



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

1

## **ORDENANZA N° 912/2001**

**VISTO:** Lo preceptuado en los Artículos N° 2 y N° 3 de la Carta Orgánica Municipal de Junín de los Andes y el dictado de la Ley 2341 de fecha 19 de Diciembre de 2000, promulgada por Decreto N° 2750/2000, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, en carácter de representantes del Pueblo de Junín de los Andes y con el dictado de la Carta Orgánica Municipal se reconoce el ejercicio pleno de la autonomía municipal, en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero sin más limitaciones que las establecidas en la Constitución Nacional y de la Provincia del Neuquén y sujetas a la Carta Orgánica.-

Que, en el mencionado instrumento normativo Artículo N° 3, con el Título COMPETENCIA EJIDO se establece: “es de aplicación dentro de los límites jurisdiccionales territoriales que por derecho le corresponden al ejido de Junín de los Andes, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran producirse en el futuro. En ése territorio el municipio ejercerá la funciones, atribuciones y finalidades inherentes a su competencia. La Municipalidad promoverá la ampliación de su ejido cuando sea apropiado y beneficioso para el desarrollo integral de la ciudad, la región y sus habitantes, sujetándose a lo dispuesto en la Constitución Provincial y en las normas legales específicas”.-

Que, el nuevo límite territorial comprenderá al NORTE partiendo de la intersección entre el límite Este de la Reserva Nacional Lanín- zona Malleo con la margen Sur del Río Malleo, se sigue la misma margen Sur hasta su intersección con la línea límite entre los Departamento Huiliches y Catan Lil, en la desembocadura del Río Malleo en el Río Aluminé. ESTE, desde ése punto se sigue por el límite este del Departamento Huiliches (por los Ríos Aluminé y Collón Cura) hasta interceptar el límite sur del Departamento, en la desembocadura del Río Chimehuín en el Río Collón Cura. SUR, desde este último punto se sigue por el límite sur del Departamento Huiliches (sobre el Río Quilquihue y el Lago Lolog) hasta interceptar la proyección al sur del límite este del Parque Nacional Lanín. OESTE, desde este último punto se sigue hacia el nordeste, por el límite este del Parque Nacional Lanín hasta su intersección con la naciente del Río Chimehuín del en el Lago Huechulafquen. Desde allí se continúa por el límite este de la Reserva nacional Lanín- zona Malleo- hasta su intersección con la margen sur del Río Malleo en el punto de partida.-

Que, ha ingresado al nuevo ejido el Loteo Lolog- Villa Quilquihue documento de trabajo preliminar de fecha julio del 2000, delimitación que está comprendida por los lotes incluidos en los Planos de Mensura N° C/2396/75 y 2318-0692/82 que deberán ser tenidos como antecedentes.-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA

**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

Que, existe desde todos los sectores amplia coincidencia sobre el valor ambiental y en consecuencia turístico, deportivo, recreativo, etc en el área mencionada de ampliación del ejido municipal.-

Que, es necesario analizar dentro de nuestra Ley fundamental varios títulos que llevan a preservar la zona del nuevo ejido como por ejemplo lo reseñado con el Título PROMOCION DEL DESARROLLO Artículo N° 13 que dice: “La Municipalidad promoverá el desarrollo humano, el desarrollo productivo y económico y garantizará la preservación del ambiente por medio de la ejecución de las políticas especiales establecidas en esta Carta Orgánica, sin perjuicio de otras acciones que fuere necesario realizar con los mismos propósitos y objetivos”.-

Que, el Artículo N° 16 de la Carta Orgánica Municipal bajo el Titulo DERECHOS SUBJETIVOS PUBLICOS dice: “La Municipalidad garantizará a toda persona física o jurídica, a través de una acción expedita, rápida y eficaz, la defensa contra hechos, actos u omisiones de autoridad o de particulares sobre los que recaiga competencia municipal, que afecten o pudieran afectar de cualquier manera, ya sea en condiciones de exclusividad, concurrencia o generalidad, derechos jurídicamente protegidos. ...”.-

Que, con el Titulo COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DENTRO DE LOS PRINCIPIOS DE GOBIERNO, COMPETENCIAS, DEBERES Y ATRIBUCIONES MUNICIPALES, el Artículo N° 17 de la Carta Orgánica Municipal, dice: “Son atribuciones de la Municipalidad de Junín de los Andes ... : a)- Ejercer los Derechos y Competencias establecidos en las Constitución Nacional y Provincial propios de su autonomía municipal, con la finalidad de establecer su organización administrativa y los sistemas de control correspondientes, ... b)- Realizar las acciones específicas relativas a las atribuciones municipales establecidas en la Constitución Provincial, ... c)- Ejercer las acciones necesarias para realizar lo establecido en esta Carta Orgánica. d)- Promover el desarrollo productivo y económico en forma equilibrada y armónica, sin afectar negativamente la calidad de vida. f)- Promover la actividad forestal siempre que no implique entrar en conflicto con otras actividades o ambientes de valor especial. g)-Elaborar y aplicar las medidas tendientes a evitar la contaminación ambiental en lo que del municipio dependa en forma original o delegada. h)- Exigir y reglamentar evaluaciones y monitoreos de impacto integral que contemplen los aspecto ambientales, sociales y económicos, previo a la implementación y durante el funcionamiento de emprendimientos de cualquier tipo. i)- Dictar medidas de protección para los distintos ambientes, incluyendo a sus especies vegetales y animales, pudiendo declarar, a las así categorizadas “Área de valor especial”. j)-Garantizar y reglamentar el libre acceso y uso de los espacios de dominio público, en especial las costas y cuerpos o cursos de aguas naturales o artificiales que se encuentren dentro del ejido; k)- Ejercer todas las facultades no delegadas expresamente por las respectivas Constituciones a la Nación y la Provincia y las que sean concurrentes o hallan sido delegadas al municipio”.-

Que, el Artículo N° 18 de la Carta Orgánica municipal con el Titulo RELACIONES DEL MUNICIPIO prevé promover políticas de concertación con otros municipios, la

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

Provincia y la Nación y la participación en organismos regionales de planeamiento, promoción, consulta y decisión, siendo esa participación activa en la elaboración y ejecución de Planes de Desarrollo Regional propuestos por organismos Gubernamentales y no Gubernamentales, Provinciales, Nacionales ....”.-

Que, el Artículo N° 19 de la Carta Orgánica Municipal, con el Titulo EJERCICIO DEL PODER MUNICIPAL norma :” La Municipalidad ejercerá en su territorio el Poder de Policía, el de imposición y las demás potestades municipales ....., en el cumplimiento de sus fines específicos ...”.-

Que, con el Titulo PLANIFICACIÓN en el Artículo N° 20 de la Carta Orgánica Municipal, establece: “La Municipalidad promoverá la planificación integral para establecer estrategias de desarrollo que contemplen los intereses locales, provinciales, regionales y nacionales. Su principal objetivo será una ciudad funcionalmente equilibrada, integrada y articulada con su entorno rural y natural”.-

Que, dentro del Artículo N° 36 de la Carta Orgánica Municipal como atribuciones y deberes del Departamento Ejecutivo se establece entre otras funciones k)- Dirigir la reforma administrativa tendiente a satisfacer las necesidades de la comunidad con eficacia, eficiencia, economicidad y oportunidad. ... mecanismos necesarios para la capacitación y perfeccionamiento de funcionarios y empleados municipales. cc)- Ejercer el poder de policía con sujeción a los principios de legalidad, igualdad, razonabilidad ... , en el marco de las facultades establecidas por la Constitución Provincial. ff)- Preservar, restaurar y mejorar el ambiente, los procesos ecológicos esenciales y los recursos naturales, reduciendo la degradación y contaminación que los afectaren, en un marco de distribución equitativa. Promover la conciencia pública y el desarrollo de modalidades educativas que facilitaren la participación comunitaria en la gestión ambiental, ...”.-

Que, dentro de LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, PATRIMONIAL Y POLÍTICA el Artículo N° 104 de la Carta Orgánica Municipal, dice: “Se establece en la presente Carta Orgánica el principio de responsabilidad administrativa, patrimonial y política de los funcionarios y empleados municipales, según correspondiere, por los hechos que ejecutaren, autorizaren u omitieren ejecutar en el ejercicio de sus cargos, en virtud de exceso o defecto en el desenvolvimiento de deberes que le correspondiere y que pudiere perjudicar los intereses de la administración municipal y/o de terceros ...”.-

