



ORDENANZA N° 2015/2011

VISTO: El Expte. N° 3434/10 de fecha 28/10/2010 del registro del Departamento Ejecutivo Municipal (Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano) iniciado por el Sr. Ricardo Méndez, apoderado de “Estancias del Lanín”, mediante el cual solicita la modificación de la Ordenanza N° 1609/2008, y;

CONSIDERANDO:

Que, por Ordenanza N° 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 2.000 m de costa desde la prolongación de la calle Lamadrid hacia el Norte, hasta la altura del Parque Industrial al el Este del Río Chimehuín, como subdivisión del remanente de parte de los Lotes 14, 15 y 18 de la Sección XXIII, protocolizado en el registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 82, folio 18, individualizado como Lote 5; MC 13-RR-019-0137, con una superficie de 995 ha, 45 a, 27 cas, con 53 dm².-

Que, mediante Que, Ordenanza N° 1654/2008 de fecha 16 de octubre de 2008, se modifica la citada Ordenanza.-

Que, el presentante fundamenta la solicitud de modificación en los siguientes aspectos:

- ✓ La Ordenanza 1609/2008, es la norma en la que se estableció la zonificación para el inicio del área ubicada al este del casco urbano histórico de Junín de los Andes, a requerimiento del Dr. Eduardo Zorraquín, proponente del proyecto de urbanización denominado “Estancias del Lanín”.-
- ✓ Esta zonificación, propone entre otras cosas los parámetros urbanísticos de tres áreas, una de ellas mediante la simple subdivisión de suelo, conforme los parámetros urbanísticos existentes en la zona céntrica de Junín de los Andes que determinará a futuro una prolongación de la zona comercial del pueblo y las dos restantes, mediante la conformación de dos “Clubes de Campo”.
- ✓ Tras una profunda revisión del proyecto, se ha resuelto reestructurar el perfil del loteo, de modo tal de permitir el libre acceso de los particulares y vecinos, sin perder las pautas esenciales de carácter ambiental y a la vez de revalorización y jerarquización para toda la comunidad, que presentara el proyecto antes mencionado por lo que se solicita la modificación de la Ordenanza 1609/2008, en los Artículos que se desarrollan seguidamente.-
- ✓ Esta propuesta de actualización, se enmarca en el nuevo paradigma de eficiencia energética, sustentabilidad ambiental y calidad de vida en entornos de vida tranquilos.

Que, de acuerdo al informe técnico elaborado por el Sr. Subsecretario de Planeamiento Urbano, Arq. Pablo Giacometti, además del análisis realizado por cada uno de los Bloques que componen este Cuerpo Deliberativo, y conforme Despacho N° 0061/11 de la Comisión de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, aprobado por unanimidad en Sesión Ordinaria de fecha 28/09/2011, se decide aprobar la propuesta de modificación de la Ordenanza N° 1609/2008, con el dictado de la norma legal pertinente.-



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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: MODIFÍCASE, el Artículo 7° de la Ordenanza N° 1609/2008, el cual quedará redactado de la siguiente manera: **Artículo 7°: AUTORÍZASE** en carácter de excepción al Código Urbano de edificación de Junín de los Andes, Ordenanza 237/91, las dimensiones para los lotes según el siguiente detalle: En el club de campo denominado “Club de Campo Golf y Hotelería”, la división del suelo en lotes de superficie mínima de 2.000 m². y promedio general de 2.500 m².-

ARTÍCULO 2°: MODIFÍCASE, el Artículo 8° de la Ordenanza N° 1609/2008, el cual quedará redactado de la siguiente manera: **Artículo 8°: QUEDAN** determinadas por la presente Ordenanza tres áreas a urbanizar según el siguiente detalle:

Zona A: Expansión Urbana denominada “El Pueblo”

Zona B: Barrio residencial “Villa Estancias del Lanín”

Zona C: “Club de Campo Golf y Hotelería”

Parámetros Urbanísticos a adoptar por cada sector:

Zona A: “El Pueblo”

Expansión Urbana

Al ser una zona comercial y de servicios se pueden usar los mismos parámetros que los indicados 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
- Campus deportivos
- Cancha de Rugby
- Hockey
- Fútbol
- Natación.

Indicadores Urbanísticos:

Superficie mínima de lotes 400 m²

Factores de ocupación:

Fos: 0.75;

Fot: 2.00.

Medianera en común.

Altura máxima 12.00 m.

Frente mínimo 12.00 m.

Relación frente fondo 1 a 3.

Zona B: Expansión urbana

Barrio Residencial “Villa Estancias del Lanín”

Usos:

Viviendas unifamiliares y multifamiliares.

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:

Escuela de equitación y manejo ecuestre.

Equinoterapia.

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.

Máximo de viviendas por lote: conforme el factor de ocupación. Estructura complementaria (quincho-garaje) de hasta 70m²

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

Indicadores Urbanísticos:

Superficie mínima de lotes 600 m²

Factores de ocupación:

Fos: 0.3

Fot: 0.4



Altura máxima: 7.50 m. dos niveles máximo.
Máxima superficie en planta alta, 1/3 de la superficie cubierta en PB.
Para el cálculo de superficie en planta alta, no se contabilizaran las superficies semicubiertas.
Relación frente fondo 1 a 3 máximo.
Ancho mínimo 12 mts.
Retiros: Frente 5.00 m. Laterales 3 m.

Zona C: Club de Campo

“Club de Campo Golf y Hotelería”

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

Indicadores Urbanísticos:

Superficie mínima de lotes 2.000 m²

Superficie promedio de lotes superior a 2.500 m².

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”

ARTÍCULO 3°: MODIFÍCASE, el Artículo 9° de la Ordenanza N° 1609/2008, el cual quedará redactado de la siguiente manera: **Artículo 9°:** La localización espacial de la totalidad del proyecto, es la declarada en Pág. 8 y 9 del Anexo I de la Ordenanza 1609/2008, determinándose en ellas tres zonas a urbanizar, conforme los parámetros urbanísticos detallados precedentemente en el Artículo 8°.-

Detalle de superficies:

Superficies en ha.		Porcentaje
A – “El pueblo”	24,9	7%
B – “Villa Estancias del Lanín”	103	63%
C - “Club de Campo Golf y Hotelería”	220,24	30%
Total	348,14	100%

ARTÍCULO 4°: Conforme se completen cada una de las partes del proyecto, se presentará en los planos de visado previo, con el detalle de polígonos conforme la metodología de subdivisión de parcelaria exigida en el Código Urbano Ord. 237/91.-



ARTÍCULO 5º: 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” a la presentación para aprobación de rigor en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos”

ARTÍCULO 6º: Una vez delineado el proyecto, se contemplara 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 y tratamiento y distribución domiciliaria, mediante red e infraestructura conforme directrices del ente prestador EPAS, con sistema a construir por el proponente y ceder al el Ente.-
- 4.- Sistemas mixtos de tratamiento de efluentes líquidos cloacales.-
 - a.- Colectivos con planta de tratamiento para sectores de mayor densidad. Zona el pueblo y sectores con viviendas colectivas.-
 - b.- Sistemas individuales conforme la capacidad del suelo para receptor:
 - I.- Sistemas de tratamiento con volcado a lechos y excedentes destinados a riego.-
 - II.- Sistemas de tratamiento con cerrados con excedentes destinados a riego.-

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

ARTÍCULO 9º: 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 VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1.577/11.-

ANDREA SILVANA ROSSO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MARIANA NATALIA MORZENTI
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA