



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 953/2001

VISTO: La necesidad de establecer pautas de desarrollo que se adapten a las **DIRECTRICES** establecidas en el Ejido de la Ciudad de Junín de los Andes, y;

CONSIDERANDO:

Que, es necesario un marco adecuado de desarrollo para el área.-

Que, toda normativa debe ser flexible en su aplicación, sin apartarse de las directrices establecidas.-

Que, es necesario contar con una opinión técnica ajena a los intereses de las partes intervinientes.-

Que, es menester evitar las solicitudes de excepción a las Normas vigentes, ya que las mismas distorsionan severamente el paisaje urbano.-

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 DE PRÓROGA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: TÉNGASE como **Objetivo** que la gestión por Producto Urbanístico es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objetivo promover el desarrollo urbano y arquitectónico privilegiando los rasgos cualitativos de los emprendimientos de que se trate en concordancia con las Directrices pertinentes.-

ARTÍCULO 2°: ESTABLÉZCASE que el **Procedimiento** para 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:

- a) Controlando la calidad de un conjunto de variables claramente definidas que urbanísticamente se consideren 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:



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
CONCEJO DELIBERANTE

- 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 Técnico 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 Técnico Asesora al valorar los proyectos en estudio no podrá apartarse de lo establecido en las Directrices.

ARTÍCULO 3º: DETERMÍNASE que será **Área de aplicación** en la gestión por Producto Urbanístico en todo el ejido de Junín de los Andes.-

ARTÍCULO 4º: CONSTITÚYASE la **Comisión Técnico Asesora** que estará integrada por 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 profesional de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad, un profesional externo a la Municipalidad que lo elegirá el Concejo Deliberante por mayoría simple, conforme listado propuesto por la Regional III del Colegio de Arquitectos del Neuquén, un profesional de primera categoría propuesto por la Delegación local del Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería y un técnico ambiental, ambos designados también por el Concejo Deliberante. En todos los casos de los profesionales externos al municipio serán cargos honorarios.-
- b) Los miembros honorarios titulares de la Comisión la integrarán durante un año, pudiendo permanecer en ella no más de dos períodos consecutivos.
- c) A los efectos de asegurar el funcionamiento continuo de esta Comisión, conjuntamente con la designación de los 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 5º: HÁGASE conocer a los miembros de la CTA 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 Municipal, establecerá las reglas complementarias de funcionamiento que considere conveniente, las cuales serán aprobadas y/o modificadas por el Concejo Deliberante.-

OSCAR RAÚL ANDE
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

ÁNGEL C. HERRERA
VICEINTENDENTE
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
CONCEJO DELIBERANTE

ARTÍCULO 6°: PROPONGASE que en el Ejecutivo Municipal 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 Técnico Asesora, cualquiera sea su naturaleza, orientan pero no obligan al Ejecutivo Municipal, en quién recaerá en cada solicitud de edificación o urbanización la decisión sobre su aprobación.
- b) En caso de que la Comisión Técnica Asesora (CTA) no se encuentre conformada en tiempo y forma, o de que no se expida dentro de los plazos que oportunamente establezca el Ejecutivo Municipal, éste 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 Municipal, a instancia propia, de la Comisión Técnica Asesora CTA 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 7°: DETERMÍNASE que 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 mantener.
- b) Empreimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados; y
- c) Proyectos de reforma o ampliación a realizar en edificios de valor patrimonial declarados de interés municipal.
- d) Usos de carácter condicionado y empreendimientos poco calificados que pudieran afectar el carácter del área respectiva.

ARTÍCULO 8°: APLÍCASE excepcionalmente la gestión por Producto Urbanístico puede ser solicitada por escrito al Ejecutivo Municipal 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.-

ARTÍCULO 9°: NÓRMASE que Las oficinas municipales competentes, a instancias propias o de la Comisión Técnica Asesora CTA, 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.



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
CONCEJO DELIBERANTE

- b) Estudios sectoriales de factibilidad; y
- c) Garantías a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplirse la obra realizada con las directrices, calidades y plazos acordados.

ARTÍCULO 10°: **APRUEBASE** el Reglamento de Funcionamiento de la Comisión Técnica Asesora que forma parte de la presente como Anexo I.-

ARTÍCULO 11°: **DESE** para la promulgación del Departamento Ejecutivo Municipal y por su intermedio a las personas convocadas por él a este efecto, a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Municipal, a la Unidad de Planificación y Gestión; y al Colegio de Profesionales y Arquitectos de Junín de los Andes.-

ARTÍCULO 12°: **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 N° 66 de la misma.

ARTÍCULO 13°: Refrendará la presente el Señor Secretario Legislativo, Concejal Oscar Raúl Ande.-

ARTÍCULO 14°: De forma.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSÉ DE SAN MARTÍN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, A LOS VEINTIUN DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE AÑO DOS MIL UNO, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1058/01.-



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
CONCEJO DELIBERANTE

ANEXO I ORDENANZA N° 953/2001

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION TÉCNICA ASESORA DE PRODUCTO URBANÍSTICO

1.- FUNCIONAMIENTO

- 1.1.- La Comisión Técnico Asesora es un organismo “ad-hoc”, honorífico y de visibilidad pública, convocado por el Ejecutivo Municipal (Art. N° 4 presente Ordenanza).
- 1.2.- La Comisión Técnica Asesora será convocada por el Ejecutivo Municipal a través de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos Medio Ambiente y Desarrollo Urbano ó la que en el futuro la reemplazare.-
- 1.3.- Estará integrada por cuatro (4) miembros titulares que serán: un (1) profesional de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente De la Municipalidad de Junín de los Andes que los elegirá el Concejo Deliberante conforme listado propuesto por la III del Colegio de Arquitectos del Neuquén, un (1) Profesional de Primera Categoría propuesto por la Delegación local del Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería (Ley 708/1671) y un (1) técnico ambiental, ambos designados también por el Concejo Deliberante.-
- 1.4.- La Comisión Técnico Asesora se reunirá a requerimiento del Ejecutivo Municipal, pudiendo éste convocar a reuniones extraordinarias si existiesen temas que merezcan tratamiento especial o urgente. Los temas a tratar estarán acotados respecto a la problemática a dictaminar. Asimismo, estos deberán estar acompañados por un informe del Departamento que corresponda.
- 1.5.- Los horarios de reunión y forma de debate de la Comisión Técnico Asesora serán resueltos por sus miembros, debiendo estos comunicar al Ejecutivo Municipal cualquier modificación al respecto.
- 1.6.- Para poder formar el quórum necesario deberán estar presentes el 75% de sus miembros. La ausencia de uno de estos, no impedirá a la Comisión Técnico Asesora expedir dictamen de los temas en tratamiento. En cualquier caso para poder dar comienzo a la reunión deberá estar presente el representante del Ejecutivo Municipal.
- 1.7.- Las entidades representadas en la Comisión Técnico Asesora, deberán estar representadas en las reuniones por su titular pudiendo estar presente el suplente. De cualquier manera, los dictámenes producidos en cada reunión deberán estar firmados por los titulares o, en caso de ausencia de estos, por los suplentes.
- 1.8.- Los miembros de la Comisión Técnico Asesora se someterán a lo indicado en el Art.5° de la presente Ordenanza).
“El Ejecutivo Municipal establecerá las reglas complementarias de funcionamiento que considere convenientes, las cuales serán aprobadas y/o modificadas por el Concejo Deliberante.”



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
CONCEJO DELIBERANTE

2. PROCEDIMIENTO.

- 2.1.- El Ejecutivo Municipal podrá dar tratamiento de trámite normal y prescindirá del Dictamen de la Comisión Técnico Asesora, a todos aquellos casos, que a su juicio debidamente fundado y en la búsqueda de agilizar las tramitaciones más sencillas, se encuadren dentro de las siguientes situaciones:
- 2.1.1.- Proyectos que su escasa envergadura o simplicidad pueden ser resueltos en las mismas áreas técnicas del Ejecutivo Municipal.
- 2.1.2.- Los que se enmarquen dentro de lo descrito en el Art. N° 6, Inc. b), (de la presente Ordenanza).
“b) En caso de que la Comisión Técnica Asesora no se encuentre conformada en tiempo y forma, o que se expida dentro de los plazos que oportunamente establezca el Ejecutivo Municipal, éste deberá homologar los Productos Urbanísticos que se gestionen apoyándose en los informes de sus oficinas técnicas competentes”;
- 2.1.3.- Los Usos que no estuvieren previstos en el texto de las Ordenanza N° 237/91 “Código Urbano y de Edificación” y sus modificatorias, Ordenanza N° 912/2001 “Ordenamiento Urbano Ambiental del Loteo Villa Quilquihue” y Ordenanza N° 934/2001 “Ordenamiento Urbano Ambiental del Loteo Huechulafquen”.
A criterio del Ejecutivo Municipal, los Usos no previstos en las reglamentaciones vigentes podrán ser asimilables por analogía a otras actividades taxativamente descriptas como Usos Permitidos.
- 2.1.4.- Los terrenos, edificaciones o estructuras en las que se desarrollan Usos no permitidos a la vigencia del presente Reglamento.
De no mediar estrategias, plazos o reglamentaciones específicas en contrario por parte del Ejecutivo Municipal y/o Concejo Deliberante, aquellas actividades que son desarrolladas dentro de un inmueble y que cuentan con la debida licencia comercial, poseen un derecho adquirido que ostenta vigencia siempre que el Titular prosiga al frente de la misma, no siendo éste atributo transmisible a terceros.
- 2.2.- El Ejecutivo Municipal no podrá prescindir del dictamen de la Comisión Técnico Asesora en proyectos o usos donde:
- 2.2.1.- No se cumplan las Directrices del área.
- 2.2.2.- Los proyectos que a juicio del Departamento Técnico del Ejecutivo Municipal, no cumplan con las calidades arquitectónicas mínimas exigidas.
- 2.2.3.- En casos expresamente solicitados por los propietarios y/o proyectistas, para ser tratados por la Comisión Técnico Asesora.