



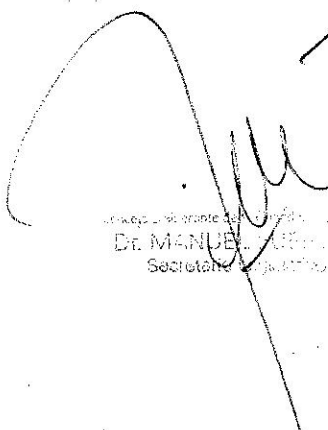
VISADO TÉCNICO URBANISITICO

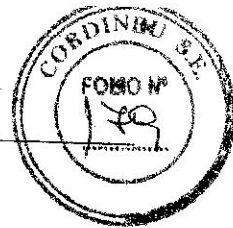
**MENSURA PARTICULAR Y SUBDIVISIÓN
DEL LOTE 151**
Nomenclatura Catastral: 09-20-094-5979
09-20-094-6083

Proponente:
MIR

**INFORME FINAL
05 DE ABRIL 2017
Nº Exte. 03 A 16**




Dr. MANUEL TORRES
Secretario de Justicia



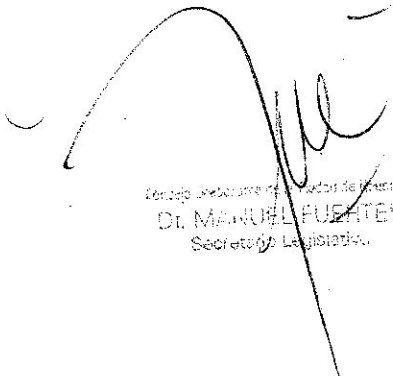
OBJETIVO DEL DOCUMENTO

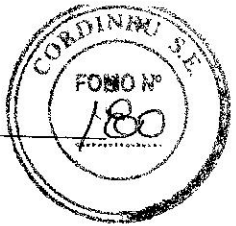
El presente documento, tiene como objeto, analizar, y dictaminar sobre la propuesta presentada por el Arq. Daniel Tosello para el replanteo de la propuesta original del loteo esquinero de la chacra 157 en un todo de acuerdo a lo que establece la Ordenanza 10.010 / 04 Que el art. 16 de la Ordenanza N° 10010/ 04 textualmente reza:

"... Todo proyecto que se pretenda ejecutar en el área de la Zona General de Gestión Especial" Paseo de la Costa. debe ser presentado previamente a Cordineu SE para que ésta otorgue un visado de calidad de diseño urbanístico al mismo. (...) debiendo Cordineu SE sugerir en su caso, las modificaciones que estime convenientes para la mejor adecuación de los proyectos individuales al Plan Maestro y a concepción general urbanística - arquitectónica del mismo. La visación establecida por este artículo es requisito sine qua non para la presentación del proyecto ante las autoridades del SPUAM para su autorización municipal definitiva..."

En cumplimiento de lo allí acordado, y ante la necesidad de presentar ante la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén la documentación y planos correspondientes, es que se da curso a las presentes actuaciones.

Y que merece el siguiente informe.


Consejo del Poder Judicial de la Nación
Dr. MANUEL FUENTES
Secretaría Legislativa



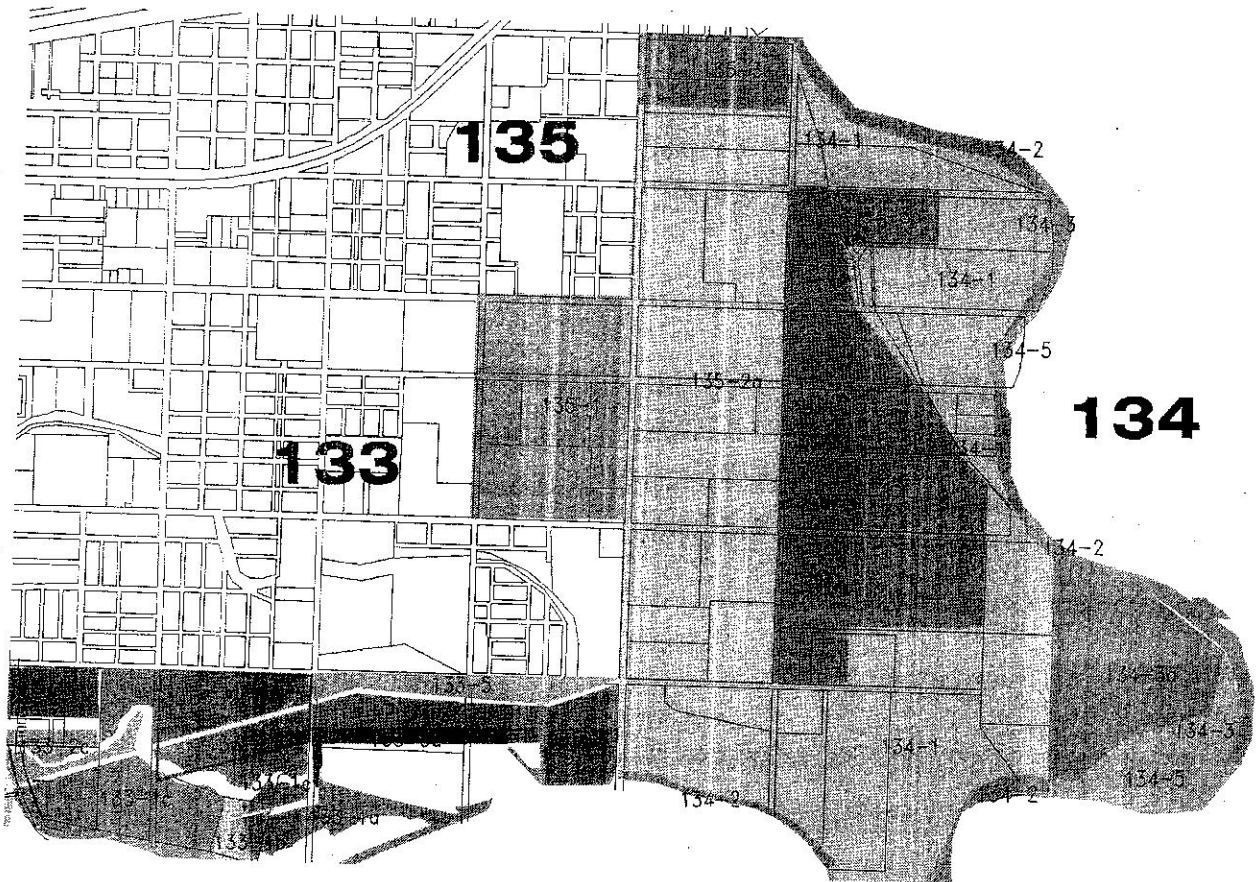
II PARAMETROS Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LA ZONA

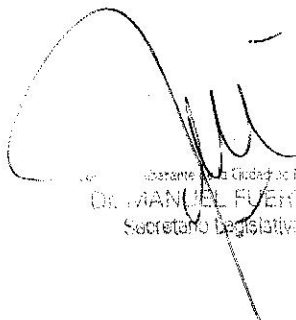
El proyecto presentado se encuentra en el

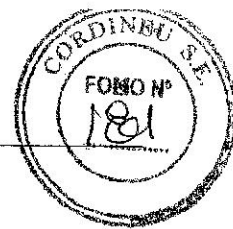
Distrito: 133 Zona 2b (según plano de zonificación)
Chacra: 151
Lotes: 151 a y 151 b 151 c
Matricula Catastral: 09-20-094-5979, 09-20-094-6083
Superficie según mensura de 107.134,57 m²

La siguiente reproducción ubica el terreno en el mapa catastral de la Ciudad de Neuquén en el sector de Confluencia.