Que, en el Titulo II DESARROLLO PRODUCTIVO Y ECONOMICO, CAPITULO I TURISMO, como declaración general Artículo N° 172 de la Carta Orgánica Municipal , “La Municipalidad de Junín de los Andes reconoce que el Turismo es una de las principales fuentes de crecimiento y desarrollo de la comunidad . Fomentará, impulsará y apoyará las actividades turísticas sostenibles en el tiempo y no degradantes, basadas en los valores estéticos, recreativos, socio-culturales y educacionales de sus ambientes y recursos, garantizando su protección, restauración, mantenimiento y perpetuación”.-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

Que en el mismo Título, Artículo N° 174 , haciendo mención a zona de Ribera establece: “Las zonas de Ribera de los Ríos y otros cuerpos de agua serán de uso turístico, recreativo y educativo exclusivo con las restricciones legales vigentes. Dentro de las mismas deberá garantizarse el libre tránsito del público y no podrán realizarse modificaciones o nuevas edificaciones a excepción a aquellas establecidas en el Plan municipal de Turismo. En jurisdicción municipal deberán utilizarse los medios legales y reglamentarios disponibles para la implementación y mantenimiento de estas zonas de ribera. El Concejo Deliberante sancionará por Ordenanza las actividades permitidas y las restricciones al dominio y uso para su protección”.-

Que, en los Artículos N° 176 y N° 177 la Carta Orgánica prevé: “La Municipalidad de Junín de los Andes considera la fauna silvestre, acuática y terrestre como patrimonio natural municipal, recurso educativo y recreativo y factor de desarrollo productivo y económico para la comunidad. Impulsará y apoyará su manejo en base a estudios técnicos específicos .... “Adhiriendo a la Ley Provincial de Fauna N° 1034, o la que en el futuro la reemplazare”.-

Que en Título III dentro de los PRINCIPIOS GENERALES DEL CAPITULO I – AMBIENTE URBANO, RURAL Y NATURAL los Convencionales establecieron una Declaración Ambiental General en su Artículo N° 192 y en concordancia con los artículos que le siguen hasta el Artículo N° 201 y donde en términos generales en el mencionado en el primer término :” La municipalidad de Junín de los Andes, considera que el ambiente es esencial para la calidad de vida de los vecinos y utilizará todos los medios necesarios para protegerlos Y PARA CONSERVAR Y RESTAURAR SUS COMPONENTES ALTERADOS, TENDIENDO A LA ELIMINACIÓN DE LAS CAUSAS. TODOS LOS PROYECTOS, PLANES, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO DEBERAN ADECUARSE A LOS PRINCIPIOS Y DIRECTIVAS AMBIENTALES ESTABLECIDOS EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES, EN LAS CONSTITUCIONES NACIONAL Y PROVINCIAL, EN ESTA CARTA ORGANICA Y EN LAS NORMAS REGLAMENTARIAS QUE EN CONSECUENCIA SE PROMULGAREN, .... E IMPULSARAN MEDIDAS AMBIENTALES SIMILARES EN LAS AREAS VECINAS A SU EJIDO.-

Que, en el Capítulo V AMBIENTE NATURAL, AREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL Artículo N° 203 de la Carta Orgánica Municipal : “La municipalidad declara “Área de Protección Especial” al segmento del Río Chimehuín, junto a su correspondiente llanura aluvial, comprendido dentro del ejido . Esta área de protección especial deberá ser incorporada al sistema de áreas protegidas municipales mediante ordenanza sancionada al respecto.-

Que, el Artículo N° 204 de la Carta Orgánica Municipal impone al Departamento Ejecutivo contar con una Dependencia referida a los temas de Planeamiento Urbano-Rural y gestión Ambiental y en su punto 1 del inciso a) ordena realizar estudios que cubran todo el proceso de planeamiento para llegar a la formulación del plan de ordenamiento ambiental

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA

**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

urbano-rural hecho este que se pretende materializar a través del área de Unidad de Planificación y Gestión en forma conjunta con la Comisión Intergubernamental e Interjudicial que también se pretende implementar para el estudio técnico-político administrativo de trascendental importancia como el que nos ocupa. Que el inciso e) del artículo mencionado indica realizar la zonificación del territorio de jurisdicción municipal en ambientes urbano, rural y natural, definiendo sus posibles pautas de uso y recomendando la designación de áreas que requieren medidas de protección especial.-

Que, siguiendo las consideraciones generales, el Artículo N° 209 con el Título EVALUACIONES DE IMPACTO establece: “El Departamento Ejecutivo evaluará los estudios y los informes de monitoreo y presentará las recomendaciones y acciones que correspondiere PARA PREVENIR, REPRIMIR, REDUCIR O ELIMINAR LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS PREVISTOS Y OBSERVADOS”.-

Que, con el Título REGLAMENTACIÓN, el Artículo N° 210 de la Carta Orgánica municipal, establece: “El Concejo Deliberante reglamentará por ordenanza, aprobada por la mayoría de los dos tercios 2/3 del total de cuerpo, todo lo establecido en este capítulo y fijará UN SISTEMA DE CALIFICACIÓN DE LAS OBRAS, EMPRENDIMIENTOS Y ACTIVIDADES PARA DETERMINAR AQUELLOS QUE EFECTIVAMENTE NECESITAREN UN ESTUDIO DE IMPACTO EN VIRTUD DE LA MAGNITUD DEL MISMO”.-

Que, debe preverse además lo normado en el Artículo N° 211 en cuanto a establecer por ordenanza ... Las multas y sanciones, TENIENDO EN CUENTA LA GRAVEDAD DE LA TRANSGRESIÓN Y EL DAÑO OCASIONADO A LA COMUNIDAD Y/O AL AMBIENTE ....-

Que, en el Título IV OTRAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN – CAPITULO I se prevé la creación del Consejo Asesor Municipal de Planeamiento y Políticas Especiales estableciéndose en su Artículo N° 264 que el Consejo deberá ser consultado en los temas vinculados al PLAN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL URBANO-RURAL, el desarrollo económico social y los que determinare la ordenanza respectiva .... entendiendo que a través de la Unidad de Planificación y Gestión se deberá estructurar dicho Consejo Asesor Municipal como elemento de asesoramiento al Gobierno mediante dictámenes no vinculantes de así entenderse necesario y dado las políticas especiales a implementar dentro del nuevo ejido municipal.-

Que, abundando en lo preceptuado en nuestra Ley fundamental norma que debe ser respetada en los Artículos mencionados y su concordancia por el Gobierno municipal en todas sus estructuras; debe señalarse que en el nuevo límite del ejido el espacio comprendido en la cuenca del Lolog y a lo largo del Río Quilquihue y su llanura aluvial y el Loteo Lolog Villa Quilquihue se encuentran dentro de la jurisdicción municipal.-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA

**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

Que, la urbanización y las construcciones que se realicen pueden afectar el ambiente y la calidad del agua del Río Quilquihue, de la cual se abastecen el sistema de agua potable de la localidad de San Martín de los Andes.-

Que deben realizarse trabajos técnicos tendientes a establecer directrices políticas y normativas de manejo urbano ambientales tomando como base los antecedentes que obran en la Provincia del Neuquen en sus distintas áreas específicas y que oportunamente deberán ser normadas con el dictado de las ordenanzas respectivas.-

Que, es preocupación compartida por los estamentos Ejecutivo y Deliberativo y numerosos sectores de la comunidad local y regional el daño ambiental que puede significar un crecimiento descontrolado del área dentro del nuevo ejido municipal.-

Que, el Concejo Deliberante de nuestra ciudad en su máxima representación popular y de acuerdo a las atribuciones y deberes conferidos posee la facultad de disponer medidas precautorias o provisionales, sin necesidad de peticionarlas u obtenerlas de los órganos jurisdiccionales debiendo ordenar el ejercicio de sus funciones de policía del orden constitucional y que de ninguna manera puede delegar en el arbitrio de los particulares en protección y amparo de los derechos e intereses de la comunidad.

