

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 13765.-

VISTO:

El Expediente N° CD-002-C-2016; y

CONSIDERANDO:

Que se eleva a consideración y aprobación de este Cuerpo, el acuerdo de cesión suscripto ad referendum entre Cordineu S.E. y el señor Carlos Eduardo Blackhall, D.N.I. N° 11.604.022 en carácter de propietario y titular dominial del inmueble Matrícula 12.684, lote B, chacra 153-0, sección I, con Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-3006, todo ello en el marco de la obligatoriedad de cesión parcelaria con destino al plan maestro, previsto en la Ordenanza N° 10010 y su modificatoria, Artículo 4°) de la Ordenanza N° 12982.-

Que en relación a la citada Ordenanza, la nomenclatura referida corresponde al Distrito 133, Zona 133-4 y 133-5.-

Que Cordineu S.E. convocó al señor Blackhall a fin de dar inicio al Procedimiento Especial de Acción Concertada con el objeto de instrumentar la cesión a favor del Municipio de la Ciudad de Neuquén respecto del 25% (veinticinco) de la superficie del terreno del proyecto urbanístico de su titularidad comprendido y ubicado dentro de la Zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa".-

Que en consecuencia, el propietario acuerda ceder a favor de la Municipalidad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., una superficie de 8.595,75 m², que representa el 25,01% de la superficie total del inmueble que es de 34.265,50 m², constituida por una fracción denominada Manzana C, Lote 1, según Acta de Acción Concertada - Acuerdo de Cesión firmada el día 14 de diciembre del año 2015.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 073/2017, dictaminando aprobar el Proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado Sobre Tablas y aprobado en la Sesión Ordinaria N° 21/2017, celebrada por el Cuerpo el 07 de diciembre del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67°), Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTICULO 1°): HOMOLOGASE el Acuerdo de Cesión de terrenos efectuada con intervención de Cordineu S.E. y el señor Carlos Eduardo Blackhall, D.N.I. N° 11.604.022 por el que cede una superficie de 8.860,28 m², fracción denominada manzana C, lote 1, el cual representa el 25,01% de la superficie total del inmueble que es de 34.265,50 m², identificado mediante Matrícula 12.684, lote B, chacra 153-0, sección I, con Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-3006, en un todo de acuerdo al Acta Acuerdo de Cesión, que como ANEXO I, forma parte de la presente ordenanza.-


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MANUEL FUERTES
Secretario Legislativo

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

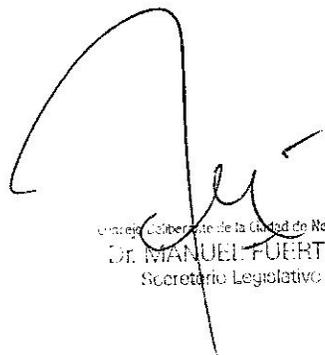
ARTICULO 2º): APRUEBASE el Plano de Mensura con visado de calidad urbanística dictaminado por Cordineu S.E., con demarcación de la fracción, objeto de cesión que, como ANEXO II, forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3º): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS SIETE (07) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (Expediente N° CD-002-C-2016).-

ES COPIA
mv

FDO: MONTORFANO
FUERTES


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DR. MANUEL FUERTES
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N° 13765 72007
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° CD-002-C-16

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2165
Fecha 12 / 01 / 2018

**ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA
ACUERDO DE CESIÓN**

En la ciudad de Neuquén, a los 29 días del mes de Noviembre del año 2017 siendo las 13.00 hs., en la sede social de la Corporación para el Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado – CORDINEU S.E., en adelante **LA CORPORACIÓN**, sita en la Isla 132 de la ciudad de Neuquén, se reúnen por un lado el Cr. Marcelo Bermúdez, Presidente, la Cra. María Laura Vilche, Vicepresidente, los Directores Cr. Marcelo Raimondo y Cr. Gastón Basilio, todos en representación de Cordineu S.E., por una parte y por la otra **BLACKHALL CONSTRUCCIONES SRL**, CUIT **30-65153974-5**, en carácter de Propietario y titular dominial del inmueble **Matrícula N°79569, Lote B, Chacra 153-0, Sección I, de Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-3006**, en adelante el fundista, celebran la presente acta en razón de los siguientes antecedentes:

Que la Corporación tiene como principal objetivo propender a la integración de la ribera de los Ríos Limay y Neuquén, en su confluencia, posibilitando la generación de un polo autosustentable, mediante la implementación de un programa integral de desarrollo vial y de servicios que incluya la reestructuración urbana de los sectores a beneficiar;

Que la Corporación constituye la Unidad Interjurisdiccional Promotora y Ejecutora de las Obras y Servicios que resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad, como así también promover e impulsar nuevos proyectos que favorezcan el crecimiento de la ciudad;

Que para ello fue confeccionado el "Plan de Desarrollo Costero de la Ribera del Río Limay y la Isla 132"; denominado Plan Maestro; que prevé para la zona de gestión un desarrollo integral mediante un cronograma de obras que constituyen sin dudas un hito significativo en la planificación urbana en nuestra ciudad capital;

Que el Plan Maestro se yergue como un proyecto estratégico urbano, general y de sector, generando una nueva relación entre el río y la ciudad de Neuquén previniendo una nueva escala y calidad de usos sociales mediante la reconvención del área ribereña, impulsando a su vez una eficiente gestión ambiental mediante la conjugación de los distintos intereses económicos con la preservación de los bienes patrimoniales ambientales en el marco de un desarrollo sustentable;

Que el Plan Maestro recepta los principios rectores para la prevención, preservación, conservación, defensa, recuperación y mejoramiento

Ing. Carlos Blackhall
Socio Gerente
Blackhall Construcciones S.R.L.