La ubicación establecida, permite determinar que el proyecto se encuentra ubicado en la zonificación definida como **Distrito 133 zona 2b** caracterizada en la ordenanza 10.010 como Residencial.
El siguiente gráfico emplaza exactamente el proyecto dentro de la actual normativa vigente




Liberante de la Ciudad de Neuquén
DR. MANUEL FUENTES
Secretario Legislativo



La Ordenanza establece para el sector las siguientes cuestiones:

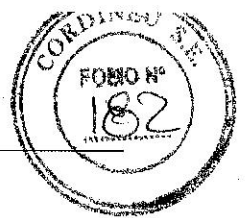
ARTÍCULO 113º): Zona 133-2b - Normas específicas de Ocupación del Suelo - Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 133-2b las siguientes:

- a) Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 12 mts.
 - Superficie mínima de lote: 300 m².
- b) Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT para morfologías cerradas: 1,5.
- c) Relativas a la morfología urbana: Altura máxima: 15 mts. desde cota cero no inundable.-

ARTÍCULO 114º): Zona 133-2b - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-2b las siguientes:

- a) Uso Predominante: Residencia unifamiliar y multifamiliar.
- b) Uso Complementario: Estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes. Actividades de esparcimiento, espectáculos y eventos al aire libre.
- c) Usos Condicionados: Urbanización en condominio.-

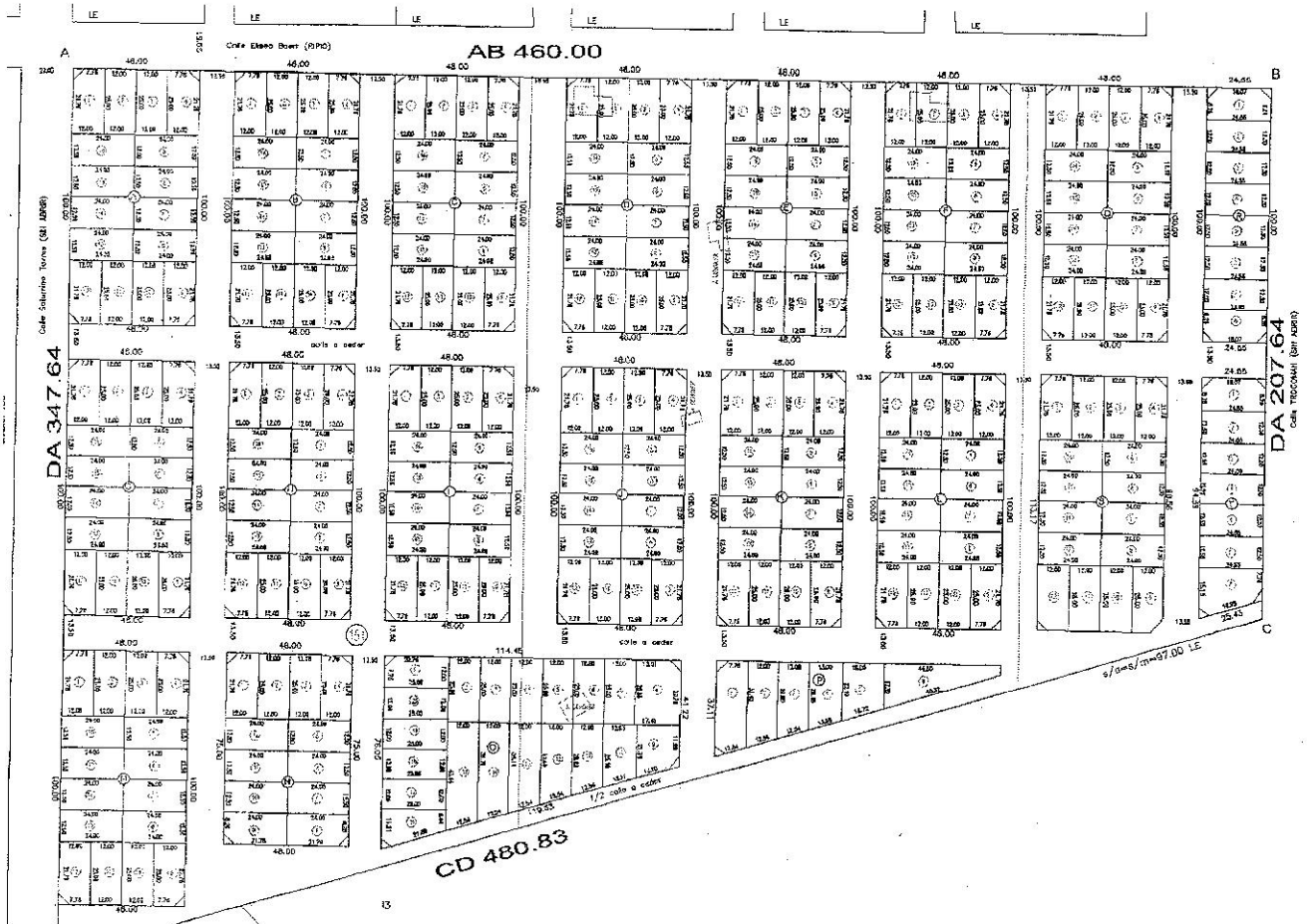
Instituto Urbanístico de Nezapalco
Dr. MANUEL FUERTES
Secretario General