Que, es objeto de la presente normativa regular los usos del suelo y factores de ocupación del sector denominado Villa Quilquihue, en un sector privilegiado de la Zona de Los Lagos, como es el Lago Lolog.-

Que, el fraccionamiento en cuestión está implantado en un área de alto valor paisajístico, perteneciente a la Cuenca del Lolog. Se trata de suelo apto y calificado de ser urbanizable, y goza tanto por su topografía como por su localización, con un excelente asoleamiento. Este loteo data de la década del 70, y los lotes (402 parcelas) varían en sus dimensiones desde 1050 m<sup>2</sup> a 4000 m<sup>2</sup> aproximadamente. Su ubicación es relevante por cuanto se ubica en el corredor de paso desde San Martín de los Andes hacia los Lagos Curruhue y Termas de Epulafquen, y su conexión con Junín de los Andes.-

Que, el área loteada se halla en su totalidad dentro de la jurisdicción municipal de Junín de los Andes, siendo su límite jurisdiccional con San Martín de los Andes el Río Quilquihue, fuente de aprovisionamiento de agua para consumo de dicha localidad.-

Que, si bien el río constituye un límite, lo que suceda a ambas márgenes le compete a ambas administraciones. En cuanto a la situación dominial del loteo, está en manos de privados organizados en Comisión Vecinal en formación, y que deberá incorporarse institucionalmente al registro del Municipio.-

Que, se incorporan a esta normativa los conceptos de “tutela hidro – biológica” , “ambiente protegido”, “producto urbanístico”, “directrices”.-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

Que, a fin de orientar el uso del suelo, y siendo conscientes de la fragilidad ambiental de este territorio, es que se elaboran criterios y pautas de ocupación, se definen indicadores urbanísticos, se formulan Directrices generales y particulares, y se determinan las Zonas y sus usos compatibles, en función de actividades turísticas y/o residenciales.-

Que, además se definen, las restricciones al dominio privado. Todo ello constituye una batería de herramientas que ayudará a controlar la densidad de ocupación, sabiendo que son tangibles y por lo tanto serán pausibles de un monitoreo permanente en función de lo que vaya aconteciendo. Esto explicita el carácter flexible de la normativa.

**POR ELLO Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGANICA MUNICIPAL, EN SUS ARTICULOS N° 56 Y 57 Inc. a), EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNIN DE LOS ANDES, REUNIDO EN SESION ORDINARIA SANCIONA CON FUERZA DE:**

## **O R D E N A N Z A**

### **TÍTULO I**

#### **NORMAS GENERALES**

#### **CAPITULO 1**

#### **OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS:**

**ARTÍCULO 1°: Objetivos:** El ordenamiento urbano ambiental de Villa Quilquihue en el ejido municipal de Junín de los Andes tendrá por objeto regular aspectos urbanísticos compatibles con la preservación del ambiente natural, minimizando los posibles impactos introducidos por la urbanización y preservar la calidad del agua del Lago Lolog y Río Quilquihue , favoreciendo el desarrollo económico social del área en el marco del desarrollo sustentable.-

**ARTÍCULO 2°: Instrumentos:** Además de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, son instrumentos de ordenamiento urbanístico los siguientes:

- a) Las Directrices.
- b) La gestión por Productos Urbanísticos.
- c) La declaración de Ambiente protegido.

**ARTÍCULO 3°: Principios:** Los principios contenidos en este Título y emergentes de esta Ordenanza serán de aplicación directa.

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

Asimismo servirán de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de sus disposiciones.-

**CAPÍTULO 2**  
**DIRECTRICES**

**ARTÍCULO 4º: Las Directrices:** Son instrumentos de ordenamiento territorial que se aprobarán por vía de Ordenanza y conforme a lo establecido por la Carta Orgánica de la Municipalidad de Junín de los Andes, y que tendrán los siguientes objetivos:

- a) Establecer el marco de referencia pública y de alta visibilidad que oriente y regule la acción de los distintos operadores, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal;
- b) Fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos;
- c) Articular acciones territoriales conjuntas con el Municipio de San Martín de los Andes o con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias;

**ARTÍCULO 5º: Contenido:** Las Directrices a que refiere el artículo anterior tendrán los siguientes contenidos:

- a) Las orientaciones en materia territorial fundadas en sí mismas, consistentes entre sí y articuladas con otras políticas del estado, que reflejen claramente la intencionalidad político - social de la comunidad;
- b) Las regulaciones de las acciones de los operadores territoriales, tanto públicos como privados, dentro de los términos municipales;
- c) Las modalidades de articulación entre el Municipio y los otros operadores públicos y privados para el logro de acciones concretas, incluidas los procedimientos e instancias para la resolución de eventuales conflictos entre las partes;
- d) La delimitación de las piezas urbanísticas fundamentales, definiendo sus vocaciones y roles prioritarios, las modalidades de afectación y los grados de protección, de acuerdo a valoraciones específicas de cada área y de las distintas piezas en su globalidad;
- e) Los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante;
- f) Las condiciones infraestructurales y ambientales de las acciones de urbanización que se ponderan más convenientes para el desarrollo sustentable;

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

- g) La definición de los ámbitos territoriales en que se valoren necesarios programas, planes especiales, proyectos o estudios, señalándose, en su caso, las condiciones y plazos a los que debe someterse su elaboración;
- h) Los criterios de aplicación y modificación de las directrices de ordenamiento territorial;
- i) La determinación de los tiempos requeridos para cada caso.

**ARTÍCULO 6°: Procedimiento:** La aprobación de las Directrices urbanísticas se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) La iniciativa de formulación de las Directrices de ordenamiento territorial recaerá en el Ejecutivo Municipal y en el Concejo Deliberante, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a petición de otras partes;
- b) El alcance de las Directrices podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser consistente en una perspectiva global y fundada;
- c) En todos los casos, se promoverán instancias consultivas con otros operadores públicos y privados y con otros actores sociales, que expliciten sus evaluaciones y sugerencias; y
- d) Cuando la iniciativa corresponda al Ejecutivo Comunal, se confeccionará un Documento Previo, acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso, el cual será elevado al Concejo Deliberante para su consideración conjuntamente con el proyecto de Directriz.

**ARTÍCULO 7°: Aplicación:** Las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de edificación y urbanización cumplan con lo establecido en las Directrices.

### **CAPÍTULO 3 PRODUCTO URBANÍSTICO**

**ARTÍCULO 8°: Objetivo:** La gestión por Producto urbanístico es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objetivo promover el desarrollo urbanístico y arquitectónico privilegiando los rasgos urbanísticos cualitativos de los emprendimientos de que se trate, en concordancia con las Directrices pertinentes.

**ARTÍCULO 9°: Procedimiento:** La homologación de los Productos urbanísticos que se gestionen se realizará como un control de calidad externo a los autores del proyecto.

A tales efectos intervendrá la Comisión Técnica Asesora a que se refieren los artículos siguientes, la cual valorará la satisfacción de las orientaciones definidas en las Directrices correspondientes a cada área, procediéndose de la siguiente manera:

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

- a) Controlando la calidad de un conjunto de variables claramente definidas que urbanísticamente se consideran relevantes, absteniéndose del juicio global sobre el proyecto arquitectónico;
- b) Tales variables se valorarán en relación a las características específicas de la tipología edificatoria y programática particular en la que se encuadra el proyecto;
- c) Las variables a evaluar por parte de la Comisión Técnica Asesora serán las siguientes:
- I) Morfología respecto al entorno
  - II) Tratamiento de los espacios exteriores;
  - III) Tratamiento de todas las fachadas y techos;
  - IV) Condiciones de habitabilidad, cuando corresponda;
  - V) Calidad de la construcción y terminaciones; y
  - VI) Cobertura de instalaciones y equipamientos;
  - VII) Compatibilidades y armonías del programa respecto a los usos en el entorno contiguo;
- d) Por vía de Directrices podrán disponerse expresamente otras categorías de análisis complementarias que se juzguen relevantes;
- e) La Comisión Técnica Asesora estudiará cada proyecto, categorizando cada una de las variables anteriores en problemáticas, regulares, buenas y muy buenas;
- f) Los criterios de calidad deseados para cada sector del territorio se definirán en las Directrices correspondientes;
- g) La Comisión Técnica Asesora al valorar los proyectos en estudio no podrá apartarse de lo establecido en las Directrices.

**ARTÍCULO 10°: Constitución de la Comisión Técnica Asesora.**- La Comisión Técnica Asesora será un grupo técnico ad-hoc, honorífico y de visibilidad pública, con las siguientes características constitutivas:

- a) Estará integrada por cuatro miembros titulares que serán un Arquitecto de la Municipalidad, dos Arquitectos honorarios externos a la Municipalidad, designados respectivamente por el Concejo Deliberante y por la Regional III del Colegio de Arquitectos de Neuquén delegación local; y un miembro designado por el Consejo Profesional de Agrimensura, Ingeniería y Geología, delegación local.  
El miembro designado por el Concejo Deliberante se elegirá por mayoría simple.
- b) Los miembros honorarios titulares de la Comisión la integrarán durante un año, pudiendo permanecer en ella no más de dos períodos consecutivos;

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

c) A los efectos de asegurar el funcionamiento continuo de esta Comisión, conjuntamente con la designación de los cuatro miembros titulares, se nombrarán cuatro miembros alternos o suplentes que serán convocados extraordinariamente en caso de imposibilidad de la actuación de los miembros titulares;

**ARTÍCULO 11°: Funcionamiento de la Comisión Técnica Asesora:** Los miembros de la Comisión Técnica Asesora actuarán en la misma de acuerdo a su leal saber y entender a título individual en el marco de la normativa vigente, elaborando un Informe escrito para cada caso en estudio.