Centro Operativo de la Ciudad de Neuquén
Dr. MANUEL FUENTES
Secretaría Legales

del medio ambiente, ordenando a su vez las inversiones públicas y privadas en el área beneficiada con dicho emprendimiento;

Que la Ordenanza N° 10.010 aprobó el Plan Maestro para la Zona General de Gestión Especial Paseo de la Costa, siendo Cordineu la herramienta centralizadora para la gestión y control de las inversiones promoviendo los usos del suelo previsto en la planificación referenciada;

Que el fundista es titular dominial del lote cuya Nomenclatura Catastral es **09-20-093-3006**, que se encuentra ubicado dentro de la Zona de Gestión;

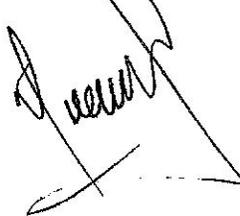
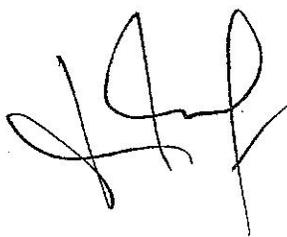
Que la Corporación convocó al fundista a fin de dar inicio al Procedimiento Especial de Acción Concertada con el objeto de instrumentar la cesión a favor del Municipio de la ciudad de Neuquén del equivalente al 25 % de la superficie de los terrenos del proyecto urbanístico de su titularidad, al estar comprendido y ubicado dentro de la zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa"; conforme lo dispuesto en el artículo 21, del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982;

Que dicha cesión contribuirá a financiar las obras de infraestructura y urbanización previstas en el Master Plan para toda la zona de Gestión especial, entre ellas de infraestructuras de redes de agua potable, cloacas, gas natural, energía eléctrica en media tensión y alumbrado público, entre otras; las cuales serán llevadas adelante por la Corporación. Para el eventual caso que el avance del desarrollo requiera algún servicio público troncal, las partes podrán acordar que los mismos sean realizados por el desarrollador previéndose en ese caso, que lo invertido sea devuelto por la Corporación mediante devolución total o parcial de la fracción cedida o del producido por la venta total o parcial de dicha fracción, mediante el mecanismo de Acción Concertada;

Que la Corporación fue autorizada a suscribir compromisos de acción concertada con particulares, consorcios de propietarios, o cualquier otro ente con personería jurídica sea de naturaleza privada, pública y/o mixta;

Que en el procedimiento indicado las partes fueron delineando los aspectos centrales que convergieron finalmente en el acuerdo que aquí se establece, siendo un claro exponente del concurso plenamente libre de la voluntad de las partes, donde se establecieron los términos propios en que descansa la cesión conforme los parámetros impuestos por la normativa;

Ing. Carlos Blackhall
Socio Gerente
Blackhall Construcciones S.R.L.



Que en fecha 14 de diciembre de 2015, las partes suscribieron un acta de acción concertada mediante el cual el fundista acordó ceder a favor de la Municipalidad de Neuquén, conforme el artículo 21º de la Ordenanza 10.010, una superficie de 8.595,75 m², que representa el **25,01%** de la superficie total del inmueble que es de **34.365,50 m²** constituida por una fracción denominada **Manzana C, Lote 1**, señalado en Anexo I que forma parte del documento que suscribe.-

Que en el mismo acta, las partes manifestaron que las medidas superficiales de cada parcela, como así también sus medidas lineales y angulares, se perfeccionarían con el Plano de Mensura Registrado en la Dirección Provincial de Catastro y que el fundista se encontraba realizando una nueva mensura del inmueble atento que la que presentaba al momento de la firma databa de fecha 03/12/1999.

Que asimismo, pactaron que para el caso que de la mensura definitiva surjan diferencias respecto de la superficie total del inmueble del fundista, las partes acuerdan que tal diferencia será compensada en dinero – conforme valor fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén - en favor de quien tuviere la acreencia derivada de la mayor o menor superficie mensurada, pudiendo asimismo pactar una compensación alternativa en obras de infraestructura si ambas partes así lo acuerdan.-

Que, realizada la mentada mensura, el fundista manifiesta que la misma da cuenta de que el Arroyo Villa María atraviesa su inmueble, situación no contemplada en la anterior mensura y, consecuentemente, formula una nueva propuesta de cesión, atento tal circunstancia.