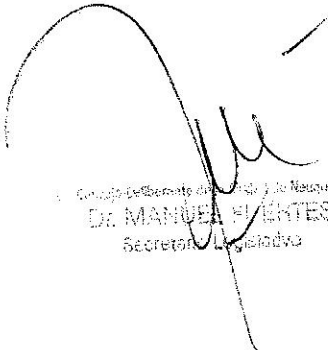


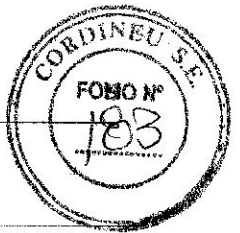
III CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

El proponente ha presentado para el análisis la siguiente documentación

PLANTA DEL LOTEO

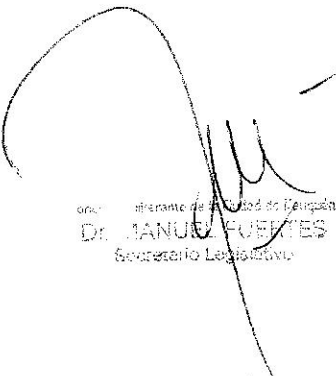


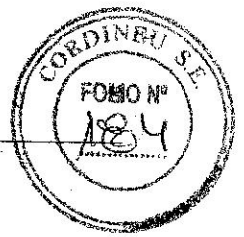

Comité de Gestión de la Zona
D. MANUEL FUENTES
Secretario Legado



PLANILLA DE SUPERFICIES

REGISTRO DE SUPERFICIES							REGISTRO DE SUPERFICIES							REGISTRO DE SUPERFICIES							REGISTRO DE SUPERFICIES							REGISTRO DE SUPERFICIES																
Parcela	Nº	Lot.	Superficie (m²)	Superficie Construida (m²)	Observ.	Parcela	Nº	Lot.	Superficie (m²)	Superficie Construida (m²)	Observ.	Parcela	Nº	Lot.	Superficie (m²)	Superficie Construida (m²)	Observ.	Parcela	Nº	Lot.	Superficie (m²)	Superficie Construida (m²)	Observ.	Parcela	Nº	Lot.	Superficie (m²)	Superficie Construida (m²)	Observ.															
A	1	291.01	291.01			E	1	291.01	291.01			I	1	291.01	291.01			M	1	291.01	291.01			D	1	291.01	291.01																	
	B	2	291.02	291.02				F	2	291.02	291.02				J	2	291.02		291.02			N	2		291.02	291.02			R	2	291.02	291.02												
		C	3	291.03	291.03					G	3		291.03	291.03					K	3	291.03		291.03				O	3		291.03	291.03			S	3	291.03	291.03							
			D	4	291.04		291.04						H	4		291.04	291.04						L		4	291.04		291.04				P	4		291.04	291.04			T	4	291.04	291.04		