El Ejecutivo Comunal establecerá las reglas complementarias de funcionamiento que considere convenientes, las cuales serán aprobadas y/o modificadas por el Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 12°: Homologación del Producto Urbanístico:** En el Ejecutivo Comunal recae la decisión sobre la homologación de los proyectos de edificación y urbanización como Productos urbanísticos de acuerdo a los contenidos de las directrices y otras normas complementarias, procediéndose de la siguiente manera:

a) Las valoraciones contenidas en el Informe de la Comisión Técnica Asesora, cualquiera sea su naturaleza, orientan pero no obligan al Ejecutivo Comunal, en quien recaerá en cada solicitud de edificación o urbanización la decisión sobre su aprobación;

b) En caso de que la Comisión Técnica Asesora no se encuentre conformada en tiempo y forma, o de que no se expida dentro de los plazos que oportunamente establezca el Ejecutivo Comunal, este deberá homologar los Productos urbanísticos que se gestionen apoyándose en los informes de sus oficinas técnicas competentes;

c) En situaciones extraordinarias, caso de proyectos de gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Comunal, a instancia propia, de la Comisión Técnica Asesora o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.-

Una vez cumplidos estos trámites, la homologación final de los proyectos gestionados como Producto urbanístico deberá recaer en el Concejo Deliberante, el que dispondrá de 15 días para tratarlo. En caso de no hacerlo, la anuencia se considerará concedida al cabo de dicho plazo

**ARTÍCULO 13°: Aplicación General:** Las solicitudes de edificación y urbanización deberán tramitarse como Producto urbanístico cuando ello sea establecido expresamente por vía normativa por tratarse de:

a) Áreas con valores a lograr o a mantener;

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

b) Emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados; y

c) Usos de carácter condicionado y emprendimientos poco calificados que pudieran afectar el carácter del área respectiva.

**ARTÍCULO 14°: Aplicación excepcional:** La gestión por Producto urbanístico puede ser solicitada por escrito al Ejecutivo Comunal por el solicitante de un permiso de edificación o urbanización que a su juicio cumple con las Directrices pero no con algunas normas complementarias, siendo intención del interesado la solicitud de su aprobación excepcional con la correspondiente anuencia del Concejo Deliberante.

En tal caso, la Comisión Técnica Asesora observará muy especialmente el cumplimiento de las Directrices y la naturaleza, racionalidad y magnitud del apartamiento de las normas complementarias.-

**ARTÍCULO 15°: Requerimientos especiales:** Las oficinas municipales competentes, a instancias propias o de la Comisión Técnica Asesora, podrán exigir al interesado:

a) Recaudos gráficos generales o de detalle y escritos complementarios a los presentados en el trámite normal de visado del proyecto;

b) Estudios sectoriales de factibilidad; y

c) Garantías a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplir la obra realizada con las directrices, calidades y plazos acordados.-

**CAPÍTULO 4**

**AMBIENTE PROTEGIDO**

**ARTÍCULO 16°: Objetivo:** La declaración de AMBIENTE PROTEGIDO es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

a) Se reconozca el valor del ámbito territorial objeto de protección como recurso ambiental unitario, de relevancia en su multidimensionalidad física, biológica y antrópica.-

b) Se protejan integralmente sus roles y atributos esenciales (hídricos, ecológicos, paisajísticos, etc.).-

c) Se vele por un manejo acorde con lo anterior, lo cual es de interés público, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y frágiles. El Concejo Deliberante por vía legislativa, definirá aquellas áreas de máxima cautela, en las que no se admitirán nuevas afectaciones antrópicas.-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**ARTÍCULO 17°: Aplicación:** La declaración de AMBIENTE PROTEGIDO habilitará:

a) Que primen consideraciones de protección ambiental frente a actuaciones antrópicas cuya autorización se evalúe.-

b) Que las Oficinas Técnicas competentes durante la tramitación de una solicitud de obra, puedan solicitar si así correspondiese:

Una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto, incluyendo relevamientos y estudios de evaluación de impacto ambiental.

Dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad.

El cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas establecidas.

c) La exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, establecidas fundadamente en cada caso, que podrán efectivizarse mediante:

Garantía Hipotecaria, sobre el inmueble o fracción en cuestión.

Aval bancario.

Seguro de caución.

Títulos Nacionales.

Dinero en efectivo.

d) A que se adopten las máximas acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto particularmente, las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas así cauteladas se valorarán como faltas graves, a los efectos de su sanción por el Tribunal de Faltas.

## TÍTULO II

### DIRECTRICES Y NORMAS PARA VILLA QUILQUIHUE

#### CAPÍTULO 5 DIRECTRICES GENERALES

**ARTÍCULO 18°: Delimitación:** Está comprendida por los lotes incluidos en los Planos de Mensura N° C/2396/75 y 2318 -0692/82. Este loteo está estructurado por una avenida interior en su mayor extensión en el sentido del río. Sobre el frente costero del Lago Lolog se plantea una calle costanera, próxima a la ribera.-

**ARTÍCULO 19°: Directriz General sobre el carácter del área:** Se trata de un área de alto valor paisajístico y ambiental con una vocación turística (residencial y recreativa), bajo jurisdicción de la Municipalidad de Junín de los Andes.-

OSCAR RAÚL ANDE  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

DAMIÁN AMINAHUEL  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**ARTÍCULO 20°: Carácter:** Área de suelo urbanizable, con zonas diferenciadas según las particularidades del medio natural, por ser aledaño a cursos y espejos de agua – Río Quilquihue y Lago Lolog.-

Se respetará el área ribereña de lago y río, definiendo la línea de ribera por el organismo competente y pautando una franja libre de ocupaciones.-

**ARTÍCULO 21°: Modalidades de ocupación:** Se alentarán construcciones de perímetro libre, viviendas individuales y emprendimientos de tipo turístico-recreativo, consolidando la imagen de área parque. Los retiros regularán la forma edilicia permitiendo el acceso al sol y las visuales en los espacios de cada parcela.-

**ARTÍCULO 22°: Características de la ocupación:** Se declara ambiente protegido a la franja de los lotes con costa de río por su alta fragilidad ambiental, los que deberán regirse por la normativa estipulada en los Capítulos 6 y 7.-

Se alentará el englobamiento de lotes y sobretodo aquellos cuyas superficies sean menores de 2.000 m<sup>2</sup>. No se admitirá la subdivisión.-

**ARTÍCULO 23°:** Todos aquellos usos que no estén contemplados en la presente normativa y los que por su envergadura demanden una atención especial o no cumplan con las pautas aquí establecidas se tramitarán bajo la figura de **producto urbanístico**.-

## SECCIÓN I

### MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO COSTA DEL RÍO QUILQUIHUE

#### CAPÍTULO 6 DIRECTRICES Y NORMAS PARTICULARES

**ARTÍCULO 24°:** Se declara la zona del Río Quilquihue bajo el amparo de la figura “**Ambiente protegido**” lo cual se aplicará a todos los lotes ribereños sin excepción, restricciones al dominio de mayor dureza con el espíritu de ser medidas preventivas.-

El Río Quilquihue queda comprendido en la categoría de hidrosistema protegido, por lo tanto no se podrá desmontar la vegetación arbórea y se respetarán los retiros establecidos para los sectores, a fin de proteger el área ribereña sin ningún tipo de ocupación, en la franja que se pauta para cada zona, zonas de barrancas y zonas planas.-

**ARTÍCULO 25°: Tutela hidrobiológica:** El frente costero del Río Quilquihue será objeto de la siguiente tutela hidrobiológica:

- Prohibición de afectaciones antrópicas sobre este curso de agua.

OSCAR RAÚL ANDE  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

DAMIÁN AMINAHUEL  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

- Uso público de la costa.
- Los sistemas de saneamiento individual o colectivo que se localicen dentro de una franja de 50 m. de la costa ribereña, deberán garantizar por tecnología y funcionamiento que la calidad del efluente no afectará la calidad de agua del recurso.
- En la faja de 15 m. de la línea de ribera se mantendrá la configuración natural de la costa y de la vegetación costera no admitiéndose obras civiles como taludes, explanadas, obras de relleno y edificaciones.

