



ORDENANZA N° 1609/2008

VISTO: El Expte. C.D. N° 3958/08 iniciado por el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante el cual remite el Expte. N° 2090/08 iniciado por el Sr. Eduardo Zorraquin que contiene Proyecto de Zonificación de Estancias Lanín, y;

CONSIDERANDO:

Que tanto la expansión urbana como el desarrollo del potencial turístico y preservación de las condiciones ambientales de la localidad se encuentran contempladas como una directriz del Plan Estratégico de Desarrollo Territorial para Junín de los Andes.-

Que el proyecto contempla un modelo urbano sustentable, con la idea de ciudad tranquila, que respetara estrictamente las condicionantes ambientales al momento de su expansión y aprovechará los atributos paisajísticos de la estepa.-

Que, el proyecto permite expandir el tejido urbano existente aumentando la oferta de lotes en áreas de suelo apto para la urbanización.-

Que el proyecto respeta la normativa vigente contemplando el uso público de la ribera permitiendo el acceso a ella.-

Que el desarrollo propuesto se ajusta a lo normado en Ordenanza 1506/07 que establece como marco regulatorio el Plan de Desarrollo Territorial para el ejido de Junín de los Andes.-

Que en el TITULO II de la COM – Principios de Gobierno – Cáp. I – Principios de Gobierno, Competencias, Deberes y Atribuciones Municipales. Competencias y Atribuciones establece en su artículo 17 las siguientes atribuciones entre otras:

- g) Elaborar y aplicar las medidas tendientes a evitar la contaminación ambiental en lo que del municipio depende en forma original o delegada;
- h) Exigir y reglamentar evaluaciones y monitoreos de impacto integral que contemplen los aspectos ambientales, sociales y económicos, previos 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, “áreas de valor especial”.

Que, en el inciso PLANIFICACION Artículo 20°, se establece que: “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, socialmente equitativa y con participación efectiva de sus vecinos”.-

Que, en el TITULO III – Ambiente Urbano, rural y natural – Cáp. I – Ppios generales, declaración ambiental general. Art. 192° “La Municipalidad de Junin de los Andes considera que el ambiente es esencial para la calidad de vida de los vecinos y utilizará todos los medios necesarios para protegerlo y para conservar y restaurar sus componentes alterados, tendiendo a la eliminación de las causas. Todos los proyectos, planes, políticas y estrategias de desarrollo deberán adecuarse a los



principios y directivas ambientales establecidos en los tratados internacionales, en las constituciones nacional y provincial, en esta Carta Orgánica y en las normas reglamentarias que en consecuencia se promulguen, garantizando la participación comunitaria en todas las etapas. Por medio de acuerdos, convenios y otros instrumentos se apoyarán e impulsarán medidas ambientales similares en las áreas vecinas a su ejido”.-

Que, en el Capítulo III – Pautas para el ambiente urbano, se dispone en el Art. 200º: Las pautas generales de organización y uso del ambiente urbano de Junín de los Andes estarán contenidas en el Plan de Ordenamiento Ambiental Urbano-Rural, el cual establecerá, al menos, lo siguiente:

- a) Intensidad de uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, regulación de la subdivisión y determinación de las áreas libres, ajustándose a la planificación global del desarrollo económico y social de la comunidad, en el marco de una integración regional y provincial.
- b) El marco de regulación de las obras de cualquier naturaleza, teniendo en cuenta las condiciones mínimas de habitabilidad y su integración armoniosa con el entorno.
- c) Reserva de tierras potenciales y aptas para la ampliación planificada del ámbito urbano, incluyendo las zonas industriales y de servicios.
- d) La planificación y las estrategias para asegurar la provisión de los servicios básicos a todos los usuarios.
- e) Preservación de áreas y sitios de interés comunitario desde el punto de vista histórico-cultural y/o natural.
- f) La creación y mantenimiento de espacios verdes y recreativos urbanos, los que deberán por lo menos alcanzar un cuatro por ciento (4%) con respecto a las áreas edificadas. Se promoverá mayoritariamente la plantación de especies nativas regionales.

Que, la concreción de esta iniciativa permitirá potenciar y revitalizar la economía local contribuyendo a la diversificación económica de la misma a través de la creación de actividades que generan nuevas alternativas laborales en la etapa de construcción y en la de prestación general de servicios tras la post habilitación del mismo.-

Que, se ha contemplado lo establecido en la Ordenanza 1436/07 que establece en su Art. “Cuando se presenten solicitudes de visado previo para parcelamientos de inmuebles, deberá requerirse a la Secretaría de Planificación, Producción y Turismo los términos de referencia y en su Art. 2 dice: Dicha solicitud deberá presentarse acompañada de:

- a) Descripción geomorfológico del sitio de emplazamiento del proyecto,
- b) Descripción de vegetación existente,
- c) Vinculación con la traza vial urbana existente.
- d) Distancias a centro comercial y de servicios urbanos más próximo,