 Dr. MANUEL RUZIC
 Secretario Legislativo



CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO PRESENTADO

III.1 Cumplimientos de directrices y parámetros de la ordenanza 10.010 /04

Al tratarse de un loteo abierto, se deben cumplir las siguientes condiciones

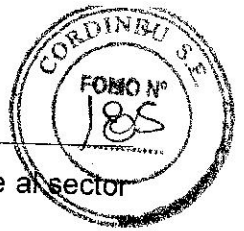
CONCEPTO CONSIDERADO		VALOR FIJADO POR LA ORDENANZA 10.010 / 04	ADOPTADO POR EL PROYECTO	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA
ITEM	SUBITEM			
<i>Directriz Urbano Ambiental.</i>		<i>Zona 133-2b - Directriz Urbano Ambiental - El área delimitada como Zona 133-2b se destina a la localización de uso residencial de media y baja densidad, con tipología de vivienda sobre lote propio o bajo el régimen de propiedad horizontal, con usos complementarios en espacios comunes.</i>	<i>Barrio Abierto de media densidad</i>	<i>SI</i>
<i>Normas específicas de Ocupación del Suelo</i>	<i>Ancho mínimo de frente</i>	<i>12.00 mts</i>	<i>12.00 mts</i>	<i>SI</i>
	<i>Superficie mínima de parcela</i>	<i>300.00 mts 2</i>	<i>- lotes de 300.00 m2</i>	<i>SI</i>
	<i>FOT</i>	<i>1,5</i>	<i>NO APLICA AUN</i>	<i>SI</i>
	<i>FOS</i>	<i>50%</i>	<i>NO APLICA AUN</i>	<i>SI</i>
	<i>Altura máxima</i>	<i>15 mts</i>	<i>NO APLICA AUN</i>	<i>SI</i>
<i>Normas específicas de Uso del Suelo :</i>		<i>Uso Predominante: Residencia unifamiliar y multifamiliar. Uso complementario: estudio y consultorio profesional anexo a la vivienda.</i>	<i>NO APLICA AUN</i>	<i>SI</i>

III.2 Aspectos urbano arquitectónicos

III.2.1 La Morfología Urbana

Analizada la nueva propuesta y enmarcada en el conjunto de la zona donde se implanta se ha llegado a las siguientes conclusiones

Oficina de Asesoramiento Jurídico de la Alcaldía de Ilo-Ilo
 DE MANUEL FUENTES
 Secretario Legislativo



- El Desarrollo Urbano arquitectónica y la tipología abierta adoptada, es acorde al sector donde se emplaza
- Plantea una correcta resolución de las circulaciones internas y de sus conexiones con la estructura circulatoria circundante
- No presenta inconvenientes sobre el manejo del espacio público.

III.2.2 La Estructura Vial

La Nueva propuesta se enmarca correctamente en el formato de Barrio Abierto y como tal debe relacionar su trama vial con la lógica general de la Ciudad, y en especial del sector del Paseo de la Costa.

Desde el punto de vista vial y su materialización, la geometría adoptada, y las dimensiones consideradas, no presentan dificultades en general y en lo particular, respetan los lineamientos municipales en general y de la Zona del Paseo de la Costa específicamente.

