

## **ORDENANZA N° 984/2002**

**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, de ampliación del ejido municipal y la Ordenanza N° 934/2002 que mantiene bajo cautela las Manzanas 42 y 43 del Loteo Huechulafquen 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, pertenece al ejido municipal el Loteo denominado Villa Huechulafquen, delimitación que está comprendida por los lotes incluidos en los Planos de Mensura N° C/0006/71 O - A-B-B42-C-D-E-F-G-H-I. Este loteo se desarrolla tomando como eje longitudinal el curso del Río Chimehuín, en una longitud aproximada de 9 Km.-

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

Que, es necesario adecuar la sección B42 a lo normado en la Ordenanza N° Ordenanza N° 934/2001 para el manejo Urbano Ambiental del Loteo Huechulafquen, tomando en cuenta las características particulares de las Manzanas 42 y 43.-

Que, el Artículo N° 19 de la Carta Orgánica Municipal, con el Título 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 Título 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 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. f)- 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 en el Título II, 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, la urbanización y las construcciones que se realicen pueden afectar el ambiente y la calidad del agua del Río Chimehuín, de la cual se abastece el sistema de agua potable de la localidad de Junín 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 Neuquén 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 loteo Huechulafquen es una pieza territorial de suma importancia para el desarrollo de Junín de los Andes y tiene vinculación directa en el eje Junín – Lago Huechulafquen – Volcán Lanín, producto turístico que “pertenece” y es explotado por la localidad y en particular la sección B42, denominada “Boca del río Chimehuín”.-

Que en el diseño del loteo, que data de los años 70, no se tuvieron en cuenta variables ambientales, por lo cual se tratará de minimizar el impacto ambiental que generará la urbanización, extremando las medidas de control y mitigación.

Que su ubicación es relevante por cuanto se emplaza en una zona de características netamente turístico - deportivas (pesca de salmónidos), Además de ser el Río Chimehuín, la fuente de aprovisionamiento de agua para consumo de Junín de los Andes.

Que se inicia un proceso de antropización en un lugar emblemático para la comunidad de Junín de los Andes.-

Que si bien este lugar ofrece altas potencialidades, es muy frágil y susceptible de inconsistencias si no se contempla al río, arroyos, lago, mallines, como sistemas a preservar, de allí que todo se haga con miras a la sustentabilidad de este territorio.-

Que el *paisaje urbano* es lo que pretendemos construir confrontando los atributos naturales con los hechos a implantar.-

Que se hace necesario regular los usos del suelo y factores de ocupación de los distintos sectores.-

Que se trata de un suelo apto y calificado de ser urbanizable, su topografía es variada y su ubicación es relevante en una zona de alto valor turístico y para la pesca deportiva.-

Que a través de las Directrices se pretende crear el instrumento legal a fin de lograr un hábitat que promueva la identidad de los distintos actores: pobladores, turistas, pescadores, todos ellos conviviendo con sus diferencias.-

**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 ORDENANZA:**

## ORDENANZA

**ANEXO I (correspondiente al CAPITULO 17 Ordenanza N° 934/2001).-**

**LA BOCA:** Este sector es de un alto valor tanto paisajístico como deportivo, y podría decirse también tradicional histórico, y por lo mismo de suma fragilidad, por lo que las restricciones al uso y ocupación del suelo serán extremas.-

Este sector estará bajo la figura de “atención especial”, y se le atribuirá una servidumbre de silencio. Esto es con el objeto de preservar esa impronta que tiene hoy el lugar.-

En lo posible en estos sectores se deberá construir, tan sólo un equipamiento para servicio al pescador. El resto del área debe quedar como área prístina sin antropizar, a modo de santuario del pescador dada la alta fragilidad y calidad de hábitat de las especies faunísticas.-

### SECCION I ZONIFICACION

**ARTÍCULO 1°: – DELIMITACIÓN.-**

**Sector B y B 42**

**Mz 42 y 43**

#### CAPITULO I - Manzana 42

**ARTÍCULO 2°:– Usos permitidos.-**

**Predominante:** Turístico y comercial Servicios al pescador, entendiéndose por tales:

Cafeterías, restaurantes, casas de té.

Hosterías hasta 10 plazas.

Venta de artículos deportivos referidos específicamente a la pesca.-

Todos aquellos usos que no estén especificados, y que sean afines a los establecidos, serán tratados como producto Urbanístico, según la Ordenanza respectiva.-

Los comercios podrán incluir vivienda unifamiliar, cuya superficie se incluirá dentro del Fos y Fot pautados.-

Se establece que no está permitido el uso de muelles y embarcaciones.-

**Complementario:** Residencial (vivienda unifamiliar).

**ARTÍCULO 3°:– Indicadores urbanísticos.-**

**FOS** 0,19

**FOT** 0,30

**Retiro de frente** 5 metros

**Retiro de fondo** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro bilateral** 3,00 metros

**Altura máxima** 6,50 metros (planta baja y un nivel) sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico.

**ARTÍCULO 4°:– Relleno de taludes.-** No está permitido ningún tipo de movimiento de suelos.-

**ARTÍCULO 5°:– Manejo de la vegetación.-** En caso de requerirse un desmonte o implantación de especies arbóreas, se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que

evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmonte posible. Las especies deberán ser nativas o exóticas permitidas por la autoridad de aplicación.-

**ARTÍCULO 6°:- Tratamiento de efluentes.-** 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 legislación municipal / provincial vigente. En caso de dudas se aplicará la norma más restrictiva.