**ARTÍCULO 26°:** En el caso de arroyos y cursos de agua temporarios, los retiros serán de 5 m. a partir del buzamiento (quiebre de pendientes). Esto se verificará en el plano ecológico que se presente.-

**ARTÍCULO 27°:** No podrá efectuarse ninguna modificación que altere y/o modifique las características de los arroyos y su régimen hídrico (por ejemplo aprovechamiento para consumo humano y/o riego) sin la pertinente evaluación y autorización por parte de la autoridad competente.-

**ARTÍCULO 28°:** Los sistemas de abastecimiento de agua como así también el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales líquidos, semisólidos y sólidos, deberá ajustarse a las normativas vigentes aprobadas por la Comisión Intermunicipal e Interjurisdiccional.-

**ARTÍCULO 29°: Tratamiento de efluentes:** Cuando el destino de una parcela sea el turístico, debido al aumento de densidad de ocupación en relación con los otros usos, deberá preverse un tratamiento especial de los líquidos cloacales, que se definirá según el proyecto y las características de los suelos, como también someterse a un análisis ambiental (Informe o Estudio de Impacto Ambiental) según la Ley Provincial de Medio Ambiente N° 2267 y las normativas municipales vigentes. En caso de dudas se aplicará la norma más restrictiva.-

**ARTÍCULO 30°: Usos en el Río Quilquihue y su frente costero: Se declara de Dominio Público la franja costera comprendida entre las parcelas privadas constituidas por plano C/2396/75 y el río , como aquellas porciones de tierra generadas por las variaciones del cauce del río.-**

El uso público del río, a la manera de Parque ribereño, será de acceso y recorrido peatonal, con fuertes restricciones a las obras civiles. No se permitirán alambrados que penetren en el río. El uso recreativo colectivo se regulará estableciendo lugares permitidos para acampe diurno, fogones y otros usos de esparcimiento.-

**ARTÍCULO 31°: Usos en la costa del Lago Lolog: Uso turístico – lacustre.** Constituye la continuidad de un recurso tanto para la Jurisdicción Nacional (Parque Nacional Lanín), para las jurisdicciones municipales de San Martín de los Andes y de Junín

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

de los Andes. Por lo tanto se velará por su conservación y uso público. Se conservará la configuración natural de la costa, y de la vegetación costera. Se excluyen edificaciones permanentes, no se permitirán alambrados que penetren en el Lago. Sólo se admitirá el uso recreativo y acampe diurno en los lugares habilitados.-

## SECCIÓN II

### DETERMINACIÓN DE ZONAS

En caso de englobar lotes en áreas de distintos indicadores urbanísticos, el proyecto se gestionará por Producto Urbanístico.-

Los usos que presenten dudas serán analizados y autorizados por la Comisión Interjurisdiccional .

#### **CAPÍTULO 7**

#### **ZONA DE RIBERA RIO QUILQUIHUE**

**ARTÍCULO 32°: Delimitación:** Ésta área está normada bajo la figura de ambiente protegido, rigiéndose por el Capítulo 1, comprende las siguientes Manzanas y Lotes:

XIX: Lotes 1 y 2  
 XXII: Lotes 1,2,3,10  
 XXIX: Lotes 1,2,3,4,5,15,16, y R.F  
 XXXIV: Lotes 1,2,3,4,5,6,7,8,9  
 XXXVII: Lotes 1,2,3,4  
 XXXVIII: Lotes 1,2, y 3  
 XLVII: Lotes 1 al 24  
 XLVIII: Lotes 1 al 18  
 LII: Lotes 1 al 5 y del 7 al 19

**ARTÍCULO 33°: Usos permitidos:** Sólo se admitirán los usos residenciales (unifamiliares). No se admitirán los usos turísticos (hotel – hostería – cabañas - gastronómico).-

**ARTÍCULO 34°: Indicadores Urbanísticos:**

**FOS máx.**            0, 10  
**FOT máx.**            0,12

En lotes menores a 1250 m<sup>2</sup>. se admitirá una superficie máxima a construir de 120 m<sup>2</sup> .

**OSCAR RAÚL ANDE**  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



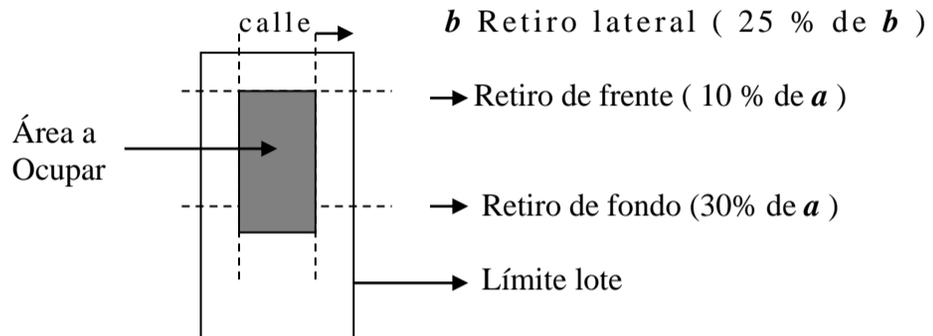
**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**Retiros de frente** (se considera a frente de calle): 10% de la línea de mayor longitud ( $a$ )

**Retiro de fondo:** 30 % de la línea de mayor longitud ( $a$ )

**Retiro lateral:** 25% de la línea de menor medida ( $b$ )

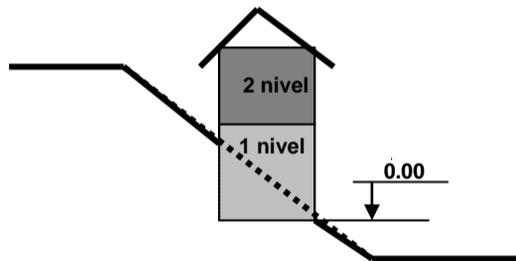
Figura 1



**Altura máxima:** Se admitirán dos niveles habitables. Se fijará la altura mínima de cada nivel en 2.20 m. y la máxima en 3.00 m. Se considerará como plano nivel 0 aquél en el que se apoya el edificio, en cada nivel. Las alturas de cumbreras y lucarnas pueden pasar medio nivel. El tanque de reserva de agua deberá tener un tratamiento arquitectónico.

**Nota:** Únicamente se permitirá la construcción de una edificación por lote. Se admitirán edificaciones auxiliares (quincho –casa huéspedes, 40 m<sup>2</sup> – leñeras) siempre que no superen el FOS Y FOT.

Figura 2: Ejemplo gráfico en relación con el artículo de altura máxima:



**ARTÍCULO 35°: Usos turísticos:** No se admitirán hoteles – cabañas – hosterías – albergues – dormis.-

**ARTÍCULO 36°: Uso comercial:** Sólo se admitirá como complemento de la vivienda unifamiliar, del tipo artesanal, y estará incluido dentro de la única edificación y con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>.-

OSCAR RAÚL ANDE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

DAMIÁN AMINAHUEL  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**CAPÍTULO 8**  
**ZONA BORDE DE RUTA CON VISTAS AL RIO**

**ARTICULO 37°: Delimitación:** Está comprendida por las siguientes Manzanas y lotes:  
XXXII: Lotes del 7 al 11.-

**ARTÍCULO 38°: Usos Permitidos:** Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares) y los turísticos: alojamiento (hotel, hostería y cabañas) alimentación (restaurante y confiterías) y comercio, como por ejemplo venta de alimentos, artesanías.-

**ARTÍCULO 39°:** - Indicadores Urbanísticos para uso residencial unifamiliar:

**FOS máx.** 0,12  
**FOT máx.** 0,15

**Retiros de frente:** (se considera frente a la ruta): 10% de la línea de mayor longitud ) (*a*)

**Retiro de fondo:** (se considera a frente de calle): 10% de la línea de mayor longitud (*a*)

**Retiro lateral:** 15% de la línea de menor medida (*b*)

**Altura máxima:** Se admitirán dos niveles habitables. Se fijará la altura mínima de cada nivel en 2.20 m y la máxima de 3.00 m. Se considerará como plano nivel 0 aquél en el que se apoya el edificio, en cada nivel. Las alturas de cumbreras y lucarnas pueden pasar medio nivel. El tanque de reserva de agua deberá tener un tratamiento arquitectónico. (Figura 2)

Únicamente se permitirá la construcción de una edificación principal por lote.-

**ARTÍCULO 40°: Usos turísticos:** En caso de alojamiento turístico, es obligatorio englobar y unificar 2 o más lotes. Se admite el uso para cabañas – hostería – hotel. No albergues ni dormis. Para el caso de hostería y hoteles se aumentarán los factores de ocupación hasta

**FOS (turístico) máx.** 0,10

**FOT (turístico) máx.** 0,22

**Nota:** Si el uso turístico fuere cabañas se adoptarán los índices urbanísticos del **Artículo 39** (FOS: 0.12 y FOT: 0.15). En este caso, se podrá construir más de una edificación por parcela, manteniendo una distancia mínima entre edificaciones de 10.00 m.-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

