Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

O R D E N A N Z A Nº 2478/2015

VISTO: El Expte. C.D. Nº 7116/14 de fecha 03/03/2014 iniciado por el Sr. Ricardo Méndez, apoderado de "Estancias del Lanín", mediante el cual solicita la modificación de la Ordenanza Nº 2015/11, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Concejo Deliberante debe promover el bienestar común mediante ordenanzas sobre asuntos de interés general local y dictar ordenanzas de delimitación de los barrios de la ciudad y su zonificación para diferentes propósitos.

Que, mediante la ordenanza 1609/2008 de fecha 19 de julio de 2008, se aprueba la zonificación del sector que se encuentra situado a la vera del Río Chimehuín, en su margen izquierda, frente al casco fundacional de la localidad de Junín de los Andes, sobre una extensión de 2000 metros de costa de la prolongación de la calle Coronel Suarez hacia el norte, hasta la altura del Parque Industrial al este del Río Chimehuín, como subdivisión del remanente de parte de los lotes, 14, 15 y 18 de las Sección XIII, protocolizado en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 82, folio 18, individualizado como lote 5, MC 13-RR-019-0137, con una superficie de 995 hs. 45 ha, 27 ca con 53dm².-

Que, la nueva presentación considera una reubicación del Club de Campo Ecuestre dentro de la Zona C, del Club de Campo.

Que, la Ordenanza 1654/2008 de fecha 16 de octubre de 2008, se incorpora como anexo a la Ordenanza 1609/2008 reglamentando los Artículos 11º y 12º en lo referente al principio precautorio y seguro de caución.-

Que, mediante Ordenanza 2015/2011, se modificaron los Artículos 7º, 8º y 9º de la Ordenanza 1609/2008 conforme solicitud del proponente, agregándose artículos que la complementan; en la cual el proponente considera necesario readecuar el proyecto, cambiando aspectos fundamentales del proyecto, contemplados en los siguientes aspectos:
1.- La nueva zonificación presenta un desarrollo en barrios residenciales abiertos sobre la zona de rivera sin conformar "Clubes de Campo" 2.- Se delineó un área comercial con mayor densidad de ocupación del suelo, áreas de servicio y barrios residenciales.
3.- Se incorpora la totalidad de la rivera este del Río Chimehuín al circuito de costanera de la margen oeste, colocando el curso de agua como eje central del paisaje urbano de la localidad.
4.- Se maximiza el acceso público para uso y goce del sector de costanera.

Que, de acuerdo a los dictámenes técnicos enviados por La Secretaría de Obras y Servicios Públicos y los elaborados por la Comisión Asesora Urbano Ambiental, el Colegio de Arquitectos y el Colegio de Ingenieros no existen objeciones para aprobar la realización de los trámites y estudios que permitan aprobar el proyecto y la realización de los tramites y estudios que permitan concretizar la traza del puente para vincular el área del proyecto con el casco histórico de la localidad.

Que, es pertinente y necesario propiciar la expansión del área urbana actual y favoreciendo el desarrollo económico de la localidad siguiendo directrices enmarcadas en el Plan de Desarrollo Estratégico para Junín de los Andes

Que, el proponente, ofrece compensar la superficie que ocupará la traza del puente para garantizar que se mantengan áreas para uso recreativos y turísticos en el área del proyecto.

Que, es necesario mantener la coherencia interna del conjunto de Ordenanzas referidas al proyecto.-

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

POR ELLO Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL, ARTÍCULOS 56º Y 57º, INCISO a), EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, REUNIDO EN SESIÓN ORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1º: DERÓGASE: la Ordenanza 2015/2011 de fecha 28/09/2011.-

ARTÍCULO 2º: ESTABLECESE: la nueva redacción del Artículo 8º de la Ordenanza 1609/2008, modificado por Ordenanza Nº 2015/2011, el cual quedará redactado de la siguiente manera: **ARTÍCULO 8º:** El proyecto denominado "Estancias del Lanín" que quedará conformado tres sectores formados 7 barrios a urbanizar y un club de campo, según el siguiente detalle:
Zona A: corresponde a los barrios.