## **CAPITULO II – Manzana 43**

**ARTÍCULO 7°: - Usos permitidos.-** Únicamente residencial (vivienda unifamiliar).

**ARTÍCULO 8°: - Indicadores urbanísticos.-**

Lotes menores a 500 m<sup>2</sup>

**FOS** 0,22

**FOT** 0,33

**Retiro de frente** 5 metros

Retiro de fondo **10 metros**

**Retiro bilateral** 3,00 metros

**Altura máxima** 6,50 metros (planta baja y un nivel) sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico.-

Lotes menores a 1000 m<sup>2</sup>

**FOS** 0,20

**FOT** 0,25

**Retiro de frente** 10 metros

Retiro de fondo **20 metros**

**Retiro bilateral** 3,00 metros

**Altura máxima** 6,50 metros (planta baja y un nivel) sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico.-

Lotes mayores de 1000 m<sup>2</sup>

**FOS** 0,16

**FOT** 0,23

**Retiro de frente** 5 metros

Retiro de fondo **10 metros**

**Retiro bilateral** 5,00 metros

**Altura máxima** 6,50 metros (planta baja y un nivel) sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico.-

**ARTÍCULO 9°. - Relleno de taludes.-** No está permitido ningún tipo de movimiento de suelos.-

**ARTÍCULO 10° - Manejo de la vegetación.-** En caso de requerirse un desmonte o implantación de especies arbóreas, se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmonte posible. Las especies deberán ser nativas o exóticas permitidas por la autoridad de aplicación.-

**ARTÍCULO 11°: - Tratamiento de efluentes.-** 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 legislación municipal / provincial vigente. En caso de dudas se aplicará la norma más restrictiva.-

## **SECCION III** **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **CAPÍTULO III** **DE LA IMAGEN:**

**ARTÍCULO 12°: - Características del cerco perimetral.-** Las Líneas Municipales y Medianeras quedarán libres de ocupación. Las Líneas Municipales podrán materializarse con cerco vivo, combinado con tranquillas de madera o piedra, postes de madera y varas.- Las Medianeras podrán materializarse con cerco vivo, combinado con tranquillas de madera o piedra, postes de madera y varas, postes de madera y alambrado tipo campo de 7 hilos o tejido abierto, con una altura no mayor de 1,20 m.-

**ARTÍCULO 13°: - Características constructivas de las cubiertas.-** Las cubiertas de los edificios deberán ser inclinadas debido a las características climáticas de la región (copiosas precipitaciones pluviales y nieves); en caso de emplearse chapa, ésta deberá ser prepintada; Color negro o verde inglés. Asimismo se alienta el diseño “cola de pato” en faldones y quiebres de pendientes. No se aceptarán faldones a una sola agua.-

**ARTÍCULO 14°: - Uso de materiales.-** Deberán emplearse materiales de la zona: piedra y madera (ésta última en una proporción mayor al 30 % de la fachada). En caso de revoque, se alienta el uso de colores de tonos pastel. En cuanto a los solados exteriores, se estimula el uso de terrazas de madera como expansiones de áreas de estar.-

**ARTÍCULO 16°:** 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.-

#### **CAPÍTULO IV**

#### **OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**ARTÍCULO 17°:** 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 18°:** 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 19°:** Junto al proyecto de edificación el propietario deberá presentar el proyecto sanitario para el tratamiento de los efluentes detallando específicamente la tecnología aplicada, que deberá garantizar la no contaminación por efecto de los vertidos.

**ARTÍCULO 20°:** La Municipalidad de Junín de los Andes se reserva el derecho de realizar en forma periódica sin previo aviso el control y análisis de los vertidos cloacales, a efectos de garantizar la calidad de los mismos.

**ARTÍCULO 21°:** En caso de verificarse que los vertidos no guardan la calidad exigida por el Municipio, éste exigirá las acciones inmediatas para su corrección y podrá imponer la sanción que estime corresponda al propietario de la vivienda.

**ARTÍCULO 22°:** DESE para la promulgación del Departamento Ejecutivo Municipal y por su intermedio a todas las áreas municipales y en forma especial a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Municipal, a la Unidad de Planificación y Gestión; a la Empresa Figueroa Inmobiliaria; al Colegio de Profesionales, Arquitectos de Junín de los Andes; a la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén; al Centro de Ecología Aplicada del Neuquén y la Coordinación de Contralor Faunístico; 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; y a la Intendencia del Parque Nacional Lanín con asiento en San Martín de los Andes.-

**ARTÍCULO 23°:** 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 24º:** Refrendará la presente la Sra. Secretaria Legislativa A/C, Concejal Shuyay A. J. del Río.-

**ARTÍCULO 25º:** 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 DIEZ (10) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOS, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1083/02.-**

SHUYAY A. J. DEL RÍO  
A/C SECRETARIA LEGISLATIVA  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

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