zonificación del Loteo Nehuen Che y de las Cooperativas, dicha propuesta fue trabajada por el equipo técnico del Departamento de Obras Particulares de la Secretaría de Obras y servicios Públicos.-

CONSIDERANDO:

Que, el presente Proyecto de zonificación apunta al establecimiento de una zonificación e índices urbanísticos acordes a la masa poblacional que ocupara tanto Nehuen Che como el Loteo de las Cooperativas adyacentes.

Que, si se tiene en se considera que son entre 6000 y 8000 habitantes quienes van a ocupar el sector en cuestión, consideramos oportuno demarcar tres sectores: Área centro Comercial, Área Residencial y Área de Equipamiento Turístico.

Que, se deben considerar los siguientes puntos:

El sector estará habitado por un número de 6000 a 7000 habitantes.

En la actualidad solo existe un acceso a los loteos, por lo cual es necesario proyectar una calle en el sector comprendido en el Sector noreste del Loteo.

Que, se propone un Área Residencia Única, un Área Comercial y un Área de Equipamiento Turístico Única las cuales abarcan en su totalidad el Nehuen Che.-

Que, en el caso del proyecto de las Cooperativas, tiene como fin principal, establecer una zonificación e indicadores urbanísticos apropiados para el loteo en cuestión, que permitan un desarrollo urbano armónico, controlado, y a su vez consensuado por sus propios dueños. Se establecen de esta manera, una serie de parámetros que regulan el uso y distribución de la construcción sobre el terreno de forma equilibrada.-

Que, por Resolución N° 096/13 del Concejo Deliberante de fecha 11/12/2013, se emite Declaración Ambiental sobre el desarrollo y proyección de las urbanizaciones del Loteo Municipal "Social Nehuen Che" (Ordenanza 1761 /09); y los Loteos de la Cooperativa de Vivienda de Trabajadores de la Educación Ltda. (CO.VI.TRA.E.); de la Cámara de Comercio, Industria, Turismo y Afines de Junín de los Andes; de la Cooperativa de Vivienda, Crédito y Consumo "Nueva Esperanza" Ltda.; y de la Asociación Mutual de Empleados Judiciales de Neuquén (AMEJUN)..-

Que, el Artículo 2° de la citada Resolución determina que la Declaración Ambiental será completa y/o integral al momento de la presentación de las addendas ambientales correspondientes a los proyectos de provisión de agua, tratamiento de efluentes cloacales y accesos (apertura de calles).-

Que, por Resolución N° 074/2014 de fecha 17/09/2014, se aprueba el informe realizado por el Subsecretario de Medio Ambiente, Lic. Domingo Muñoz, en referencia a las Adendas Ambientales de los Proyectos de: Tratamiento de líquidos cloacales; de Abastecimiento/Distribución de agua y Caminería Interna, presentadas por la Téc. Univ. Saneamiento y Protección Ambiental Noelia Soledad Rusconi y el Ing. en Ecología César Gómez, correspondientes a la urbanización de la Cooperativa de Vivienda y Consumo de Trabajadores de la Educación Ltda. (CO.VI.TRA.E.), la Cooperativa de Vivienda y Crédito y Consumo Nueva Esperanza Ltda., la Cámara de Comercio, Industria, Turismo y Afines y la Asociación Mutual de Empleados Judiciales de Neuquén (Subcomisiones Viviendas Junín de los Andes).-

GUSTAVO EDGARDO CAÑICUL
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS TEOBALDO VIVEROS
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



Que, en vista de todo lo expuesto, este Concejo Deliberante, dispuso sobre tablas y por unanimidad en Sesión Extraordinaria de fecha 18/12/2014, aprobar el presente proyecto de Ordenanza, con el dictado de la norma respectiva.-

Que, para el caso del Loteo Social la aprobación del mismo queda sujeta a la presentación de las addendas ambientales correspondientes a los proyectos de provisión de agua, tratamiento de efluentes cloacales y accesos (apertura de calles) por parte del Departamento Ejecutivo Municipal ante el Concejo Deliberante.-

POR ELLO Y EN USO DE LA FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL, EN SUS ARTÍCULOS 56 Y 57 Inc. A, EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, REUNIDO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: INCORPÓRANSE: a la Ordenanza N° 231/91 “Código Urbano y de Edificación” – LA ZONIFICACIÓN DEL LOTEO NEHUEN CHE:

ÁREA RESIDENCIAL

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en las mismas usos conexos con el residencial.

