



ORDENANZA N° 1407/2006

VISTO: El Expte. C.D. N° 3552/06 de fecha 02/10/2006 iniciado por el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante el cual remite Nota N° 196/06 de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Nota N° 196/06 de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, que lleva la firma de la Subsecretaria, Arq. Elga Lastra Saavedra, se eleva una propuesta en cuanto a las consideraciones y/o modificaciones a tener en cuenta, para realizar un mejoramiento en los Capítulos 19 y 20 de la Ordenanza N° 237/91 (Código Urbano y de Edificación).-

Que, esta inquietud llevada a cabo por profesionales matriculados tanto en el Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería como del Colegio de Arquitectos de la Provincia del Neuquén, en la cual manifiestan que es una forma de mejorar la calidad proyectos presentados y se generaría una nueva y mejor imagen que distinguiría a nuestra localidad en la zona.-

Que, asimismo, se evitarían otorgar, en el ítem referenciado, excepciones al Código Urbano y de Edificación las cuales generan trámites extensos.-

Que, mediante Nota de N° 010/06 de fecha 18/08/2006 del Colegio de Arquitectos del Neuquén – Regional 3 de San Martín de los Andes, firmada por su Presidente Arq. Martín Madero, se expresa el apoyo a esta iniciativa.-

Que, en vista de las consideraciones expuestas, este Concejo Deliberante en Sesión Ordinaria de fecha 22/11/2006, conforme Despacho N° 101/06 de la Comisión de Obras y Servicios Públicos, decide por unanimidad aprobar la propuesta de modificación de la Ordenanza N° 237/91, en los Capítulos 19 y 20 del Código Urbano y de Edificación, obrante en Fs. 04, 05 y 06 Expte. de referencia y anexos.-

Que, al efecto se debe dictar la norma legal pertinente.-

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

ORDENANZA

MIGUEL ÁNGEL GUIDALI
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

NÉSTOR JUAN MONDINO
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



ARTÍCULO 1°: MODIFICANSE los Capítulos 19 y 20 de la Ordenanza N° 237/91 del Código Urbano y de Edificación, los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

CAPITULO 19

DE LOS LOCALES

19.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES

a) Locales de primera clase:

Comedores; consultorios, dormitorios, escritorios, salas de estar, oficinas, salas, bibliotecas, cocinas, cajas de escalera colectiva; edificios de salud y atención primaria.

b) Locales de segunda clase:

Baño; toilette; retrete; espacio para cocina; antecocina lavadero privado; deposito (no comercial ni industrial) garaje (de uso particular); despensa, hales y lugares de paso.

c) Locales de tercera clase:

Local para comercio y/o trabajo; deposito, comercial e industrial; gimnasio y demás locales necesarios para practicar deportes; cocina de hotel o restaurant; casa de comida; comedor colectivo, talleres; bares; salón de baile, garaje de hasta 15 vehículos.

Teatros; cines; bibliotecas públicas; salones de billar u otros juegos; confiterías; garaje para mas de 15 vehículos; baño público, quirófanos.

d) Locales sin clasificación:

La determinación del destino de cada local será el que a juicio de la O.T.M. resulte de su ubicación y/o dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera consignarse en plano. La O.T.M. podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluidos en los incisos anteriores. También podrá rechazar proyectos cuyas plantas acusen la intención de futuras subdivisión de locales, en forma no reglamentaria.

19.2. ALTURA MINIMA DE LOCALES

Se entiende por altura de un local a la distancia entre piso y el cielorraso terminado. Si existen vigas, estas dejarán una altura de paso no menor a 2,20 m.-

a) Locales de 1ra.clase.....2,40 m.

b) Locales de 2da.clase.....2,20 m.

c) Locales de 3ra.clase (excepto garaje).....3,20 m.

d) Para garajes colectivos.....2,10 m.

e) La Oficina Técnica Municipal podrá autorizar otra altura de acuerdo con las características particulares de los locales.

MIGUEL ÁNGEL GUIDALI
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

NÉSTOR JUAN MONDINO
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



19.2.2. ALTURA DE LOCALES EN "DUPLEX"

a) Dúplex en viviendas: La altura del local inferior puede reducirse a 2,25 m. Y la del local superior resultante a 2,10 m.

b) Dúplex en comercios y/u oficinas: El entrepiso puede ubicarse en cualquier zona del local, pero su área no podrá ser superior al 50 % de la de aquel. La altura del local inferior puede reducirse a 2,25 m. y la del local superior resultante a 2,10 m. En caso de cubiertas inclinadas, podrá tener 2,10 m. en su parte más baja. Para grandes edificios, en los que sea menester superar las dimensiones antes indicadas, como también por requerimientos de la solución espacial interior, la O.T.M. determinará a su criterio, las áreas y alturas de los distintos elementos.