III.2.3 El tamaño de los lotes

Existen lotes de los presentados que no llegan a los 12 metros de ancho mínimo de parcela establecido por la Ordenanza 10.010 / 04. Esta cuestión no presentaría inconveniente para su autorización ya que se trata como se ha antedicho, de un porcentaje de poca relevancia, manteniéndose el orden de lo establecido por la norma 10.010 /04

IV SOBRE LA CESION DE LAS TIERRAS

En la presentación de la propuesta el profesional actuante, desarrolla algunas hipótesis, sobre la cesión del 25 % de terrenos, que se debe realizar, en cumplimiento de la normativa vigente.

Que esta cuestión involucra la cesión de una calle incluida en la estructura vial del Paseo de la Costa.

Que la cesión se practico sobre la mayor parcela anterior, de la cual la presente era parte.

Que el proponente considera la necesidad incorporar esta cuestión en este momento y sobre la parcela nueva sin considerar la situación anterior y en el momento de la aplicación de la cesión

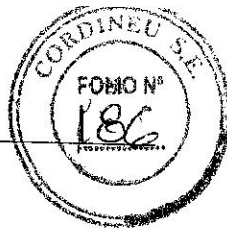
Que a su vez varios informes elaborados por CORDINEU SE y que son parte del expediente que se instrumenta para el presente proyecto, presentan una opinión diferenciada de los proponentes

Y que entendiendo que esta cuestión presenta una faceta que esta mas allá de este mero dictamen para el visado y se enmarcaría en el proceso de acción concertada, que dará las cesiones del 25 % esta implementando CORDINEU SE.

Parece oportuno ni correspondiente, considerar esta cuestión para este dictamen técnico y dejarlo para la instancia de acuerdo de cesiones de terrenos que se están implementando. actualmente, en el marco del Artículo 26 de la Ordenanza 10.010/ 04 "Acción Concertada "

Por esto y todo lo antedicho entonces:

Oficina de Asesoramiento de la Cámara de Representantes
Dr. MANUEL PUERTES
Secretaría Legislativa



V DICTAMEN DEL VISADO TÉCNICO URBANISTICO

V.1 Considerando

- o Que el art. 16 de la Ordenanza N° 10010/ 04 textualmente reza: "... Todo proyecto que se pretenda ejecutar en el área de la Zona General de Gestión Especial" Paseo de la Costa. debe ser presentado previamente a CORDINEU SE para que ésta otorgue un visado de calidad de diseño urbanístico al mismo. (...) debiendo CORDINEU SE sugerir en su caso, las modificaciones que estime convenientes para la mejor adecuación de los proyectos individuales al Plan Maestro y a concepción general urbanística - arquitectónica del mismo. La visación establecida por este artículo es requisito sine qua non para la presentación del proyecto ante las autoridades del SPUAM para su autorización municipal definitiva...".
- o Que conforme lo prescripto, el visado de diseño importa una evaluación y ponderación técnica. de las particularidades del proyecto.
- o Que el proyecto cumple en general con las normativas urbanísticas establecidas por los artículos 110 a 114 de la Ordenanza 10.010 / 04. Las cuestiones del diseño urbano y su estructura vial expresadas en el capítulo y puntos anteriores
- o Y que por lo hasta aquí analizado en el presente documento se dictamina

V.2 Dictamen

- o **Otorgar el visado de Calidad TECNICO URBANISTICO al proyecto de urbanización de autos en los términos del art.16 de la ordenanza N° 10010/04**
- o Comunicar al proponente de este dictamen a efectos de que realice los ajustes que considere y comunicarle también
- o Que la resolución definitiva del presente expediente se haya sujeta a el acuerdo para la cesión y determinación del 25 % en cumplimiento de lo prescripto por el Artículo 21 de la Ordenanza 10.010 / 04

Ing. ALEJANDRA BRASILI
CORDINEU S.E.

Arq. NICOLAS VEIGA
CORDINEU S.E.

Manuel Fuentes
Secretario Legislativo

Gr. MARIA LAURA VILCHE
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.