DELIMITACIÓN

El Área Residencial esta compuesta por los Lotes 5 al 24 de la Manzana 150, los lotes 3 al 15 de la Manzana 151, las Manzanas 152, 153, 154, 155, 156 y 157 en su totalidad, los lotes 6 al 24 y 27 al 45 de la Manzana 164, los lotes 6 al 25 y 28 al 47 de la Manzana 163, los lotes 6 al 23 y 27 al 45 de la Manzana 160, los lotes 6 al 21 y 26 al 42 de la Manzana 159, los lotes 6 al 19 y 24 al 38 de la Manzana 147, los lotes 6 al 18 y 23 al 35 de la manzana 146, los lotes 6 al 16 y 21 al 32 de la manzana 141, los lotes 6 al 14 de la manzana 140, los lotes 1 al 20 y 25 al 40 de la manzana 138, los lotes 1 al 20 y 25 al 40 de la manzana 143, los lotes 1 al 20 y 25 al 40 de la manzana 144, los lotes 1 al 20 y 25 al 40 de la manzana 149, los lotes 1 al 20 y 25 al 40 de la manzana 158, los lotes 1 al 20 y 25 al 40 de la manzana 161, los lotes 1 al 20 y 25 al 40 de la manzana 162 y los lotes 1 al 20 y 25 al 40 de la manzana 167.

Lotes 17, 18, 19 y 20 de la Manzana 141, 19, 20, 21 y 22 de la Manzana 146, 20, 21, 22 y 23 de la Manzana 147, 22, 23, 24 y 25 de la Manzana 159, 24, 25 y 26 de la Manzana 160, 26 y 27 de la Manzana 163, 25 y 26 de la Manzana 164 y los lotes 1, 2, 3 y 4 de la Manzana 150 y 1, 2 y 28 de la Manzana 151.

USO

PREDOMINANTE Usos urbanos Residencial (vivienda individual, colectiva)

COMPLEMENTARIO Usos urbanos - Comercio grupo 3 - Educativo - Sanitario - Religioso - Cultural - Deportes - Servicios - Administración Pública - Administración Privada - Seguridad - Uso Turístico - Alojamiento - Se deberá implementar para alojamiento Turístico, el Decreto Provincial N° 2308/79.



ÍNDICES URBANÍSTICOS

FOS: 0,40
FOT: 0,90
ALTURAS 8,50
RETIROS
FRENTE: 3 MTS
FONDO: SEGÚN ORDENANZA N° 1102/03
PARCELAS DE 10 METROS DE FRENTE MÍNIMO
FOS: 0,40
FOT: 0,90
ALTURAS 8,50
RETIROS
FRENTE: 3 MTS
FONDO: SEGÚN ORDENANZA N° 1102/03

ÁREA COMERCIAL

Se denominan así al área destinada para usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios.

Tales actividades producen algún tipo de molestia que pueden perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales.

Por esta razón, en estos distritos se admite el uso residencial pero con ciertos grados de restricción.

DELIMITACIÓN

El Área Comercial esta compuesta por Lotes 1-16-17-18-19-20-21 y 22 de la Manzana 142, Manzana 145, Lotes 8-9-10 y 11 de la Manzana 165, Lotes 4 y 5 de la Manzana 163, Lotes 1-2-3-4 y 5 de la Manzana 160, Lotes 1-2-3-4 y 5 de la Manzana 159, Lotes 1-2-3-4 y 5 de la Manzana 147, Lotes 1-2-3-4 y 5 de la Manzana 146, Lotes 1-2-3-4 y 5 de la Manzana 147, Lotes 1-2-3-4 y 5 de la Manzana 146, Lote 1 de la Manzana 141, Lotes 21-22-23 y 24 de la Manzana 144, Lotes 21-22-23-24 de la Manzana 149, Lotes 21-22-23 y 24 de la Manzana 158, Lotes 21.22.23- y 24 de la Manzana 161, Lote 21 y 22 de la Manzana 162.-

PREDOMINANTE: Usos Urbano: Comercial - Administración - Pública - Administración – Privada.

COMPLEMENTARIO: Usos Urbanos: Residencial - Educacional - Sanitario - Cultural - Deportes (a) Religioso - Seguridad - Usos Turísticos -Alojamiento - Alimentación – Comercio. Para alojamiento turístico, el Decreto Provincial N° 2308/79. Sólo el 20% de la superficie destinada a retiro obligatorio podrá ser ocupada con estacionamiento.

ÍNDICES URBANÍSTICOS

FOS: 0,80
Fot: 2,00

ALTURAS: 12 MTS

RETIROS
FRENTE: 3 MTS
FONDO: SEGÚN ORDENANZA N° 1102/03

GUSTAVO EDGARDO CAÑICUL
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS TEOBALDO VIVEROS
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



ARTÍCULO 2°: DETERMÍNASE: que la aprobación de la zonificación del Loteo Social emitida en el artículo anterior queda sujeta a la presentación de las addendas ambientales correspondientes a los proyectos de provisión de agua, tratamiento de efluentes cloacales y accesos (apertura de calles) por parte del Departamento Ejecutivo Municipal ante el Concejo Deliberante.-

ARTÍCULO 3°: INCORPÓRANSE: a la Ordenanza N° 231/91 “Código Urbano y de Edificación” – LA ZONIFICACIÓN DE LOS LOTEOS: Cooperativa de Vivienda y Consumo de Trabajadores de la Educación Ltda. (CO.VI.TRA.E.), Cooperativa de Vivienda y Crédito y Consumo Nueva Esperanza Ltda., Cámara de Comercio, Industria, Turismo y Afines y la Asociación Mutual de Empleados Judiciales de Neuquén



USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS

DEFINICIONES

USO

El uso es el propósito o destino para del terreno, el edificio o estructura en los diseños, construidos, ocupado, utilizados o mantenidos, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en la zona.