Que la propuesta en cuestión cuenta con el visado técnico urbanístico de los estamentos técnicos de Cordineu S.E.-

Que, por otra parte, las partes advierten que el acta de acción concertada anterior fue suscripta por el socio gerente de la titular dominial, sin aclarar que lo hacía en representación de ésta, a la vez que existe un error de tipeo en el número de matrícula correspondiente al inmueble afectado, por lo que resulta atinado salvar dichas circunstancias.-

Que asimismo se deja sentado que el presente acuerdo es ad referendum del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, conforme el artículo 25 de la Ordenanza 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982;

En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

Ing. Carlos Sackhall
Socio Gerente
Sackhall Construcciones S.R.L.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DR. MANUEL FUENTES
Secretaría Legislativa

ARTÍCULO 1º: BLACKHALL CONSTRUCCIONES SRL, en carácter de Propietario y titular dominial del inmueble Matrícula N° 79569, Lote B, Chacra 153-0, Sección I, de Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-3006, cede a favor de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., en cumplimiento del artículo 21º, con los fines y resguardos señalados en los artículos 22º y 27º, todos del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982; la porción de terreno denominada **Manzana C, Lote 1, de 8.595,75 m²** de superficie, indicada en Anexo I, que forma parte integrante de la presente, que representa el **25,01%** de la superficie del inmueble del fundista (**34.365,50 m²**).-

ARTÍCULO 2º: La cesión señalada se perfeccionará por el instrumento que impone la normativa civil para la transferencia de inmuebles, una vez obtenida la aprobación mencionada en el artículo 5º de la presente y dentro de los 120 días desde sancionada la Ordenanza de aprobación. En caso de incumplimiento en el término fijado, la Municipalidad podrá realizar los trámites tendientes a la mensura, deslinde y escrituración con cargo a Blackhall Construcciones SRL.-

ARTÍCULO 3º: Que, sin perjuicio de lo expuesto en el apartado 1 y 2, para el caso de que CORDINEU S.E. lo considere más adecuado a los intereses fiscales, se faculta a esta última a compensar – total o parcialmente- el valor del inmueble a ceder con obras prioritarias para el desarrollo de la estructura vial de la zona como son la prosecución de la calle Boerr hasta Obrero Argentino y la prosecución de la calle Paimun hasta el Río Limay.

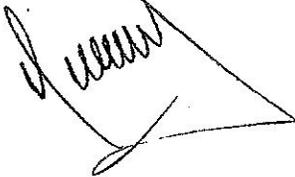
La referida compensación es una facultad de CORDINEU S.E., y el fundista no podrá realizar ninguna obra tendiente a compensar sin el previo acuerdo del directorio de CORDINEU S.E.

ARTÍCULO 4º: Toda vez que con el dictado de la Ordenanza que aprueba el presente se entrega la posesión del bien cedido, queda establecido que desde la presente cesión y hasta su enajenación, y mientras el lote se encuentre en poder del municipio, el mismo no devengará deuda en concepto de servicios a la propiedad inmueble, inspecciones e higiene de baldíos y obras interrumpidas, tasas por servicios de iluminación, contribución por mejoras y cualquier otro tributo que grave el inmueble. Se considerará aprobada la exención con la sanción de la Ordenanza que apruebe el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 5º: Con la firma del presente se deja sin efecto el acta de acción concertada suscripta en fecha 14 de diciembre de 2015.-

ARTÍCULO 6º: La presente cesión se celebra Ad Referéndum de la aprobación por parte del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, a tenor de lo

Ing. Carlos Blackhall
Socio Gerente
Blackhall Construcciones S.R.L.

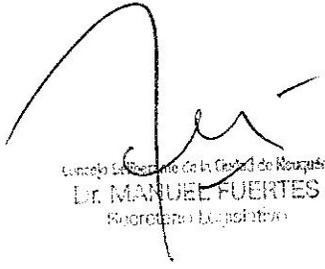
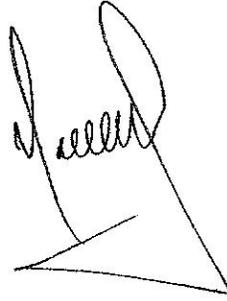
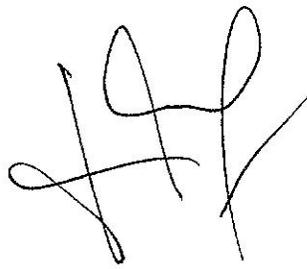


prescripto por el artículo 25 de la Ordenanza N° 10.010/04 y su modificatoria,
Ordenanza N° 12.982.

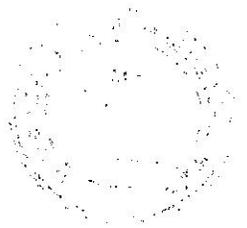
Leída que fue íntegramente la presente y ratificada en todos sus términos por
las partes, en el lugar y fecha señalada más arriba, se firman tres ejemplares
de un mismo tenor y a un sólo efecto en lugar y fecha indicados ut - supra.



Ing. Carlos Blackhall
Socio Gerente
Blackhall Construcciones S.R.L.



Concejo del Municipio de la Ciudad de Maripán
Dr. MANUEL FUERTES
Regidor(a) Ejecutivo



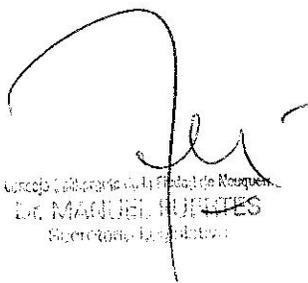
VISADO TÉCNICO URBANÍSTICO

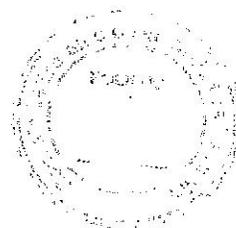
PROYECTO LOTEADO ABIERTO "BLACKHALL"
Nomenclatura Catastral: 09-20-093-3006

Inversor Proponente:
BLACKHALL

INFORME FINAL
Nov. 2017
Nº Expte. 10 - F - 2009




Concejo de Urbanismo de la Ciudad de Málaga
Dr. MANUEL FUENTES
Secretario de Urbanismo