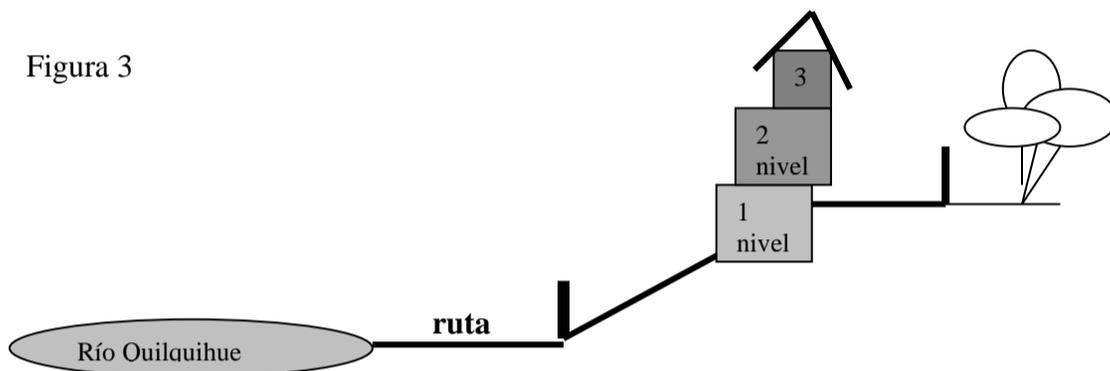
**Retiros de frente:** (se considera frente a la ruta): 10% de la línea de mayor longitud ) (**a**)

**Retiro de fondo:** (Se considera a frente de calle interna al loteo): 10% de la línea de mayor longitud (**a**)

**Retiro lateral:** 15% de la línea de menor medida (**b**)

**Altura máxima:** Se admitirán tres niveles habitables. Se fijará la altura mínima de cada nivel en 2.20m y la máxima de 3.00m. Se considerará como plano nivel 0 aquél en el que se apoya el local en cada nivel. Las alturas de cumbres y lucarnas pueden pasar medio nivel. El tanque de reserva de agua deberá tener un tratamiento arquitectónico.-

Figura 3



**ARTÍCULO 41°: Uso comercial:** Sólo se admitirá como complemento de la vivienda unifamiliar, incluido dentro de la única edificación y con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO 9**

### **ZONA ALTOS DEL LOLOG**

**ARTÍCULO 42°: Delimitación:** Esta comprendida por las siguientes Manzanas y Lotes:

- XXVI: Lotes 1,4,5,6,7 y 8
- XXVII: Lotes 1 al 8
- XXVIII: Lotes 1 al 12
- XXIX: Lotes 6 al 14
- XXX: Lotes 3 al 5
- XXXI: Lotes 1 al 8
- XXXIII: Lotes 1 al 8
- XXXVI: Lotes 1 al 6

OSCAR RAÚL ANDE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

DAMIÁN AMINAHUEL  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

**ARTÍCULO 43°: Usos permitidos:** Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares) y los turísticos: alojamiento (hotel, hostería y cabañas), alimentación (restaurantes y confiterías). Constituirá el casco del loteo.

**ARTÍCULO 44°: Indicadores Urbanísticos:** Para uso residencial unifamiliar- Dadas las particularidades de la vegetación (bosque nativo y denso)

**FOS máx.** 0,07

**FOT máx.** 0,12

**Nota:** Se admitirá una edificación auxiliar, que no supere los 40 m<sup>2</sup> y se computará en el FOT y FOS.

**Retiros de frente, fondo y laterales:** 10 % de los lados del lote.

**Altura máxima:** Se admitirán dos niveles habitables. Se fijará la altura mínima de cada nivel en 2.20 m y la máxima de 3.00 m. Se considerará como plano nivel 0 aquél en el que se apoya el edificio, en cada nivel. Las alturas de cumbresas y lucarnas pueden pasar medio nivel. El tanque de reserva de agua deberá tener un tratamiento arquitectónico. (Figura 2).-

**ARTÍCULO 45°: Relleno de taludes:** Si se utilizan rellenos en el sector sobreelevado de la construcción, deberán emplearse materiales del lugar (piedra bocha, etc.).-

**ARTÍCULO 46°: Manejo de la vegetación:** En caso de necesidad de remoción de la cobertura arbórea se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmonte posible.-

**ARTÍCULO 47°: Usos turísticos:** En el caso de alojamiento turístico, para hoteles y hosterías, se aumentarán los factores de ocupación en:

**FOS (turístico) máx.** 0.10

**FOT (turístico) máx.** 0.22

**Nota:** Si el uso turístico fuere cabañas se adoptarán los índices urbanísticos del **Artículo 44** (FOS: 0.07 y FOT: 0.12) En este caso, se podrá construir más de una edificación por parcela, manteniendo una distancia mínima entre edificaciones de 10.00 m.-

En caso de un emprendimiento turístico de mayor superficie que lo aceptable, requerirá mas de un lote y por consiguiente, se deberá englobar.-

**Altura máxima:** Se admitirán tres niveles habitables. Se fijará la altura mínima de cada nivel en 2.20 m. y la máxima de 3.00 m. Se considerará como plano nivel 0 aquél en el que se apoya el local en cada nivel. Las alturas de cumbresas y lucarnas pueden pasar medio nivel. El tanque de reserva de agua deberá tener un tratamiento arquitectónico. (Figura 3).-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**CAPÍTULO 10**  
**ZONA DE BORDE DE RUTA con vistas a Lago.-**

**ARTÍCULO 48°: Delimitación:** Está comprendida por las siguientes Manzanas y Lotes:

XXVI: Lotes 2 y 3 (frente a lago)

XXX: Lotes 1 y 2 (frente a lago)

XXXII: Lotes 1 al 6 (frente a lago)

**ARTÍCULO 49°: Usos permitidos:** Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares) y los turísticos: alojamiento (hotel, hostería y cabañas), alimentación (restaurantes y confiterías) y comercio de servicio al turista (como artesanías, artículos de deporte, agencias de turismo).-

**ARTÍCULO 50°: Indicadores Urbanísticos** - Para uso residencial unifamiliar:

**FOS máx.** 0,12

**FOT máx.** 0,15

**Nota:** Se permitirá la construcción de un edificaciones auxiliares (quincho – vivienda huéspedes – leñera – guarda lanchas) y se incluirá en el FOS y FOT pautados,

**Retiros de frente:** (se considera frente a la ruta): 10% de la línea de mayor longitud) (*a*)

**Retiro de fondo:** (se considera a frente de calle): 10% de la línea de mayor longitud (*a*)

**Retiro lateral:** 15% de la línea de menor medida (*b*)

**Altura máxima:** Se admitirán dos niveles habitables. Se fijará la altura mínima de cada nivel en 2.20 m y la máxima de 3.00 m. Se considerará como plano nivel 0 aquél en el que se apoya el edificio, en cada nivel. Las alturas de cumbres y lucarnas pueden pasar medio nivel. El tanque de reserva de agua deberá tener un tratamiento arquitectónico. (Figura 2).-

**ARTÍCULO 51°: Usos turísticos:** En el caso de alojamiento turístico, para hoteles y hosterías, se aumentarán los factores de ocupación en:

**FOS (turístico) máx.** 0,10

**FOT (turístico) máx.** 0,22

**Nota:** Si el uso turístico fuere cabañas se adoptarán los índices urbanísticos del **Artículo 50** (FOS: 0.12 y FOT: 0.15). En este caso, se podrá construir más de una edificación por parcela, manteniendo una distancia mínima entre edificaciones de 10.00 m.-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

En caso de un emprendimiento turístico de mayor superficie que lo aceptable, requerirá más de un lote y por consiguiente se deberá englobar.

