



ORDENANZA N° 1672/2008

VISTO: La Nota N° 183/08 de fecha 08/09/08 que lleva la firma de la Sra. Subsecretaria de Planeamiento Urbano, Obras Públicas y Catastro, Arq. Victoria Pastorino, registrada bajo Expte N° 4596/08 de fecha 18/09/08 del Departamento Ejecutivo Municipal, donde remite al Cuerpo Deliberativo Informe Técnico sobre la evaluación de la zonificación del Código Urbano y de Edificación, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme se expresa en el citado informe técnico la priorización del análisis del Área de Servicio de Ruta sobre las restantes áreas existentes dentro del Código Urbano y de Edificación, se realizó luego de una larga evaluación sobre la proyección de crecimiento urbano realizada en el Código (Base por la cual luego se zonificó el caso urbano), y el crecimiento urbano real que sufrió Junín de los Andes en los pasados diecisiete años.-

Que, en el aspecto morfológico: como elemento urbano la Ruta Nacional 234 dentro del tejido de Junín de los Andes es un elemento condicionante, tanto para la organización como para el crecimiento de la misma.-

Que, en el aspecto funcional: se debe tener en cuenta también el flujo, tipo de tránsito que circula y servicios que este demanda sobre el eje de circulación. La zona planteada actualmente como complemento del crecimiento de la zona residencial, abarcando usos comerciales, turísticos, residenciales múltiples y alojamientos.-

Que, este eje de usos complementarios de servicios de ruta, debe correr a lo largo de la misma tomando como límites el Río Curruhué y el Río Chimehuín, considerando el crecimiento actual y la proyección inmediata del tejido urbano.-

Que, el mismo debe ser considerado un eje y no una zona, porque el mismo tiene condiciones particulares que no se repiten en ningún área del pueblo, y estas condiciones afectan solamente los lotes que acompañan lateralmente la circulación de la ruta. La conclusión es definitiva que cada calle debe ser una construcción colectiva, y para que esta se complete a la imagen e identidad de la del pueblo, debe haber una continuidad en el tiempo de la tipología edilicia que originó la misma.-

Que, este eje debe consolidar el perfil urbano del pueblo, esto se logra por medio de las restricciones al dominio que impone el Código Urbano y de Edificación sobre los lotes que componen las manzanas del tejido. Las restricciones existentes insinúan la idea pero no la materializan en su totalidad.-

ANDREA SILVANA ROSSO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS TEOBALDO VIVEROS
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



Que, en vista de las consideraciones expuestas, este Concejo Deliberante, conforme Despacho N° 154/08 de la Comisión de Obras y Servicio Públicos, decide por unanimidad aprobar las modificaciones a la Ordenanza N° 231/91 “Código Urbano y de Edificación y su modificatoria Ordenanza N° 1102/2003, sobre la zona denominada Área de Servicio de Ruta.-

Que, a tal efecto se debe sancionar la norma legal correspondiente.-

POR ELLO Y EN USO DE LA FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL, EN SUS ARTÍCULOS 56 Y 57 Inc. A, EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, REUNIDO EN SESIÓN ORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: MODIFICASE la Ordenanza N° 231/91 “Código Urbano y de Edificación” y su modificatoria Ordenanza N° 1102/2003, sobre la zona denominada **Área de Servicio de Ruta**, quedando de la siguiente manera:

1- Delimitación:

a) Área Servicio de Ruta Comercial 1:

Delimitación, sobre los lotes que tengan frente en ambos lados de la Ruta Nacional 234, entre la calle Salvador Asmar hasta el Puente Río Chimehuín.

b) Área servicio de Ruta 2:

Delimitación, sobre los lotes que tengan frente en ambos lados de la Ruta Provincial 234, entre Salvador Asmar hasta el puente del Río Curruhué.

2- Indicadores Urbanísticos:

a) Área Servicio de Ruta Comercial 1:

- **Retiro de Fondo:** se mantiene según lo determinado en la Ordenanza vigente.
- **Altura Máxima de Edificación:** 12,00 metros, al igual que el Área centro teniendo en cuenta que ambas áreas se encuentran lindantes. Considerando que la Ruta Nacional 234, en su tramo que atraviesa la nuestra ciudad es la Avenida más espaciosa, dicha altura no imposibilitaría el paso de luz y aire, como así también no provocaría un impacto visual negativo.
- **Altura máxima de Edificación Área de Fondo:** 6,00 metros.
- **F.O.S:** aumentaría de 0.75 % a 85%.
- **F.O.T:** aumentaría de 1 a 2.

ANDREA SILVANA ROSSO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS TEOBALDO VIVEROS
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



b) Área Servicio de Ruta 2:

- **Área de Fondo:** se mantiene según lo determinado en la Ordenanza vigente.
- **Retiro bilateral:** 3,00 metros.
- **Retiro de frente:** 3, 00 metros.
- **Altura Máxima de Edificación:** 9 metros.
- **Subdivisión:** frente mínimo 15 metros y superficie mínima 360 mts².
- **F.O.S:** 0.45
- **F.O.T:** 0.80

3- Materialidad:

Común para ambas zonas del **Área de Servicio de Ruta**, en todos los frentes que den a la calle y que se vean desde la misma, deberán cumplir con el 70 % de la fachada utilizando piedra y madera para su construcción.

Para los techos, los colores permitidos serán verdes o negros.

Para aquellos que superen el porcentaje de materialidad obligatorio, se les permitirá construir hasta un 50 % de la superficie del retiro de frente.

ARTÍCULO 2°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, para su promulgación, y por su intermedio a la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano. Cumplido archívese.-

ARTÍCULO 3°: DESE a publicidad en el Boletín Oficial Municipal.-

ARTÍCULO 4°: Refrendará la presente la Señora Secretaria Legislativa, Concejál Andrea Silvana Rosso.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSE SAN MARTIN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE JUNIN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUEN, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1408/08.-

ANDREA SILVANA ROSSO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS TEOBALDO VIVEROS
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA