

V I S T O:

La ausencia de jurisprudencia que regule la construcción en fracciones de grandes superficies; y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a las normas vigentes, la Municipalidad no ha establecido las dimensiones máximas y mínimas de las Manzanas.-

Que en estos casos es de aplicación lo establecido en el "Reglamento Nacional de Mensura", (Dto. N° 10.028/57) en su Artículo N° 104, punto "d".-

Que cuando se exceden los cien (100) metros de lado de las Manzanas, o los diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie, es de difícil aplicación lo prescripto en la Ordenanza N° 1631, en cuanto a línea de frente interno.-

Que en fracciones de estas características, suelen proyectarse conjuntos habitacionales, con lo que se alude la división de las parcelas o fracciones de tierra, originándose una situación desigual al aplicarse los factores de ocupación (F.O.S. y F.O.T.), ya que en su cálculo se incluyen calles privadas, espacios verdes o abiertos de uso común, etc.-

Que se intenta con la presente norma mantener el equilibrio entre el volumen del espacio urbano y del construido, en todas las situaciones.-

Que a fojas 13, la Comisión Interna de Obras Públicas emite su Despacho N° 615/85 que dice: "VISTO el expediente de referencia y habiéndose tomado conocimiento de lo expuesto por la Dirección de Planeamiento Urbano, se aprueba el proyecto de Ordenanza que luce a fojas 2/4 con las modificaciones del Artículo 1°) inciso a) propuesta a fojas 6 por la Dirección de Planeamiento Urbano".- Que este despacho fue ratificado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 34/85, celebrada por el Cuerpo el día dieciocho (18) del mes de Octubre del corriente año.-

Por ello y lo establecido en el Artículo 129 inciso a) de la Ley N° 53 Orgánica de Municipalidades;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Sanciona la siguiente

ORDENANZA

ARTICULO 1°) Deberán regirse por la presente reglamentación
- - - - - las construcciones que desarrollen:

a) La totalidad de una fracción rodeada por calle, cuya superficie sea igual o superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados y/o la semisuma de sus lados opuestos sea mayor de cien (100) metros; debido a que en general alrededor de cien (100) metros ya permiten líneas de frente paralelas y una calle interior que disminuiría el uso del F.O.S. y F.O.T.-

b) Lotes o fracciones que sean parte de una fracción mayor rodeada de calles, que cumpla con las condiciones enunciadas en el Artículo 1º), inciso a).-

ARTICULO 2º) Para los casos encuadrados en el Artículo - - - - - precedente, regirán los siguientes indicadores urbanos:

a) Para Distrito R-1 (Residencial General de Densidad Media Alta) F.O.S. máximo = 0,40 - F.O.T. máximo = 1.-

b) Para Distrito R-2 y AE. (Residencial General de Densidad Media y Areas Especiales) F.O.S. máximo = 0,40 - F.O.T. máximo = 0,54.-

c) Para Distrito R-3 y R-4 (Residencial Especial de Densidad Media Baja y Baja respectivamente) F.O.S. máximo = 0,20 - F.O.T. máximo = 0,34.-

ARTICULO 3º) Las construcciones que estén dentro del - - - - - alcance de la presente Ordenanza, deberán cumplir con lo prescripto por la Ordenanza N° 1631/81, sus complementarias y modificatorias, salvo en el referente a Línea de Frente Interno, (Inc. 2.2.3 y 2.3.6) y lo indicado en el Artículo precedente.-

ARTICULO 4º) Los trámites encuadrados en la presente - - - - - reglamentación, por el tamaño de las fracciones, características de las construcciones a desarrollar, posible introducción de calle, etc., configuran un conjunto urbano; en consecuencia deberán contar con el previo visado de la Dirección de Planeamiento Urbano, para efectuar luego la tramitación de rutina de la Dirección de Obras Particulares.-

ARTICULO 5º) Cuando se proyecten calles privadas, éstas - - - - - deberán tener un ancho mínimo de doce (12) metros entre líneas de edificación opuestas.-

ARTICULO 6º) La ubicación de los accesos de las calles - - - - - -privadas, desde las calles públicas del entorno, deberán contar con la aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano, la que aconsejará sobre su conveniencia o no en cada caso, haciendo las observaciones pertinentes.-

ARTICULO 7º) COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (Expte. 5646-M-85).-

ES COPIA FIEL.-

FDO.: SAUR

FALLETI