Que, de acuerdo a lo establecido en la Carta Orgánica Municipal - Título III – Capítulo I – Artículo 192 – Declaración Ambiental, la Municipalidad de Junín de los Andes tiene la responsabilidad de proteger el medio ambiente en todo su ejido.-

Que, según lo dispuesto en el Artículo 199 del Título III – Capítulo II – Carta Ambiental Municipal, debe redactarse la misma atendiendo a la necesidad de ejercer políticas acordes a la Declaración Ambiental Municipal.-



Que, la Carta Orgánica Municipal, establece en el Título III, Capítulos III, IV y V; la clasificación de los distintos ambientes que conforman el ejido municipal, y que estos aún no han sido claramente delimitados.-

Que, se jerarquizaran las actividades relacionadas con la pesca deportiva a través de la educación y capacitación de la población local, especialmente para los jóvenes que comprenderán la importancia de la pesca con mosca y la valoración del recurso natural.-

Que, es pertinente adecuar la normativa de zonificación a la realidad del ejido, atento al desfase en el tiempo del Código Urbano de Edificación que data del año 1991 y regulaba la edificación urbana para una extensión territorial más acotada espacialmente.-

Que, es necesario destacar los atributos particulares de la localidad relacionados al uso y disfrute del Río y a las actividades ecuestres revalorizando la figura del caballo y del hombre de campo.-

Que, la zonificación de un área que por el objeto de las actividades y acciones a implementar por el desarrollador deben contar con una adecuada zonificación, como instrumento jurídico esencial, que determine el uso del suelo y los parámetros urbanísticos que le darán un perfil particular a cada una de las áreas propuestas en la presentación.-

Que, para toda modificación del territorio dentro del ejido municipal, la zonificación previa al inicio de cualquier trámite de factibilidad debe ser condición indispensable, para determinar los usos del suelo en un todo de acuerdo con las políticas municipales en materia de desarrollo territorial.-

Que, la norma que establece los usos del suelo, son la base normativa para la toma de decisiones del particular y del municipio para encausar acciones tendientes a plasmar el desarrollo propuesto y la base de seguridad jurídica indispensable para la inversión de capitales.

Que, un emprendimiento de estas características presenta para la localidad una alternativa de expansión y desarrollo de la actividad turística de alto nivel.-

Que, las áreas de prestación de servicios contarán con una permanente demanda rompiendo con los paros estacionales.-

Que, los objetivos de la zonificación son asegurar la preservación y mejoramiento del medio ambiente, en toda la extensión del proyecto, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, evitando la degradación del paisaje, a través de la protección de la vegetación natural, previniendo la erosión y preservando las áreas y sitios de interés natural, paisajístico y turístico, a la par de iniciar un plan sistemático y sostenido de recuperación de los ambientes degradados por anteriores actividades y usos del suelo.-

Que, es necesario orientar el desarrollo del proyecto dentro de la estructura urbana estableciendo una adecuada zonificación, determinando con claridad el carácter y funcionalidad de ellas, estableciendo sus límites y el carácter general que las distingue o diferencia del resto, pero a la vez explicitando la interrelación entre ellas y establecer las directrices urbano-ambientales, alturas, la densidad de edificación, factores de ocupación y retiros.-



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 EXTRAORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: APRUÉBASE 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 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. adoptándose las divisiones de uso del suelo propuestas en el anexo I de la presente.-

ARTÍCULO 2°: FORMA parte de esta Ordenanza el Estudio de “Solicitud de Zonificación Estancias del Lanín Propietario Dr. Eduardo Zorraquín Expediente N° 2090/08”, integrándose como Anexo I a la presente.-

ARTÍCULO 3°: DETERMÍNASE que previo al inicio de la construcción de cualquiera de las etapas para materializar el desarrollo propuesto, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ord. 946/02 que regula la presentación de los estudios ambientales; la Ord. 997/01 que adhiere a la Ley Provincial N° 1875 y a su Texto Ordenado Ley N° 2267 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable; Ord. 1288/05 que reglamenta el arbolado urbano; Ord. 237/91 “Código Urbano y de Edificación”; Ord. 1436/07 que regula la presentación de solicitudes de visado previo para parcelamientos de inmuebles y Ord. 1437/07 que establece con carácter obligatorio el uso de sistemas cerrados de tratamiento de efluentes cloacales.-

ARTÍCULO 4°: OTÓRGASE prefactibilidad para la construcción de un puente en el sector delimitado por las calles Lamadrid a Ginés Ponte inclusive. Para obtener la autorización definitiva de obra, deberá presentar los estudios técnicos y ambientales avalados por los Organismos competentes en cada materia a los efectos de dictar la norma respectiva de autorización.-