19.3. AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES

Las áreas y lados mínimos de locales serán las correspondientes a su superficie útil habitable. Se medirán excluyendo los armarios empotrados y las zonas que cumplan con las alturas mínimas.

a) Áreas y lados mínimos de locales de Primera Clase:

	Lado mín.	Área Útil min. m2.
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,40	21,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales:		
Por lo menos un local tendrá	2,80	12,00
Los demás	2,00	5,00

La suma de las superficies útiles de los locales de una misma unidad locativa, excluidos pasillos, no podrá ser inferior a 25 m². El área útil se extiende libre de armario empotrado, pequeños salientes etc.

b) Locales de Segunda Clase:

Baños.....área mínima 3 m².....lado mínimo 1,23 m.

Retretes... área mínima 1 m².....lado mínimo 0,75 m.

Espacio para cocinar.....área máxima 2,25 m².

B)

Modificación de la Ordenanza N° 1102/03

Cuando el área de fondo resultante del cálculo de un lote, tenga las medidas 3.00 m x 4.00 m. y una superficie de 12 m² o medidas menores estas, se tomarán como indicadores los correspondientes al Capítulo 20 de la Ordenanza N° 237 (C.U.E.).-

MIGUEL ÁNGEL GUIDALI
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

NÉSTOR JUAN MONDINO
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



CAPITULO 20 **PATIOS**

20.1. GENERALIDADES

Es la porción del espacio urbano a la que abren y tienen vistas los distintos locales. Las medidas de los patios se tomarán desde los ejes divisorios y con exclusión de la proyección horizontal de todo voladizo.

Se permitirán pequeñas salientes (columnas, conductos de ventilación, etc.) aislados, cuya suma total de superficies no exceda de 0,60 m².

Las alturas para determinar las medidas de los patios se tomarán desde la cota natural del terreno y sobre la pared más alta. Si esta correspondiere al tímpano o mojinete de un techo, la altura se tomará como promedio entre los puntos más bajos y el más alto de dicho mojinete.

No podrá ser dividida, modificada ni ampliada una finca si algún patio resultare con dimensiones menores que las establecidas por este Código.

20.2. PATIOS PRINCIPALES

Son los patios por los que deben iluminar y ventilar los locales de 1ra, 3ra. y 4ta. Clase. Hasta los 7 m. de altura, el lado mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 12 m². por encima de los 7 m. será de 3,50 m. el lado mínimo de un patio no podrá ser menor de 1/3 de la altura que tenga en el nivel considerado.

20.2.1. PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES

En estos casos, la planta del patio deberá permitir inscribir en ella una circunferencia de diámetro igual al lado mínimo requerido o una elipse cuyos ejes tengan las dimensiones correspondientes a lado mínimo.

20.3. VOLADIZOS Y ESCALERAS EN PATIOS PRINCIPALES

Si en un patio principal, se ubica una escalera descubierta, podrá computarse ya sea para considerar el lado mínimo como para la superficie, hasta la línea de huella de la escalera.

Los voladizos (aleros, balcones, etc.) bajo los cuales se ubiquen vanos para iluminación y/o ventilación, no podrán tener una saliente mayor que la altura del dintel del vano en cuestión.

PENDIENTES DE TECHOS (se agrega unificando todas las zonas).

Toda cubierta debe observar un mínimo de sesenta por ciento (60%) sobre el total de los techos con una pendiente mínima de veinte grados (20°) y un máximo de cuarenta grados (40°).-

MIGUEL ÁNGEL GUIDALI
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

NÉSTOR JUAN MONDINO
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



Municipalidad de Junín de los Andes
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 1406/06.-

El porcentaje restante del cuarenta por ciento (40°), podrá respetar una pendiente mínima de cero grado (0°) solo un cincuenta por ciento (50%) del mismo y un máximo de sesenta grados (60%). Cuando el techo plano, o con pendiente de cero grado (0°) supere el veinte por ciento (20%) del porcentaje total del techo, el proyecto deberá ser tratado por la Comisión Técnica Asesora.-

Prohíbese las cubiertas con terminaciones brillantes en pendientes mayores a 40°.-

ARTÍCULO 2°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, para su promulgación; y por su intermedio, envíese copia de la presente a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, al Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería del Neuquén, y al Colegio de Arquitectos de la Provincia del Neuquén – Regional 3 con asiento en San Martín de los Andes, para su conocimiento y efectos.-

ARTÍCULO 3°: DESE a publicidad 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 4°: Refrendará la presente el Señor Secretario Legislativo, Concejal Miguel Ángel Guidali.-

ARTÍCULO 5°: De forma.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES GENERAL JOSE DE SAN MARTÍN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNIN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUEN, A LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1305/06.-

MIGUEL ÁNGEL GUIDALI
 SECRETARIO LEGISLATIVO
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

NÉSTOR JUAN MONDINO
 VICEPRESIDENTE
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES
 A/C DE PRESIDENCIA