**Retiros de frente:** (Se considera frente a la ruta): 10% de la línea de mayor longitud) (*a*)

**Retiro de fondo:** (se considera a frente de calle interna al loteo): 10% de la línea de mayor longitud (*a*)

**Retiro lateral:** 15% de la línea de menor medida (*b*)

**Altura máxima:** Se admitirán tres niveles habitables. Se fijará la altura mínima de cada nivel en 2.20 m. y la máxima de 3.00 m. Se considerará como plano nivel 0 aquél en el que se apoya el local en cada nivel. Las alturas de cumbreras y lucarnas pueden pasar medio nivel. El tanque de reserva de agua deberá tener un tratamiento arquitectónico.-

**CAPÍTULO 11**  
**ZONA TRANSICIÓN**

**ARTÍCULO 52º: Delimitación:** Se denomina así al área comprendida entre el río y el faldeo  
- Está comprendida por las siguientes Manzanas y Lotes:

- II: Lotes 1 al 10
- III: Lotes 1 al 8
- IV: Lotes 1 al 8
- V: Lotes 1 al 8
- VI: Lotes 1 al 10
- VII: Lotes 1 al 10
- VIII: Lotes 1 al 8
- IX: Lotes 1 al 8
- X: Lotes 1 al 8
- XI: Lotes 1 y 2
- XII: Lotes 1 al 8
- XIII: Lotes 1 al 8
- XIV: Lotes 1 al 8
- XV: Lotes 1 y 2
- XVI: Lotes 1 al 8
- XVII: Lotes 1 al 8
- XVIII: Lotes 1 y 2
- XIX: Lotes 3 al 10
- XX: Lotes 1 al 10
- XXI: Lotes 1 al 11

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

XXII: Lotes 4 al 9  
 XXIII: Lotes 1 al 10  
 XXIV: Lotes 1 al 10  
 XXV: Lotes 1 al 10  
 XLV: Lotes 1 al 12  
 XLVI: Lotes 1 al 12  
 XLIX: Lotes 1 al 4  
 L: Lotes 1 al 9  
 LI: Lotes 1 al 10  
 LII: Lote 6

**ARTÍCULO 53º: Usos permitidos:** Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares), turísticos : alojamiento (hotel, hosterías y cabañas), y comercio, como uso complementario.-

Uso comercial (comercio diario) como uso predominante: se permite en los lotes de las siguientes manzanas:

XIV: Lotes 4 y 5  
 XVI: Lotes 2,3,4,5  
 XVII: Lotes 2,3,4,5  
 XVIII: Lotes 1,2  
 XIX: Lotes 1 y 2  
 XXII: Lotes 1 y 2

**ARTÍCULO 54º: Indicadores Urbanísticos:** Se definirán los siguientes indicadores:

**FOS máx.** 0,10

**FOT máx.** 0,17

**Nota:** Se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por lote. En caso de admitir una edificación auxiliar, esta no superará los 40 m<sup>2</sup> y se computará en el FOT y FOS estipulado.-

**Retiros de frente, fondo y laterales:** 10% de los lados del lote.-

**Altura máxima:** Se admitirán dos niveles habitables. Se fijará la altura mínima de cada nivel en 2.20 m y la máxima de 3.00 m. Se considerará como plano nivel 0 aquél en el que se apoya el edificio, en cada nivel. Las alturas de cumbres y lucarnas pueden pasar medio nivel. El tanque de reserva de agua deberá tener un tratamiento arquitectónico. (Figura 2).-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

## SECCIÓN III

### RED VIAL

#### CAPÍTULO 12 ESTRUCTURA VIAL

**ARTÍCULO 55°: Carácter de vías principales:** La Ruta Nacional variante “G” se convierte en eje estructurador del loteo, de gran amplitud siendo hoy simplemente una huella zigzagueante en algunos tramos. Si bien no hay proyecto de materializarla como ruta, se deberá preservar el paseo ya que el loteo es a ambos lados, favoreciendo el tránsito ecuestre y peatonal, propio de un área turística y recreacional.-

**ARTÍCULO 56°: Conectividad transversal:** La interconexión entre los 2 sectores del loteo se dará indistintamente en todas las calles transversales, garantizándose la seguridad del cruce.-

**ARTÍCULO 57°: Pautas particulares del trazado vial principal:** La circulación principal hoy es la que bordea el lago Lolog, dadas las características de borde de lago, es necesario prever áreas de estacionamiento. Esto demandará un **proyecto particularizado**.-

Es una ruta de características paisajísticas.

Ancho de calzada : 20 mts. (verificar)

Ancho de acera : 6 mts. (definir)

**ARTÍCULO 58°: Conservación de suelos:** Se recomienda prestar especial atención al tratamiento superficial de los caminos, en particular, a los modos de impermeabilización de los mismos .

**ARTÍCULO 59°: Manejo de escorrentías:** Cuando se proceda a la apertura de calles u otras obras civiles, se minimizarán las afectaciones a los cursos naturales de las escorrentías, a fin de no afectar el microdrenaje.-

OSCAR RAÚL ANDE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

DAMIÁN AMINAHUEL  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**SECCIÓN IV**

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**CAPÍTULO 13**  
**DE LA IMAGEN**

**ARTÍCULO 60°: Características del cerco perimetral:** Las medianeras quedarán libres de ocupación y podrán materializarse con cerco vivo, combinado con tranquillas de madera o piedra, postes de madera y alambrado tipo campo de 7 hilos o tejido abierto, con una altura no más de 1,20 m.-

**ARTÍCULO 61°: Características constructivas de las cubiertas:** Las cubiertas de los edificios deberán ser preferentemente inclinadas debido a las características climáticas de la región (copiosas precipitaciones pluviales y nívicas); en caso de emplearse chapa, ésta deberá ser repintada; color negro o verde. Asimismo se alienta el diseño “cola de pato” en faldones y quiebres de pendientes. No se aceptarán faldones a una sola agua. Pendientes admitidas: 60% de la superficie de la cubierta – 30° y 45 °; el 40 % restante podrá tener entre 20° y 60°.-

**ARTÍCULO 62°: Apareamiento:** Cuando se construyan cabañas de uso turístico, se podrán disponer de a pares de un mismo volumen, es decir que no podrán juntarse más de 2 (dos) cabañas.-

**ARTÍCULO 63°: Uso de materiales:** Deberán emplearse materiales con textura, de colores mate, y que ayuden a mimetizarse con el paisaje, como piedra y madera (ésta última en una proporción mayor al 30 % de la fachada). En caso de revoque, se alienta el uso del color. En cuanto a los solados exteriores, se estimula el uso de terrazas de madera como expansiones de áreas de estar.

**ARTÍCULO 64°:** El tendido eléctrico y otras redes de servicios, deberán ser subterráneas. El mobiliario urbano, (entendiéndose por tal farolas, pilares, columnas de alumbrado, gabinetes para servicios, recipientes para residuos domiciliarios, Cartelería y otros) también serán pausibles de esta Normativa.-

**ARTÍCULO 65°:** Para parquizaciones no se permitirá el uso de agroquímicos.

**OSCAR RAÚL ANDE**  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**CAPÍTULO 14**  
**OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**ARTÍCULO 66°:** En relación a la seguridad contra incendios se regirá por la Ley Nacional N° 19.587 / 79 - Seguridad e Higiene - Decreto de aprobación N° 351/79. Se deberá visar la documentación de obra ante la Dirección de Bomberos de la Policía de Neuquén, División Proyectos y Asesoramiento.-

**ARTÍCULO 67°:** Otras reglamentaciones vigentes a cumplimentar: Ley Provincial N° 2267 (de Medio Ambiente) - Reglamentación de Alojamiento Turístico de la Provincia de Neuquén N° 2790 / 99 – Ley N° 899 de Aguas y su Reglamento.-

**ARTÍCULO 68°:** Del Uso público controlado. El Municipio definirá por Ordenanza el Uso Público Controlado en el área ribereña frente a los lotes:

- a) Mz XXXII: Lotes del 7 al 11
- b) Anfiteatro: sector comprendido entre la reserva fiscal de la Mz XXIX , la ruta nacional variante “g” y la Mz LII.
- c) Balcones del QUILQUIHUE: son los sectores donde las calles finalizan en la costa del río, siendo en algunos casos de pendiente abrupta.