Al ser una zona comercial y de servicios se pueden usar los mismos parámetros que los indicados para el área centro en el Código Urbano de Edificación de Junín de los Andes; con la prohibición de la instalación de locales de entretenimientos nocturnos, (Nigth Club, Boliches, Bailantas) y casinos.

Usos permitidos: Comercial, Servicios, residencial, cultural y deportivo.
Viviendas Familiares y multifamiliares.
Equipamiento y servicios

- Hotelería
- Gastronomía
- Comercios:
- Deportivos
- Autoservicio
- Farmacia
- Drugstore
- Veterinaria
- Viveros
- Servicios:
- Taller mecánico
- Agencias de turismo
- Oficinas
- Guarderías
- Jardín de Infantes
- Escuela Primaria
- Colegio Secundario
- Centro Universitario
- Sala de exposiciones
- Salón de Convenciones

Indicadores Urbanísticos:
Superficie promedio de lotes 400 m^2
Altura máxima 10.00 m.
Frente mínimo 10.00 m.
Áreas de fondo según Ordenanza 1102/2003
Sin retiros de frente ni laterales.
Permitido Subdivisión o PH.

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

Factores de ocupación:

Área comercial:
Fos: 0.75;
Fot: 1.40

Área residencial:
Viviendas familiares y multifamiliares.
Fos: 0.50
Fot: 1.40

Zona B: corresponde a los barrios:

(Barrios residenciales)

Usos:
Viviendas unifamiliares y multifamiliares. Hotelería.
Servicios relacionados a la enseñanza y práctica de actividades ecuestres y pesca deportiva, Residencial y Deportivo.
Se permitirá el funcionamiento de Oficina Profesional (Despacho o Estudio) anexo a la vivienda.
Equipamientos y servicios:
Actividades sociales y deportivas en general y en particular que fomenten El Trekking, Mountain bike complementarias para biatlón y triatlón. Uso de kayaks, etc.
Escuela de pesca deportiva.
Lodge de pesca y Hotelería y servicios relacionados
Actividades comerciales como minimercado, Drugstore, librería, restaurant, rotiserías.

Este es un lugar de residencia permanente y/o transitoria, con densidad media baja.

Indicadores Urbanísticos:
Superficie mínima de lotes 700 m2.

Factores de ocupación:
Fos: 0.3
Fot: 0.4
Altura máxima: 7.50 metros dos niveles máximo.
Máxima superficie en planta alta, 1/3 de la superficie cubierta en planta baja.
Estructura complementaria (quincho-garaje) de hasta 70m2
Para el cálculo de superficie en planta alta, no se contabilizaran las superficies semicubiertas.
Ancho mínimo 12.50 metros.
Retiros: Frente 5.00 metros. Se permitirá la construcción de pérgola para estacionamiento
1 lateral de 3 metros.
Obligación de un estacionamiento por lote.

Zona C: Clubes de Campo
"Club de Campo Golf y Hotelería" y "Club de Campo Ecuestre y de actividades deportivas"

Usos: Residencial deportivo y Servicios.

Club de Campo Actividades Ecuestres y Pesca Deportiva.

Usos: Servicios relacionados a la enseñanza y práctica de actividades ecuestres, Residencial y Deportivo.
Viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Equipamientos y servicios:
Escuela de equitación y manejo ecuestre.
Equinoterapia.
Cabalgatas.
Cancha de Hockey
Hotelería
Servicios relacionados.

Indicadores Urbanísticos:

Superficie mínima de lotes 1.000 m^2 Promedio 1.500 m^2
Factores de ocupación:
Fos: 0.25
Fot: 0.32

Altura máxima: 7.50 m. dos niveles máximo, Ancho mínimo de lote 20 metros.
Frente mínimo 20.00 m.
Superficie mínima de lotes 1.000 m^2
Planta alta máximo 50 % de superficie de PB.
Retiros: Frente 6.00 m. Laterales 3 y 5 m.

Club de Campo Golf y Hotelería

Usos: Residencial deportivo y Servicios.
Viviendas Familiares, multifamiliares y Hotelería.

Indicadores Urbanísticos:
Superficie mínima de lotes 2.000 m^2

Superficie promedio de lotes superior a 2.500 m^2.
Factores de ocupación:
Fos. 0.25
Fot. 0.25.
Planta alta hasta 1/3 de la superficie de planta baja,
Altura máxima 7.50 metros.
Lotes linderos a la cancha de Golf o de Polo, solamente planta baja. Altura máxima 5 metros.
Retiros: Frente 8 metros, laterales 3 y 7 m.
Ancho mínimo: 30 m.
Se permitirá la modalidad de agrupaciones de construcciones en la modalidad "Villas"
Viviendas Familiares, multifamiliares y Hotelerías.-

ARTÍCULO 3º: ESTABLÉCESE: la nueva redacción del Artículo 9º de la Ordenanza 1609/2008, modificado por Ordenanza Nº 2015/2011, el cual quedará redactado de la siguiente manera: **ARTÍCULO 9º:** La localización espacial de la totalidad del proyecto, es la declarada en las páginas 39 del Anexo I de la Ordenanza 1609/2008, con las modificaciones detalladas en la presentación.-

ARTÍCULO 4º: DETERMÍNASE: que en caso de que el trazado del Puente afectara el Camping "La Isla", el proponente deberá ceder una superficie igual a la ocupada por este camping.- Esta superficie a determinar por los estudios preliminares, se adicionará a las superficies destinadas a reserva fiscal y espacios verdes, y se emplazará en un sector con similares características topográficas.-

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 4º: Al momento de la compra venta de cada lote, el adquirente, firmará un Poder Irrevocable a favor de "Estancias del Lanín" en el que constará que "La aprobación de los proyectos individuales que planteen los propietarios de los lotes, deberán contar con un visado de aprobación previo por parte de Estancias del Lanín, para la aprobación de rigor en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos".-

ARTÍCULO 5º: Una vez delineado el proyecto, se contemplará la provisión de los siguientes servicios:
1.- Energía eléctrica, preferentemente con conducción subterránea en baja tensión.
2.- Gas Natural por red.-

3.- Agua para bebida. Captación, bombeo, acumulación, tratamiento y distribución domiciliaria, mediante red e infraestructura conforme directrices del ente prestador EPAS, con sistema a construir por el proponente y ceder al Ente.
4.- Sistemas mixtos de tratamiento de efluentes líquidos cloacales.
a. Colectivos con planta de tratamiento para sectores de mayor densidad de ocupación.
b. sistema individuales conforme la capacidad del suelo para receptar.
I. Sistemas de tratamiento con volcado a lechos y excedentes destinados a riego.
II. sistemas de tratamiento cerrados con excedentes destinados a riego.

ARTÍCULO 6º: El proponente presentará el plano definitivo a los fines del visado previo, con el detalle de polígonos conforme la metodología establecida en el Código Urbano de Edificación, Ordenanza 237/1991.-

ARTÍCULO 7º: DETERMÍNASE: que el propietario deberá entregar el croquis del nuevo MASTER PLAN para establecer los términos de referencia a adoptar para el posterior desarrollo del informe de impacto ambiental que posibilite dar continuidad a este proyecto.-

ARTÍCULO 8º: RATÍFICASE: la plena vigencia de los Artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 10º, 11º, y 12º de la Ordenanza Nº 1609/2008.-

ARTÍCULO 9º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, a sus efectos. Una vez promulgada, y por su intermedio, envíese copia de las presente a la Secretarías municipales que estime corresponder y al Sr. Eduardo Zorraquin de Estancias Lanín.-

ARTÍCULO 10º: Comuníquese. Publíquese. Cumplido. Archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES "GENERAL JOSÉ DE SAN MARTÍN" DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUÉN, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, SEGÚN CONSTA EN ACTA Nº 1784/15.-

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