USO PREDOMINANTE

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

GUSTAVO EDGARDO CAÑICUL
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS TEOBALDO VIVEROS
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



USO COMPLEMENTARIO

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

DESIGNADOS PARA EL PRESENTE PROYECTO:

Área residencial de densidad media (AR- 5)

PREDOMINANTE Usos urbanos Residencial (vivienda individual, colectiva)

COMPLEMENTARIO Usos urbanos - Comercio grupo 3 - Educacional - Sanitario (a) (b) (c)- Cultural -Deportes (a)- Administración Privada - Uso Turístico: Alojamiento (a) – Alimentación

INDICADORES URBANISTICOS

1. OCUPACION DEL SUELO

DEFINICIONES

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

Es la relación entre la superficie edificada en la planta baja del terreno y la superficie de la parcela y expresa la superficie de suelo que es posible ocupar.

Factor de Ocupación Total (FOT)

Es la relación entre la suma de las superficies construidas de todas las plantas integrantes de un edificio y la superficie de la parcela y expresa el total de superficie cubierta en metros cuadrados que es posible construir en la parcela.

DESIGNADOS PARA EL PRESENTE PROYECTO:

F.O.S.: 0.40

F.O.T.: 0.90

2. ALTURA MAXIMA

DEFINICIONES

ALTURA MÁXIMA

Se entiende por tal la medida vertical tomada en el punto de la "cota del terreno natural de la parcela" hasta el punto más alto de la cubierta terminada de un edificio. Excluido el tanque de agua si este fuera construcción exterior o independiente.

DESIGNADOS PARA EL PRESENTE PROYECTO:

ALTURA MÁXIMA: 8.50m. Solo podrá exceder de esta altura elementos tales como tanques de reserva, antenas, chimeneas y demás conductos de ventilación.

3. RETIROS

DEFINICIONES

GUSTAVO EDGARDO CAÑICUL
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS TEOBALDO VIVEROS
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



Municipalidad de Junín de los Andes
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 2451/14.-

RETIRO DE FRENTE: Corresponde al espacio libre ubicado entre la línea municipal y la edificación.-

RETIRO LATERAL: Corresponde al espacio libre ubicado entre un eje medianero lateral y la edificación.-

RETIRO DE FONDO: Corresponde al espacio libre ubicado entre el eje medianero opuesto a la línea municipal y la edificación.-

DESIGNADOS PARA EL PRESENTE PROYECTO:

RETIRO DE FRENTE: 3.00m de ancho, tomándose desde eje medianero a eje medianero. Se permitirá una ocupación de hasta el 40% de la superficie resultante, pudiendo ser hasta un 25% cubierto y el valor restante con carácter semicubierto. En todos los casos, esta ocupación no podrá superar los 4.00m de altura.

RETIRO LATERAL PARA LOTES DE FRENTE MÍNIMO DE 10 m: 3.00m de ancho, tomándose desde línea municipal a eje medianero. Se permitirá una ocupación de hasta el 20% de la superficie resultante, solo con destino cochera y con carácter semicubierto. En todos los casos, esta ocupación no podrá superar los 4.00m de altura.

SUPRESION DEL RETIRO LATERAL PARA LOTES DE ANCHO MENOR A 10 m: Para evitar situaciones desfavorables con la existencia de un retiro lateral de 3m, que podría generar espacios residuales entre viviendas, si en virtud de obtener mejor orientación, las construcciones no se aparearan.

RETIRO DE FONDO: Se deberá adoptar lo establecido por la ordenanza 1102/03, pudiéndose ocupar el 100% del mismo, si se reserva una superficie equivalente a la resultante de la ordenanza mencionada anteriormente, en el sector centro del terreno, donde no se podrán realizar construcciones de ningún tipo.

4. FACHADAS Y TECHADOS

FACHADAS: Con frente a la calle, deberá utilizarse en las fachadas un 30% de material de la zona, considerados como tal, madera, símil madera y piedra.

TECHADOS: La pendiente mínima para las cubiertas serán de 20°, es decir 36.4%. Los techos deberán ser pintados o prepintados, y no podrán ser de color zinc natural, o aluminio, ni ningún otro material reflectante.

ARTÍCULO 4°: DESE: para la promulgación del Departamento Ejecutivo Municipal y por su intermedio, envíese copia de la presente a las Secretarías Municipales que correspondan.-

ARTÍCULO 5°: Comuníquese. Publíquese. Cumplido. Archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSE SAN MARTIN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE JUNIN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUEN, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1765/14.-

GUSTAVO EDGARDO CAÑICUL
 SECRETARIO LEGISLATIVO
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS TEOBALDO VIVEROS
 VICEPRESIDENTE
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES
 A/C DE PRESIDENCIA