

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 8207/98.-

V I S T O:

El Expediente N° 045-M-98, y

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones fueron analizadas por la Unidad Técnica de Gestión (U.T.G.), quien emitió su Dictamen N° 084/98.-

Que el proyecto se ubica en el Distrito C1, según la Ordenanza N° 7141, con frente a Avenida San Martín y Diagonal Alvear, con un FOS máximo de 0,85 y un FOT máximo de 6, considerándose como edificio de perímetro semilibre, altura S/LM h/d <3 (45 m.).-

Que según la documentación presentada, se supera la altura máxima sobre el contrafrente; debe mencionarse que en este caso particular, la línea de frente interno se unifica con la línea de basamento.-

Que posteriormente (04/03/98) el interesado presenta las nuevas propuestas, una con dormitorios orientados al pulmón de manzana y frente; y otra con orientación sobre Avenida San Martín y Diagonal Alvear.-

La segunda propuesta satisface las condiciones de los locales de primera clase.-

Que respecto al estacionamiento, la División Normativa, estableció como practicables 22 unidades, solicitando cierta consideración, dado que parte del predio es ocupado con un edificio histórico, debe mencionarse que según la documentación presentada, el total de módulos necesarios sería de 39 unidades.-

Que en función a los aspectos observados, el emprendimiento fue analizado por la U.T.G. como producto urbano según la Resolución N° 121/97.-

Las variables analizadas son:

A) Compatibilidad y armonía respecto de los usos del entorno

1. . Uso del entorno: el uso es compatible y acorde al Código de Planeamiento Urbano.-

2. . Relación con el entorno.-

2.1. Posibilidad de renovación: el proyecto plantea el mantenimiento de la construcción considerada como Patrimonio Histórico Municipal.

Deberá considerarse que la mayoría de los lotes cuenta con posibilidades de renovación y según lo sugerido por la División Normativa, la resolución final del centro de manzana debería quedar registrada para futuras presentaciones.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

B) Morfología urbana y arquitectónica respecto del entorno

1. Relación con los indicadores urbanísticos de ocupación para el sector, altura máxima referenciada por volumen edificable.

Según la presentación efectuada, el FOS y FOT adoptados están dentro de los máximos permitidos.

Con referencia al retiro de fondo propuesto, éste deberá ser considerado en conjunto con la superficie del pulmón de manzana.

Las nuevas pautas establecidas por el Plan Urbano Ambiental (P.U.A.), consideran a este sector como cc2 -Zona Centro Corredor Central-, previéndose regular la densidad edificatoria mediante planos límites, Línea Municipal, plano de línea de frente interno y planos inclinados sobre altura máxima, con una altura máxima sobre Línea Municipal y línea de F.I. de 42 m., posibilitándose a partir de allí un aterrazamiento a 60°.-

2. Relación con el espacio urbano

El edificio se apoya sobre un eje medianero (considerándose como de perímetro semi-libre, tipología abierta).-

3. Relación con el entorno

Dada la particular situación de la manzana, con posibilidad de renovación, la definición final del pulmón de manzana deberá quedar registrada para considerar futuras presentaciones.-

C) Nivel de tratamiento de los espacios exteriores

1. Condiciones de habitabilidad

En la última alternativa presentada, variante B, con orientación de los locales de primera clase sobre la Diagonal y sobre la casa histórica, se satisfacen las condiciones de iluminación y ventilación.

Respecto al patio sobre el contrafrente, sin bien la dimensión es la misma exigible; para el análisis de los locales que a él iluminan y ventilan, deberá considerarse su conexión con el pulmón manzana.-

2. Disminución del FOS para beneficio urbano

La parcela de referencia, cuenta con la restricción de mantener el edificio histórico adoptándose un FOS de 0,73, situación que es positiva.-

D) Calidad de la construcción y de las terminaciones

Según la documentación presentada, el proyecto se desarrolla con una calidad de construcción y terminaciones, acorde al entorno.-

E) Condiciones de habitabilidad

Según la implantación propuesta y considerando su conexión al pulmón de manzana y las nuevas pautas del P.U.A., el edificio cuenta con buenas condiciones de habitabilidad.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- F) Cobertura de instalaciones y equipamiento
1. Seguridad: el edificio plantea la incorporación de una escalera auxiliar para dar cumplimiento a las normativas vigentes.-
 2. Resolución de la infraestructura: el interesado deberá presentar factibilidades según las exigencias de las normativas vigentes.

G) Relación con el sistema de movilidad urbana
Según la presentación efectuada, el requerimiento de módulos de estacionamiento es de 39 (treinta y nueve) unidades.-

Deberá mencionarse que en la parcela, existe una construcción histórica a preservar, aspecto que limita y condiciona al proyecto, situación que permitiría considerar la falta de los 17 espacios.-

H) Soporte natural del lote

Deberá considerarse que el proyecto preve cocheras en un subsuelo, situación que deberá ser considerada a efectos de no afectar a las construcciones linderas, en especial la construcción declarada de interés histórico.-

I) Tipología parcelaria del lote

El lote se identifica como P1 con frente a Avenida San Martín y Diagonal Alvear, con 52m. y 19m. sobre línea Municipal.-

Que en cumplimiento con el punto 3º del Dictamen N° 084/98 de la U.T.G. se remitió el presente Expediente a la Comisión de preservación del Patrimonio Histórico, cuyo informe luce a fojas 32 por el cual se sugiere se supriman los módulos de estacionamiento identificados como N° 15, 16, 17, 18, 19 y 20 del plano N° 1 obrante a fojas 25.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas; emitió su Despacho N° 110/98 dictaminando aprobar el proyecto de ordenanza que se adjunta; el cual fue aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 21/98; celebrada por el Cuerpo el 24 de julio del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido en el Artículo 67º, inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
Sanciona la Siguiete
ORDENANZA**

ARTICULO 1º): AUTORIZAR al Organó Ejecutivo Municipal a -----notificar a los Arquitectos Oscar García Rivera y Marcela Mascardi, que podrá tramitar la visación previa de los planos del edificio de vivienda ubicado en Diagonal Alvear esquina San Martín de acuerdo al Dictamen N° 084/98 de la U.T.G. y la opinión vertida por la Comisión de preservación del Patrimonio Histórico obrante a fojas 32, 33, 34 y 35 respectivamente del Expediente de marras.-

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76º - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

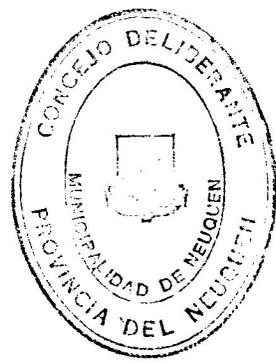
ARTICULO 2º): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS VEINTICUATRO (24) DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. (Expediente N° 045-M-98).-

ES COPIA:
scrz.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. PAUL REGUEL GAITAN
SECRETARIO LEGISLATIVO

FDO: REINA
GAITAN.-



Ordenanza Municipal No 8207 / 19 98
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL.
Expte. No C.D. 045-M-98.