VISADO TÉCNICO PROYECTO LOTEADO ABIERTO "BLACKHALL"

Lote B – Chacra 153 - 0
Nomenclatura catastral: 09-20-093-3006

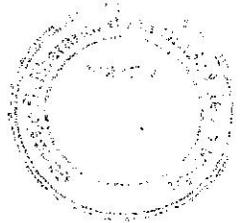
INDICE

• I	OBJETIVO DEL DOCUMENTO	3
• II	UBICACIÓN DEL PROYECTO	4
• III	PARAMETROS Y DIRECTRICES URBANÍSTICAS DE LA ZONA	5
• IV	CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO	7
• V	CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO PRESENTADO	9
	V.1 Cumplimientos de directrices y parametros de la ordenanza 10.010 /04	9
	V.2 Aspectos urbano arquitectónicos	10
• VI	DICTAMEN DEL VISADO TÉCNICO URBANÍSTICO	10
	VI.1 Considerando	10
	VI.2 Dictamen	10

Consejo Deliberante de la Ciudad de Nequeén
Dr. MANUEL FUERTES
Secretario Legislativo

Dr. MARCELO BERMUDEZ
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

ARQ. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.



I OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El presente documento, tiene como objeto, analizar, y dictaminar sobre una propuesta presentada por el propietario BLACKHALL, para su proyecto fraccionamiento de la chacra 153, Dpto. 09, Parcelas 3006, Sección 093, Circ. 20 del Distrito 133-4.

En virtud de lo establecido por la Ordenanza 10.010/04 que en e art. 16 de la misma establece:

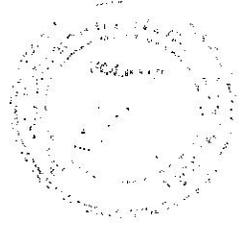
"... Todo proyecto que se pretenda ejecutar en el área de la Zona General de Gestión Especial" Paseo de la Costa debe ser presentado previamente a Cordineu SE para que ésta otorgue un visado de calidad de diseño urbanístico al mismo. (...) debiendo Cordineu SE sugerir en su caso, las modificaciones que 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.

Consejo Licitante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MANUEL FUENTES
Secretario Licitante

Dr. MARCELO BERMUDEZ
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

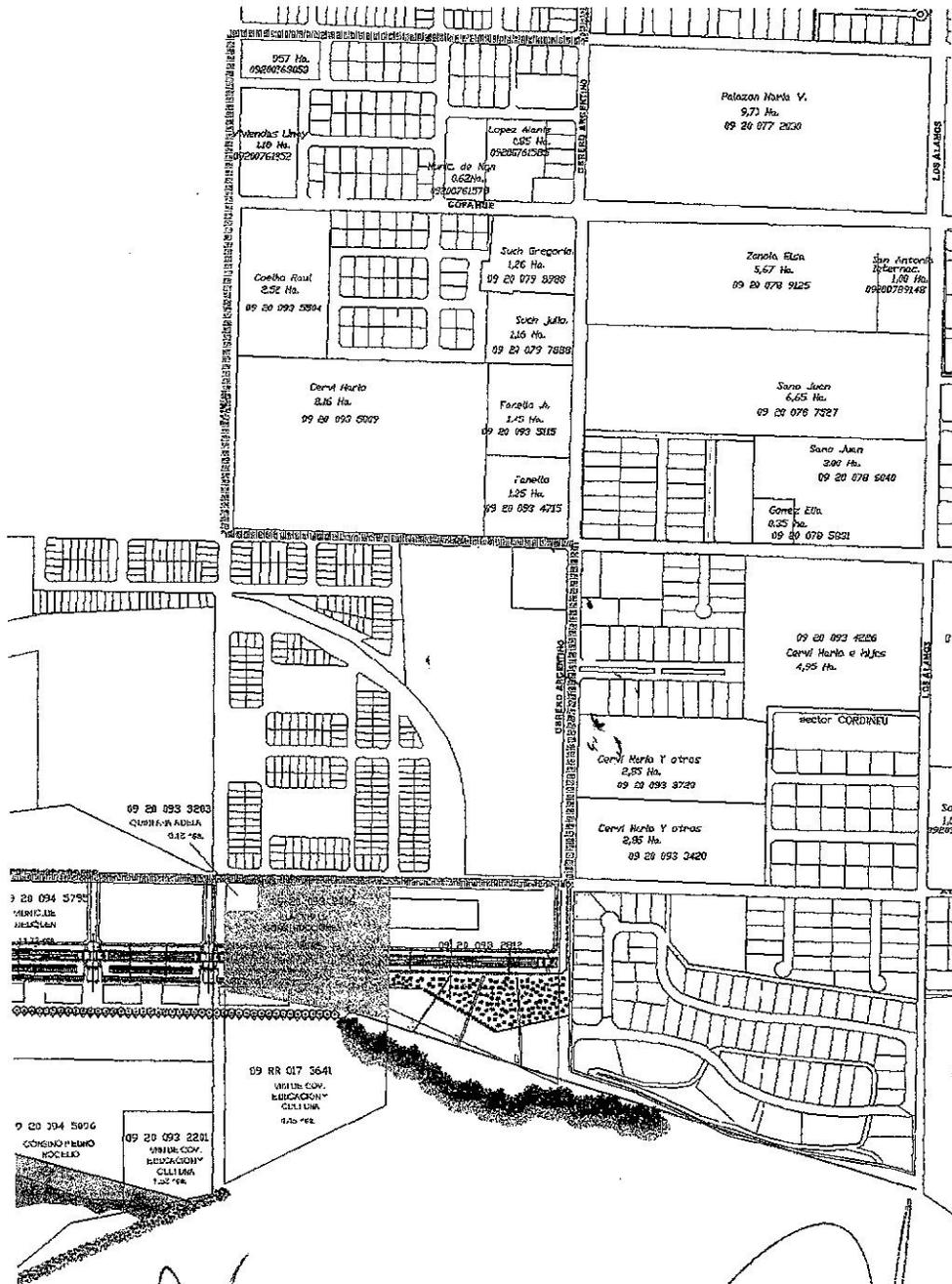
Arq. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.

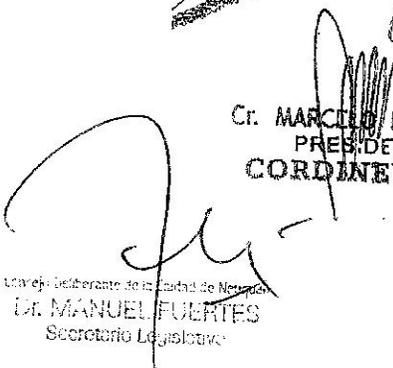


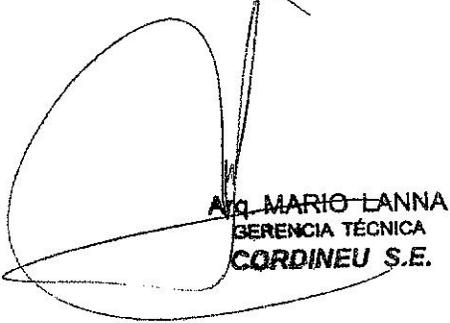
II UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto presentado se encuentra en el

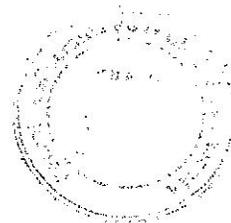
Distrito: 135-4 (según plano de zonificación)
Chacra: 153
Lote : B
Matricula Catastral 09-20-093-3006
Superficie según título lote B de 3has 43a 65ca




Cr. MARCELO BERMUDEZ
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

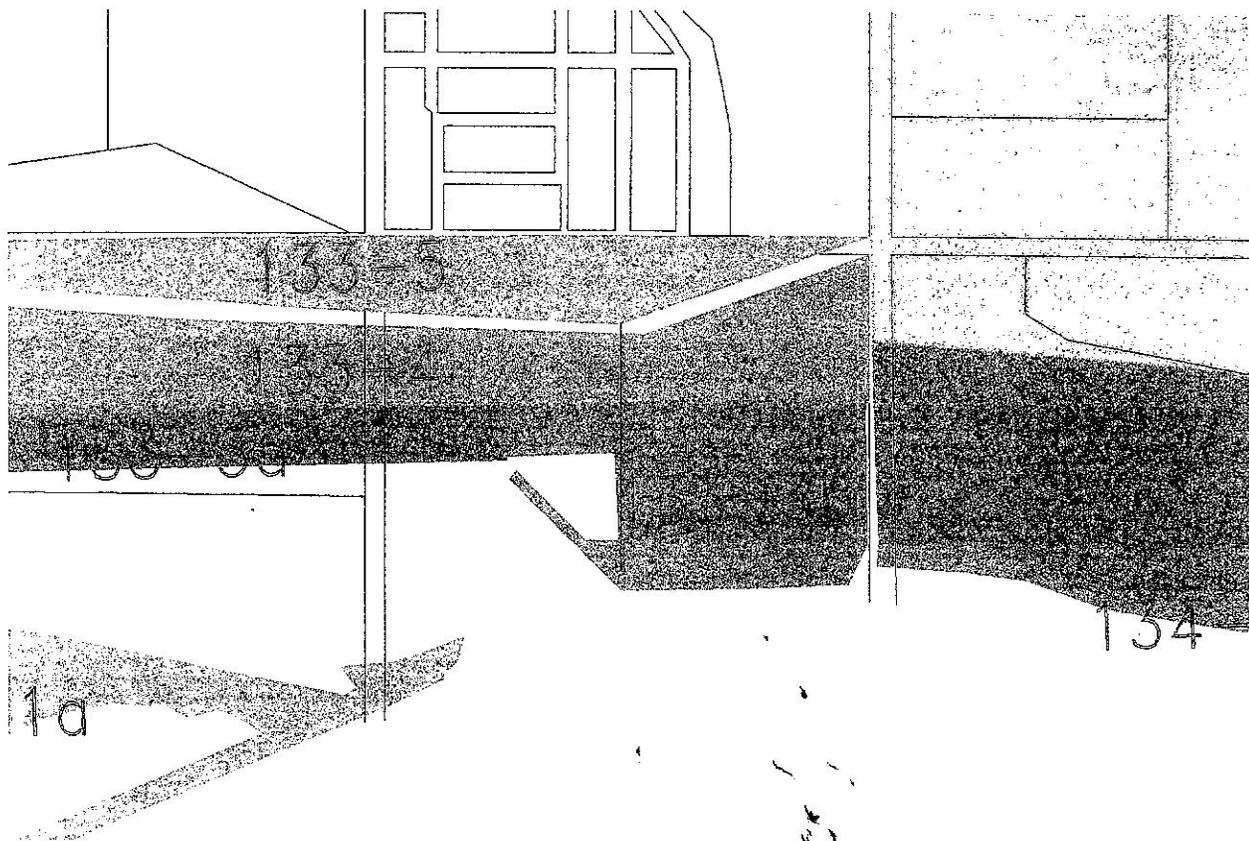

Ing. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.

Un ejemplar de la Ciudad de Nequén
Dr. MANUEL FUERTES
Secretario Legislativo



II PARAMETROS Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LA ZONA

La ubicación establecida, permite determinar que el proyecto se encuentra ubicado en la zonificación definida como **Zona 135 / 2a** caracterizada en la ordenanza 10.010 como residencial unifamiliar y multifamiliar. El siguiente gráfico emplaza exactamente el proyecto dentro de la actual normativa vigente



Con la promulgación de la **Ordenanza 12.982**, se estipula que:

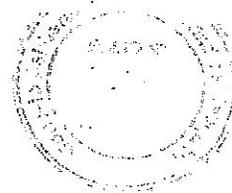
- ARTÍCULO 1º): MODIFICASE el Artículo 5º) del Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:
- ARTÍCULO 5º): Carácter de las Directrices del Plan Maestro - Las directrices del Plan Maestro que se establecen por la presente norma tienen carácter taxativo, no pudiendo ser modificadas sino mediante los procedimientos que se establecen en el Título siguiente.

El Órgano Ejecutivo Municipal no podrá requerir nuevos estudios de impacto ambiental por proyectos que se desarrollen conforme a las directrices del Plan Maestro vigente. **Cuando dos o más zonificaciones, recaigan sobre una misma parcela, Cordineu S.E. tendrá la facultad de unificar las mismas, contando con el pertinente estudio de impacto ambiental que así lo justifique.-**


Cr. MARCELO BERMUDEZ
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.


Afo. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.

Chiefo de Gabinete de la Ciudad de Neuquén
Dr. MANUEL HUERTES
Secretario Ejecutivo



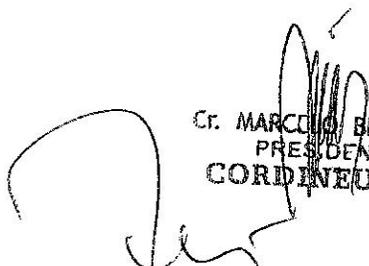
- ARTICULO 20º): INCORPORASE el Artículo 127º bis) en el Anexo General de la Ordenanza N° 10010, el que quedará redactado de la siguiente manera:
- ARTICULO 127º bis): Zona 133-4. Por mecanismos de acción concertada celebrados entre Cordineu S.E. y los propietarios, aprobados por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, y previo estudio de impacto ambiental que así lo justifique, Cordineu S.E. podrá equiparar la Directriz Urbano Ambiental, las Normas específicas de Ocupación del Suelo, y las Normas específicas de Uso del Suelo del distrito 133 zona 133-4 con la Directriz Urbano Ambiental, las Normas de Usos y Ocupación del Suelo, las Normas específicas de Ocupación del Suelo, y las Normas específicas de Uso del Suelo del distrito 133 zona 133-2b.-

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.-

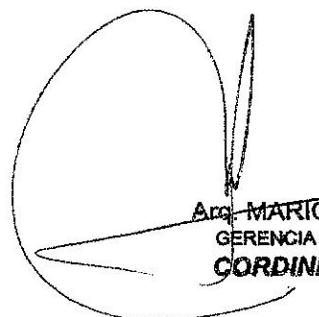
ARTÍCULO 114º): Zona 133-2b - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona 133-2b las siguientes:

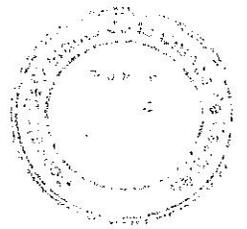
- a) Uso Predominante: Residencia unifamiliar y multifamiliar.
- b) Uso Complementario: Estudios y consultorios profesionales anexos a la vivienda. Se deberá cumplir con las normas sobre estacionamiento vehicular vigentes. Actividades de esparcimiento, espectáculos y eventos al aire libre.
- c) Usos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


Sr. MARCO BERMUDEZ
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.


Sr. MANUEL FUERTES
Secretario Legislativo

6/10/10


Sr. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.