**ARTÍCULO 69°:** Del amojonamiento y subdivisiones:

- a) No se admite la subdivisión en propiedad horizontal de ninguno de los edificios implantados en el loteo.-
- b) Se exigirá Certificado de deslinde y amojonamiento para todos los lotes. En los ribereños se deberá incluir la línea de ribera y la zona forestada con el nombre de especies.-
- c) Se le atribuye al Municipio la facultad de modificar las restricciones al lote conforme surja del certificado de amojonamiento, bajo la gestión como Producto Urbanístico.-

**OSCAR RAÚL ANDE**  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



***Municipalidad de Junín de los Andes***  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**



**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

**ARTICULO 70°:** DESE para la promulgación del Departamento Ejecutivo Municipal y por su intermedio a conocimiento y efectos que correspondan de todas las áreas municipales y en forma especial a la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos Municipal, a la Unidad de Planificación y Gestión; la Comisión Intergubernamental e Interinstitucional Municipal; al Consejo Asesor de Planeamiento y Políticas Especiales; al Colegio de Profesionales, Arquitectos de Junín de los Andes; al Señor Gobernador de la Provincia del Neuquen Dn. Jorge Omar Sobisch; a la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén; Centro de Ecología Aplicada del Neuquén y la Coordinación de Contralor Faunístico; al Señor Jefe de Gabinete de Ministros de la Provincia del Neuquén Dn. José Brillo y por su intermedio para que tomen conocimiento y efectos todos los Señores Ministros y las áreas específicas que puedan colaborar y aportar personal datos y documentación referidos a impactos urbanísticos ambientales, turísticos y otros; a la Dirección Provincial de Tierras del Neuquén; a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Provincia del Neuquén; a la Dirección de Catastro Provincial; a la Dirección del Registro y Propiedad Inmueble del Neuquén; a la Dirección de Cuencas y Recursos Hídricos del Neuquén; a la Administración Central de Parques Nacionales; a la Intendencia del Parque Nacional Lanín con asiento en San Martín de los Andes; a Gendarmería Nacional Neuquén; Jefatura Escuadrón 33° Gendarmería Nacional San Martín de los Andes; Jefatura de Policía de la Provincia del Neuquén; Jefatura de Dirección de Seguridad Junín de los Andes; Vice Intendencia Municipal y por su intermedio a la Coordinadora Barrial de Junín los Andes; a las distintas sedes de los Partidos Políticos Locales en la persona de sus presidentes; a la Honorable Legislatura de la Provincia del Neuquén y por intermedio a todos los Bloques con representación Parlamentaria.-

**ARTICULO 71°:** DESE a publicidad por intermedio del Departamento Ejecutivo Municipal en los medios locales orales y escritos, locales y regionales de la Provincia del Neuquén.-

**ARTÍCULO 72°:** PUBLÍQUESE en el Boletín Oficial de la Provincia del Neuquén, conforme las Cláusulas Complementarias y Transitorias N° 2 Inc. “c” de la Carta Orgánica Municipal, y oportunamente cúmplase con lo normado en el Artículo N° 66 de la misma.

**ARTÍCULO 73°:** Refrendará la presente el Señor Secretario Legislativo, Concejal Oscar Raúl Ande.-

**ARTÍCULO 74°:** De forma.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSÉ DE SAN MARTÍN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNIN DE LOS ANDES, A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL UNO, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1038/01.-**

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

## **NORMATIVA URBANO AMBIENTAL VILLA QUILQUIHUE**

### INDICE

#### **TITULO I NORMAS GENERALES**

##### **CAPITULO 1**

##### **OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS**

Artículo 1º: Objetivos  
 Artículo 2º: Instrumentos  
 Artículo 3º: Principios.

##### **CAPÍTULO 2**

##### **DIRECTRICES**

Artículo 4º: Objetivos  
 Artículo 5º: Contenido  
 Artículo 6º: Procedimientos  
 Artículo 7º: Aplicación

##### **CAPÍTULO 3**

##### **PRODUCTO URBANÍSTICO**

Artículo 8º: Objetivo  
 Artículo 9º: Procedimiento  
 Artículo 10º: Constitución de la Comisión Técnica Asesora  
 Artículo 11º: Funcionamiento de la Comisión Técnica Asesora  
 Artículo 12º: Homologación por Producto Urbanístico  
 Artículo 13º: Aplicación General  
 Artículo 14º: Aplicación excepcional  
 Artículo 15º: Requerimientos especiales

##### **CAPÍTULO 4**

##### **AMBIENTE PROTEGIDO**

Artículo 16º: objetivo  
 Artículo 17º: Aplicación



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**TITULO II**

**NORMAS PARA VILLA QUILQUIHUE**

**CAPÍTULO 5**

**DIRECTRICES GENERALES**

- Artículo 18º: Delimitación del área
- Artículo 19º: Directriz general sobre el carácter del área
- Artículo 20º: Carácter
- Artículo 21º: Modalidades de ocupación
- Artículo 22º: Características de la ocupación
- Artículo 23º: Tramitación como Producto Urbanístico

**SECCIÓN I**

**MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO**

**CAPÍTULO 6**

**DIRECTRICES Y NORMAS PARTICULARES**

- Artículo 24º: Declaración de ambiente protegido
- Artículo 25º: Tutela Hidrobiológica
- Artículo 26º: Retiros de arroyos y cursos de agua
- Artículo 27: Sobre modificaciones al régimen hídrico
- Artículo 28º: Normativas Intermunicipales e interjurisdiccionales
- Artículo 29º: Tratamiento de efluentes
- Artículo 30º: Usos en el Río Quilquihue y su frente costero
- Artículo 31º: Usos en la costa del Lago Lolog

**SECCIÓN II**

**DETERMINACIÓN DE ZONAS**

**CAPÍTULO 7**

**ZONA DE RIBERA DE ARROYOS Y RÍO QUILQUIHUE**

- Artículo 32º: Delimitación
- Artículo 33º: Usos Permitidos
- Artículo 34º: Indicadores urbanísticos
- Artículo 35º: Usos Turísticos
- Artículo 36º: Uso Comercial



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**CAPÍTULO 8**

**ZONA DE BORDE DE RUTA CON VISTA AL RÍO**

- Artículo 37°: Delimitación
- Artículo 38°: Usos permitidos
- Artículo 39°: indicadores urbanísticos
- Artículo 40°: Usos Turísticos
- Artículo 41°: Uso comercial

**CAPÍTULO 9**

**ZONA ALTOS DEL Lolog**

- Artículo 42°: Delimitación
- Artículo 43°: Usos permitidos
- Artículo 44°: Indicadores urbanísticos
- Artículo 45°: Relleno de taludes
- Artículo 46°: Manejo de vegetación
- Artículo 47°: Usos Turísticos

**CAPÍTULO 10**

**ZONA DE BORDE DE RUTA CON VISTAS AL LAGO**

- Artículo 48° Delimitación
- Artículo 49° Usos permitidos
- Artículo 50° Indicadores urbanísticos
- Artículo 51° Usos turísticos

**CAPÍTULO 11**

**ZONA DE TRANSICIÓN**

- Artículo 52° Delimitación
- Artículo 53° Usos permitidos
- Artículo 54° Indicadores urbanísticos

**SECCIÓN III**

**RED VIAL**

**CAPÍTULO 12**

**ESTRUCTURA VIAL**

- Artículo 55° Carácter de las vías principales
- Artículo 56° Conectividad transversal
- Artículo 57° Pautas particulares del trazado vial principal
- Artículo 58° Conservación de Suelos
- Artículo 59° Manejos de Escorrentías



**Municipalidad de Junín de los Andes**  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

**SECCIÓN IV**

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**CAPÍTULO 13**

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DE LA IMAGEN**

Artículo 60º: Características del cerco perimetral

Artículo 61º: Características constructivas de las cubiertas.

Artículo 62º: Apareamiento

Artículo 63º: Uso de materiales

Artículo 64º: Tendido eléctrico y otras redes

Artículo 65º: Parquizaciones

**CAPÍTULO 14**

**OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Artículo 66º: Seguridad contra incendios

Artículo 67º: Otras disposiciones complementarias

Artículo 68º: Uso Público controlado

Artículo 69º: De las subdivisiones y amojonamiento

**Municipalidad de Junín de los Andes**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante REFERENCIAL DE USOS Y OCUPACION DEL SUELO**

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	Retiro frente	Retiro fondo	Retiro lateral	Altura máxima	F.O.S. turístico	F.O.T. turístico	USOS
Ribera Río Quilquihue	0,10	0,12	10%	30%	25%	Dos niveles y medio	no	no	<ul style="list-style-type: none"><li>Residencial</li></ul>
Altos del Lolog	0,07	0,12	10%	10%	10%	Dos niveles y medio	0,10	0,22	<ul style="list-style-type: none"><li>Residencial</li><li>Turístico (hotel, hostería, cabañas, restaurante, confitería)</li></ul>
Borde de Ruta con vista a lago	0,12	0,15	10%	10%	15%	Dos niveles y medio	0,10	0,22	<ul style="list-style-type: none"><li>Residencial</li><li>Turístico (hotel, hostería, cabañas, restaurante, confitería)</li><li>Comercio (como servicio al turista)</li></ul>
Borde de Ruta con vista río	0,12	0,15	10%	10%	15%	Dos niveles y medio	0,10	0,22	<ul style="list-style-type: none"><li>Residencial</li><li>Turístico (hotel, hostería, cabañas, restaurante, confitería)</li><li>Comercio (como servicio al turista)</li></ul>
Transición	0,10	0,17	10%	10%	10%	Dos niveles y medio	0,10	0,17	<ul style="list-style-type: none"><li>Residencial</li><li>Turístico (hotel, hostería, cabañas, restaurante, confitería)</li><li>Comercio diario en los lotes estipulados</li></ul>

**OSCAR RAÚL ANDE**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**DAMIÁN AMINAHUEL**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA