



ORDENANZA N° 2183/2012

VISTO: El Expte. C.D. N° 6377/12 de fecha 30 de octubre de 2012 iniciado por el Departamento Ejecutivo Municipal, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el mismo adjuntan propuestas de índices Urbanísticos del 101 Viviendas: Zona Área Residencia de Densidad Medio baja (AR5) e Índices Urbanísticos 62 Viviendas - Cooperativa Nueva Esperanza Zona Área Residencia de Densidad Medio baja (AR4).- Las mismas fueron analizadas y consensuadas en el ámbito de la Comisión Asesora del Código Urbano y de Edificación (Ordenanza N° 237/91), y se remiten al Cuerpo Deliberativo para que se incorporen estas nuevas áreas al Código Urbano y de Edificación.-

Que, la Comisión Interna de Obras y Servicios Públicos emitió su Despacho N° 116/2012, dictaminando aprobar el presente proyecto de Ordenanza, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad, en la Sesión Ordinaria de fecha 14/11/2012.-

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 ORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: INCORPÓRANSE: a la Ordenanza N° 231/91 “Código Urbano y de Edificación” - SECCION II “NORMAS URBANISTICAS” - CAPITULO 13 “ZONIFICACION DE AREAS”, las siguientes ÁREAS:

AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA BAJA (AR4): (Plan: 62 Viviendas - Cooperativa Nueva Esperanza)

DELIMITACION:

Al Norte con el Barrio Jardines del Chimehuín, al Oeste con la Ruta Nacional N° 234, al Este con la zona de mallín y ribereña del Río Chimehuín y al Sur con la calle Vidal Pérez.

USO PREDOMINANTE:

Residencial Familiar (Una vivienda principal por lote).

Construcciones auxiliares: una construcción por lote (quincho, cochera, leñero, vivienda auxiliar o depósito).

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



COMPLEMENTARIO Usos urbanos - **Comercial grupo 3 (adaptándose según los usos no permitidos abajo mencionados)** - Educacional - Sanitario (a) (b) - Administración Pública - Administración Privada - Seguridad - Alimentación con estacionamiento y previsión para carga y descarga.

USOS NO PERMITIDOS: Industria, depósitos mayoristas, talleres industriales, como así también todo otro tipo de construcción que no este contemplada en los puntos antes mencionados.

INDICES URBANISTICOS

F.O.S. = 0,40 . (40%)

F.O.T. = 0,80 . (80%)

Pendiente mínima para cubierta inclinada 20°. (Ordenanza Nro. 1407/06 Anexo 2)

ALTURAS Y RETIROS:

Altura máxima = 7,50 m.

Retiro de frente = 3 m.

Retiros laterales = 3 m. (en un lateral)

Área de fondo = $(N - 20) \times 0,5$ superficie máxima a edificar 60%. (Ordenanza N° 1102/03)

PARCELA:

Superficie mínima = 300 m²

Frente mínimo = 12 m.

Relación frente fondo = 1 a 3 m.

No está permitida la subdivisión de los lotes.

Las edificaciones en el Área de Fondo serán destinados exclusivamente para construcciones accesorias a la vivienda principal, (garage, quincho, vivienda auxiliar, depósito y cuyas superficies serán las que surjan del cómputo de FOS y FOT incluida la vivienda y sus ampliaciones para la parcela en cuestión.

En el caso de conductos, chimeneas y tanques de agua, podrán tener una altura máxima de 8,50 metros, no permitiéndose su ubicación sobre ejes divisorios entre predios. La superficie resultante no podrá superar un área de 4,50 metros cuadrados.

Los tanques de reserva que se dispongan en estas construcciones auxiliares, deberán estar separadas de los ejes medianeros a una distancia mínima de 2,00 metros.

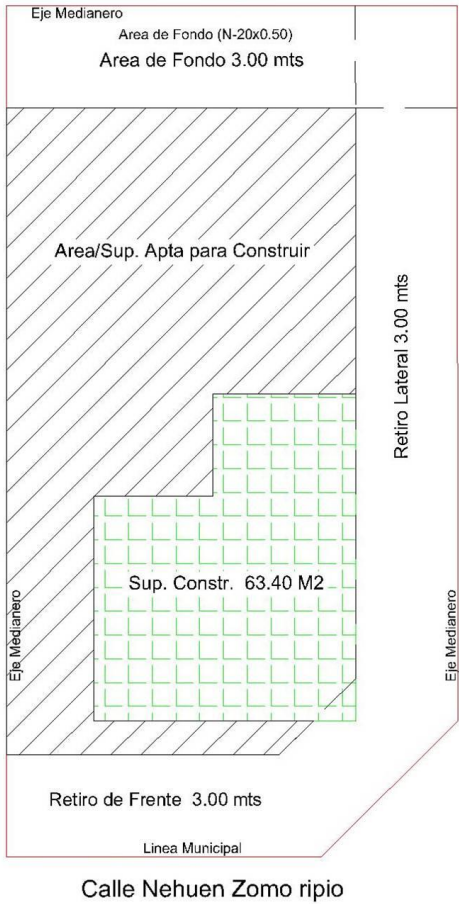
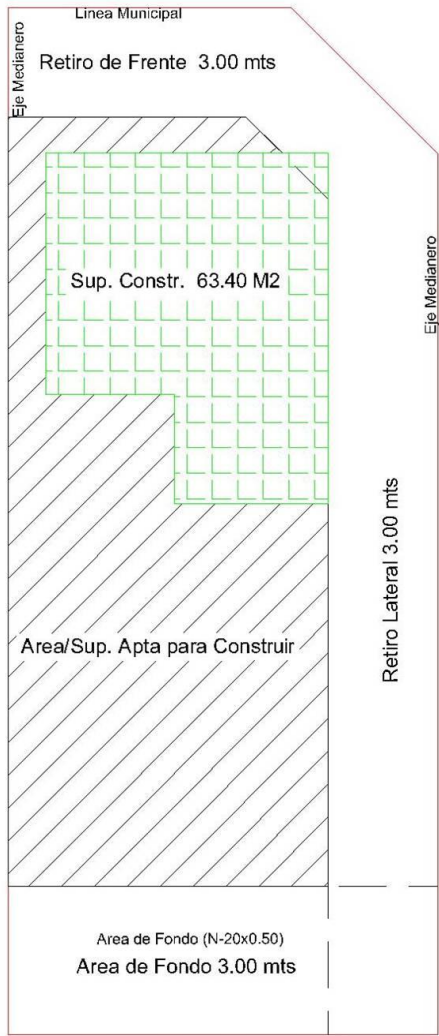
GUSTAVO EDGARDO CAÑICUL
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

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



TIPOLOGIAS DE IMPLANTACION Y AREAS EDIFICABLES:

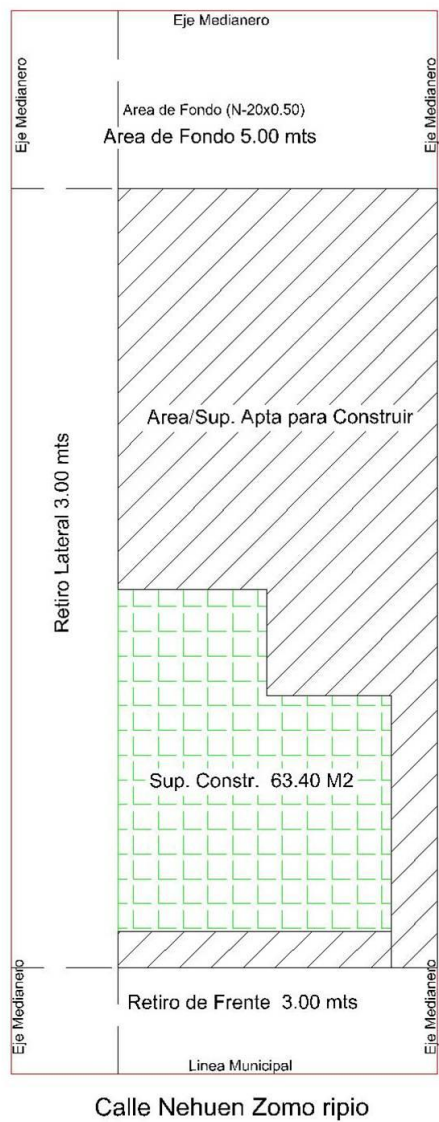
Calle Nehuen Zomo ripio



Sup. Existente
Area/Sup. Apta para Construir

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



-  Sup. Existente
-  Area/Sup. Apta para Construir

NOTAS:

USO COMERCIAL: Por no estar prevista un área comercial en la urbanización, en el caso del uso comercial, contemplado por ser complementario al residencial, se podrá avanzar hasta línea municipal sólo en el sector libre no ocupado por el frente o laterales de la vivienda original y los techos desaguarán en la propiedad ó hacia el frente, con desagües hacia la misma. En éste caso de uso comercial podrá prescindirse de dejar el retiro lateral.

En el área de retiro lateral se podrá construir cochera ó techo siempre que desagüe hacia la propiedad.

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



Los aleros de las cubiertas (incluyendo eventuales canaletas), no podrán avanzar más de 0,60 m. donde en el caso de sobrepasar esa medida, la diferencia que exista se computará en el FOS como semicubierto. Altura mínima de los aleros en accesos 2,40 m.

AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA BAJA (AR5): (101 Viviendas)

DELIMITACION

Al Norte con la calle Vidal Pérez, al Oeste con la Ruta Nacional Nro. 234, al Este con la zona de mallín y ribereña del Río Chimehuín y al sur con las actuales piletas de oxidación.

USO PREDOMINANTE: Residencial Familiar (Una vivienda principal por lote).

Construcciones auxiliares: una construcción por lote (quincho, cochera, vivienda auxiliar, leñero o depósito).

COMPLEMENTARIO Usos urbanos - Comercial grupo 3 (adap. Según usos no permitidos) - Educacional - Sanitario (a) (b) - Administración Pública - Administración Privada - Seguridad - Alimentación con estacionamiento y previsión para carga y descarga.

USOS NO PERMITIDOS: Industria, depósitos mayoristas, talleres industriales, como así también todo otro tipo de construcción que no este contemplada en los puntos antes mencionados.

INDICES URBANISTICOS

Factores de ocupación:

F.O.S. = 0,40 (40%)

F.O.T. = 0,60 (60%)

Pendiente mínima para cubierta inclinada 20° (ordenanza Nro.1407/06 anexo 2)

ALTURAS Y RETIROS

Altura máxima = 7,5 m.

Retiro lateral = 3m. (no obligatorio)

Retiro frente = 3m. (en lotes en esquina) / 5m. (lotes que no están en esquina) *

Área de fondo = $(N - 20) \times 0,5$ superficie máxima a edificar 60%. (Ordenanza N° 1102/03)

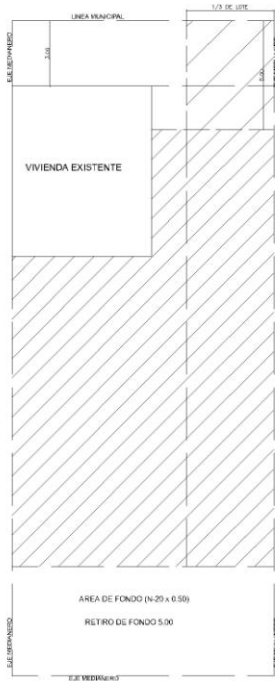
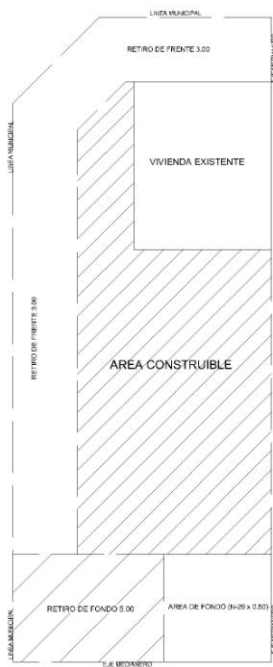
CONSIDERACIONES:

*Se establece como base el retiro de frente de 3 m. para lotes en esquina y 5m. para lotes que no estén en esquina para toda construcción posterior al plan de vivienda original; pudiéndose construir hasta la altura máxima de 7,5 m.

USO COMERCIAL: Para la construcción de locales comerciales se permitirá ocupar y avanzar hasta la línea municipal en el área de frente libre, (excepto frente de la vivienda original del plan), de los sectores indicados a ocupar y con una altura máxima de 4 metros. (Ver Fig. 1 y 2).

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



NOTAS:

Todas las cubiertas de techos de los espacios semicubiertos y/o locales comerciales permitidos que avancen hacia la línea de frente, deberán ser de chapa prepintada negra (preferentemente) y tener pendiente hacia la calle con canaletas que permitan desaguar hacia el interior del lote.

Los aleros de dichas cubiertas incluyendo las respectivas canaletas, no podrán avanzar más de 0,60 m. sobre la vereda y cuya altura no sea inferior a los 2,40 m.

Los balcones que se realicen sobre los frentes podrán avanzar no más de 1,20 m. sobre el área de retiro, los cuales deberán ser abiertos al exterior no permitiéndose el cerramiento total de los mismos.

SUBDIVISION

No serán permitidas las divisiones de los lotes, alentándose solo el englobamiento de los mismos.

ARTÍCULO 2°: DESE: para la promulgación del Departamento Ejecutivo Municipal y por su intermedio, envíese copia de la presente a las Secretarías Musicales que correspondan.-

ARTÍCULO 3°: 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 CATORCE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1643/12 – EXPTE. C.D. N° 6377-12.-

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