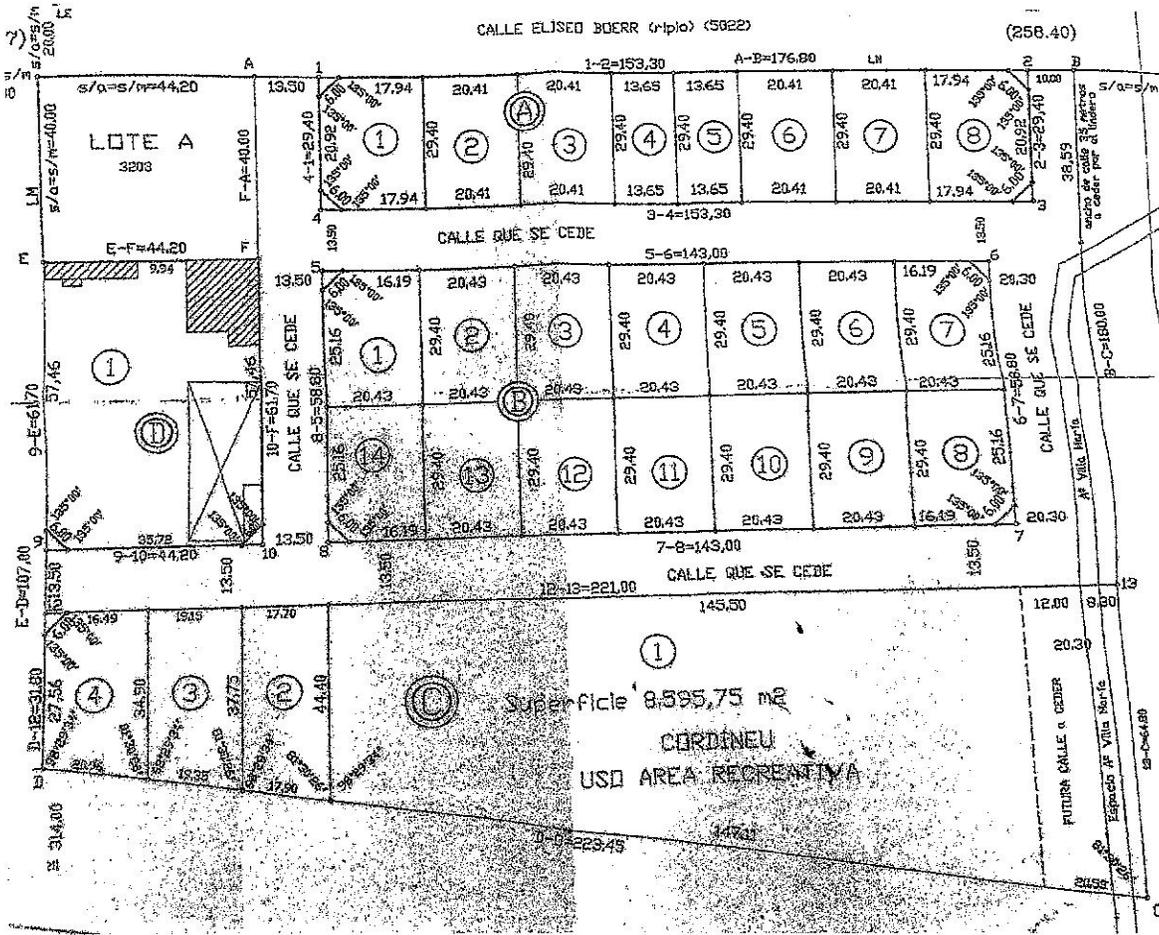


IV CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

El proponente ha presentado para el análisis la siguiente documentación

- o Anteproyecto de fraccionamiento

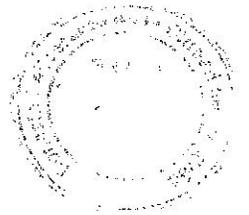
ANTEPROYECTO DE FRACCIONAMIENTO



Cr. MARCO BERMUDEZ
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

Arq. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.

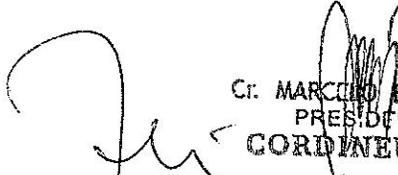
Concejo Deliberante de la Ciudad de Managua
Dr. MANUEL FUERTES
Secretario Legislativo

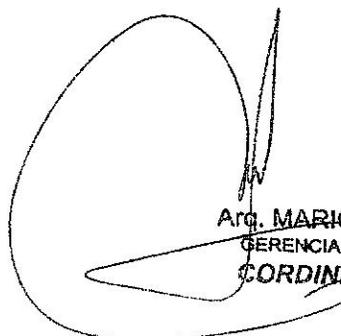


PLANILLA DE DIMENSIONES DE LOTES

BALANCE Y REGISTRO DE SUPERFICIES

Sup. S/ TITULO		34.365,50 m ²				DIFERENCIA = 000,00m ²			
Sup. S/ MENSURA		34.365,50 m ²							
Nz	LOTE	SUPERFICIES m ²				MATRICULA CATASTRAL ACTUAL			
		TERRENO	CUBIERTA	SENCUB	Dhs.	IPTU	CIRC	SECC	PARCELA
A	1	634,12				09	20	093	
	2	600,05				09	20	093	
	3	600,05				09	20	093	
	4	401,31				09	20	093	
	5	401,31				09	20	093	
	6	600,05				09	20	093	
	7	600,05				09	20	093	
	8	634,12				09	20	093	
	océs	35,96				SE CEDEN			
	B	1	591,61				09	20	093
2		600,60				09	20	093	
3		600,60				09	20	093	
4		600,60				09	20	093	
5		600,60				09	20	093	
6		600,60				09	20	093	
7		591,61				09	20	093	
8		591,61				09	20	093	
9		600,60				09	20	093	
10		600,60				09	20	093	
11		600,60				09	20	093	
12		600,60				09	20	093	
13		600,60				09	20	093	
14		591,61				09	20	093	
océs	35,96				SE CEDEN				
C	1	8.595,75				09	20	093	
	2	696,35				09	20	093	
	3	693,40				09	20	093	
	4	682,37				09	20	093	
	océs	8,99				SE CEDEN			
D	1	2709,16	327,41	473,61		09	20	093	
	océs	17,98				SE CEDEN			
CALLES		3046,02							
TOTAL		34.365,50							


 Sr. MARCELO BERMUDEZ
 PRESIDENTE
 CORDINEU S.E.


 Sr. MARIO LANNA
 GERENCIA TÉCNICA
 CORDINEU S.E.

Consejo Deliberante de la Ciudad de Rosario
 Sr. MANUEL FUENTES
 Secretario Legislativo



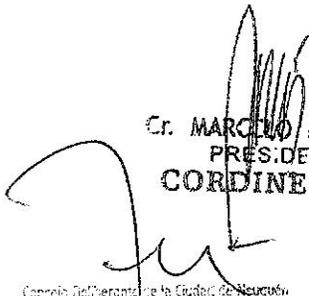
V CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO PRESENTADO

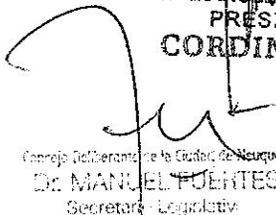
V.1 Cumplimiento de directrices y parámetros de la ordenanza 10.010 /04

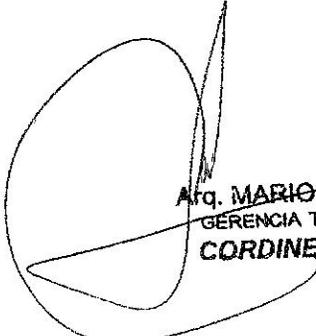
PROYECTO DE URBANIZACION				
CONCEPTO CONSIDERADO		VALOR FIJADO POR LA ORDENANZA 10.010 / 04	ADOPTADO POR EL PROYECTO	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA
ITEM	SUBITEM			

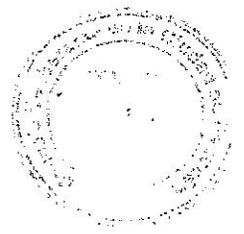
Superficie Total	34.365,50 m2
Superficie Parcelas	26.220,59 m2
Superficie Calles y ochavas	8.144,91 m2

PROYECTO DE URBANIZACION				
CONCEPTO CONSIDERADO		VALOR FIJADO POR LA ORDENANZA 10.010 / 04	ADOPTADO POR EL PROYECTO	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA
ITEM	SUBITEM			
Directriz Urbano Ambiental.		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	No aplica aun	SI
Normas específicas de Ocupación del Suelo	Ancho mínimo de frente	12 mts	Mayor a 20 mts	SI
	Superficie mínima de lote	300 mts2	Mayor a 590 m2	SI
	FOT	1,5	No Aplica	
	FOS	50 %	No aplica	
	Altura máxima	15 mts	No aplica	
Normas específicas de Uso del Suelo :		Uso Predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar.	No aplica aun	


Cr. MARCELO BERMUDEZ
 PRESIDENTE
CORDINEU S.E.


 Sr. MANUEL FUERTES
 Secretario Legislativo


Arq. MARIO LANNA
 GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.



V.2 Aspectos urbano arquitectónicos

La propuesta presentada presenta:

- Desarrollo urbano arquitectónico acorde al sector donde se emplaza
- Plantea una correcta resolución de las circulaciones internas y conexiones con la estructura circulatoria del conjunto de la zona donde se emplaza.
- Los posibles impactos sobre el medio pueden ser fácilmente controlados.

Dado lo expuesto se informa que la propuesta no presenta inconvenientes en su diseño ni incompatibilidades con el conjunto del Plan Maestro del Paseo de la Costa y establece una relación armoniosa en su trama vial.

V.3 Cumplimiento de la norma

La propuesta cumple con la norma por las siguientes razones

VI DICTAMEN DEL VISADO TÉCNICO URBANÍSTICO

VI.1 Considerando

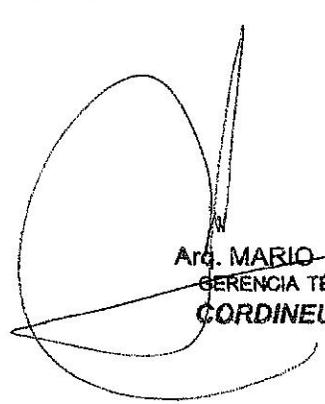
- o Que el art. 16 de la Ordenanza N° 10010/ 04 textualmente reza: "... Todo proyecto que se pretenda ejecutar en el área de la Zona General de Gestión Especial" Paseo de la Costa. debe ser presentado previamente a CORDINEU SE para que ésta otorgue un visado de calidad de diseño urbanístico al mismo. (...) 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 con las normativas urbanísticas establecidas por los artículos 169 a 172 de la ordenanza 10.010/04, y su modificatoria, la ordenanza 12.982.
- o Y que por lo hasta aquí analizado en el presente documento.

VI.2 Dictamen

Por lo expuesto se dictamina:

- o **OTORGAR el visado de Calidad TECNICO URBANISTICO** al proyecto que corre por expediente 10-F-2009 (CORDINEU) de autos en los términos del art.16 de la ordenanza N° 10010/04.
- o No formular objeciones a la continuidad de las actuaciones dejando expresa constancia en tales actuados y documentación resultante de lo anterior
- o **Que la resolución definitiva del presente expediente se haya sujeta a la cesión y determinación del 25% en cumplimiento de lo prescripto por el Artículo 21º de la Ordenanza N° 10.010.**


Cr. MARCILO BÉRNUDEZ
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.


Arq. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.