



## **ORDENANZA N° 2508/2015**

**VISTO:** El Expte. C.D. N° 8064/15 de fecha 11/08/2015 iniciado por la Intendencia Municipal, mediante la cual remite Propuesta de Zonificación del Loteo Cooperativa de Vivienda y consumo “Junín Ruca Ltda.”, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, esta propuesta fue trabajada por el personal Técnico de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano con la finalidad de que los integrantes de esta Cooperativa cuenten con los índices urbanísticos, para poder llevar a cabo la construcción de sus viviendas con el acompañamiento del Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo (I.P.V.U).-

Que, mediante Ordenanza N° 2298/2013 de fecha 09/10/2013, se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal que a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos otorgue el visado previo al Loteo perteneciente a la Cooperativa de Vivienda y Consumo “Junín Ruca”.-

Que, en vista de todos los antecedentes expuestos, y conforme al Despacho N° 091/15 de la Comisión Interna de Obras y Servicios Públicos, este Concejo Deliberante dispuso por unanimidad aprobar en Sesión Ordinaria de fecha 02/09/2015, la zonificación propuesta, con el dictado de la norma pertinente.-

**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° 237/91 “Código Urbano y de Edificación” – **LA ZONIFICACIÓN DEL COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO “JUNÍN RUCA” LTDA. LOTEOS EN LOTES 10, 18L Y 18M.**

### **➤ LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Este emprendimiento inmobiliario corresponde a un loteo de características especiales a realizarse en una zona conocida, adyacente al sector conocido como “Jardines de Chimehuín”.  
FINALIDAD: Incorporación a proyecto de subdivisión de lotes en zona lindante con Río Chimehuín.-

### **LOTEO DE LAS FRACCIONES**

**Lote 10 - 13-20-042-4285.**

**Lote 18M - 13-20-069-5628.**

**Lote 18L - 13-20-069-5727.**

**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



## ➤ DESCRIPCION DEL PROYECTO

El presente proyecto, 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.

## ➤ USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS

### DEFINICIONES

#### USO

El uso es el propósito o destino para del terreno, el edificio o estructura en los diseñados, 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.

#### 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- 6)

PREDOMINANTE Usos urbanos Residencial (vivienda individual)

COMPLEMENTARIO Usos urbanos – 1 Complemento llámese quincho o garaje con una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>.

## ➤ 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.: 0.60

**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:** 9.00 mts. Solo podrá exceder de esta altura elementos tales como tanques de reserva, antenas, chimeneas y demás conductos de ventilación.

**3. RETIROS**

**DEFINICIONES**

**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:** 5.00 m 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:** 3.00 m 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 4.00 m de altura.

**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.

**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° 2508/15.-

#### **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 DOS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1807/15.-**

**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