ARTÍCULO 5°: ESTABLÉCESE que el uso de las zonas ribereñas queda sujeto a lo establecido en la Carta Orgánica Municipal, el Código Civil de la Nación y la Ley Provincial 899, (Código de Aguas) asegurando el libre acceso a la costa, para uso y disfrute de la población.-

ARTÍCULO 6°: Atento a los condicionantes topográficos del área se otorga una excepción al Código Urbano de edificación de Junín de los Andes, Ordenanza 237/91, en su Capítulo 14 “Disposiciones Respecto a la Subdivisión del Suelo” punto 14.1.4. “Disposiciones respecto al amanzanamiento y trazado vial”, autorizándose pendientes de hasta el quince por ciento (15%) en el trazado de calles, en tramos cortos que no superen los 150 metros, debiendo realizar las obras arquitectónicas necesarias tendientes a asegurar la transitabilidad, preservar el entorno y evitar los procesos erosivos.-



ARTÍCULO 7°: AUTORIZÁSE 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 de Actividades ecuestres y pesca deportiva”, se autorizan dimensiones mínimas de lotes de 1.000 m². y máximos de 2.500 m²., y 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 8°: QUEDAN determinadas por la presente Ordenanza tres áreas a urbanizar según el siguiente detalle:

Zona A: Expansión Urbana denominada “El Pueblo”

Zona B: Club de Campo denominado: “Club de Campo de Actividades Ecuestres y pesca deportiva”.

Zona C: Club de Campo denominado de “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:
 1. Deportivos
 2. Autoservicio
 3. Farmacia
 4. Drugstore
 5. Veterinaria
 6. Viveros
 7. Taller mecánico
 8. Agencias de turismo
 9. Oficinas
 10. Guarderías
 11. Jardín de Infantes
 12. Escuela Primaria
 13. Colegio Secundario
 14. Centro Universitario
 15. Sala de exposiciones
 16. Salón de Convenciones
 17. Campus deportivos
 18. Cancha de Rugby
 19. Hockey
 20. Fútbol
 21. 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.

*Estos parámetros pueden sufrir mayores restricciones conforme se implemente el proyecto

Zona B: Club de Campo

Club de Campo Actividades Ecuestres y Pesca Deportiva.

Usos: Servicios relacionados a la enseñanza y práctica de actividades ecuestres y pesca deportiva, Residencial y Deportivo.

Viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Equipamientos y servicios:

Escuela de equitación y manejo ecuestre.

Equinoterapia.

Cabalgatas.

Cancha de Hockey

Escuela de pesca deportiva.

Lodge de pesca y Hotelería.

Servicios relacionados.

Indicadores Urbanísticos:

Superficie mínima de lotes 1.000 m² Promedio 1.500 m²

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 m²

Planta alta máximo 50 % de superficie de PB.

Retiros: Frente 6.00 m. Laterales 3 y 5 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 "Vilas"

ARTÍCULO 9°: La localización espacial de los sectores son los declarados en las Pág. 37 a 39 de la "Solicitud de zonificación Estancias del Lanín" Expediente 2090/08, Anexo I de la presente Ordenanza y el que adquiere carácter de Declaración Jurada a los efectos de determinar y precisar límites geográficos a las zonas que mediante en esta norma legal se determinan los usos declarados precedentemente.-

ARTÍCULO 10°: DECLÁRASE de Interés Municipal este emprendimiento y **PROPÍCIESE** el acompañamiento ante los organismos provinciales pertinentes a los efectos de procurar dentro del marco legal vigente su pronta resolución.-

ARTÍCULO 11°: QUEDA establecido en la presente ordenanza, dar cumplimiento con el PRINCIPIO PRECAUTORIO (PP), el cual deberá ser adaptado al Proyecto en un término no mayor a los sesenta (60) días corridos, posteriormente dicha documentación será incorporada como anexo de la presente norma.-

El PP se implementará con el solo fin de minimizar cualquier impacto ambiental que surja del presente emprendimiento.-

ARTÍCULO 12°: A fin de garantizar el fiel cumplimiento a toda la doctrina existente, en relación al tema en cuestión, las partes comprometidas (el propietario de Estancias del Lanín y el Ejecutivo Municipal/Concejo Deliberante) firmarán un SEGURO DE CAUCIÓN, a ser abonado por el propietario de Estancias del Lanín; el cual será redactado por un profesional con conocimientos en la materia.-

ARTÍCULO 13°: 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 14°: PUBLÍQUESE en el Boletín Oficial de la Provincia del Neuquén (Conforme Cláusula Complementaria y Transitoria N° 2 Inc. "c" de la Carta Orgánica Municipal), y oportunamente cúmplase con lo normado en el Artículo 66 de la misma.-

ARTÍCULO 15°: Refrendará la presente el Señor Secretario Legislativo, Concejal Gustavo Edgardo Cañicul.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES "GENERAL JOSE SAN MARTIN" DEL CONCEJO DELIBERANTE DE JUNIN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUEN, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL OCHO, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1.387/08.-



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante