

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N.º 13886.

VISTO:

El Expediente N.º CD-044-C-2018; y

CONSIDERANDO:

Que se eleva a consideración y aprobación de este Cuerpo, el acuerdo de cesión suscripto ad referéndum entre Cordineu S.E. y la señora Andrea Laura Mazzarella, DNI N.º 17.797.398, quien actúa por sí y en representación de la señora María Cristina Turnes, DNI N.º 11.462.488 y los señores Esteban Lisardo García Martínez DNI N.º 23.918.632, Nicolás Luis Aragón DNI N.º 30.339.889, Victoria Lia Aragón Escudero DNI N.º 35.275.847 y Roberto Alfredo Fernández DNI N.º 14.530.374 propietarios del inmueble Nomenclatura Catastral N.º 09-20-093-4524 de 11.255.82 m2 y del inmueble Nomenclatura Catastral N.º 09-20-093-2432 de 54.091 m2.

Que todo ello es en el marco del cumplimiento del Artículo 21) "Obligatoriedad de cesión parcelaria con destino al Master Plan" de la Ordenanza N.º 10010 y sus modificatorias, Ordenanzas N.º 12982 y N.º 13594, cuyo marco de acción e implementación es la metodología de "acción concertada".

Que los titulares acuerdan ceder a favor de la Municipalidad de Neuquén una superficie de 16.336,70 m2 que representa el 25% de la superficie total del inmueble que es de 65.346,82 m2, según lo dispuesto en la normativa vigente.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N.º 072/2018, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N.º 22/2018 del día 13 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 NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

Artículo 1): HOMOLÓGASE la Acción Concertada entre la Corporación para el Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado (CORDINEU S.E.) y la señora Andrea Laura Mazzarella, DNI N.º 17.797.398, quien actúa por sí y en representación de la señora María Cristina Turnes, DNI N.º 11.462.488 y los señores Esteban Lisardo García Martínez DNI N.º 23.918.632, Nicolás Luis Aragón DNI N.º 30.339.889, Victoria Lia Aragón Escudero DNI N.º 35.275.847 y Roberto Alfredo Fernández DNI N.º 14.530.374, propietarios de los inmuebles Nomenclatura Catastral N.º 09-20-093-4524-0000 y Nomenclatura Catastral N.º 09-20-093-2432-0000, según lo dispuesto en el Acta de Acción Concertada firmada el día 24 de agosto del 2018, que como ANEXO I, forma parte de la presente Ordenanza.


CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE NEUQUÉN
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

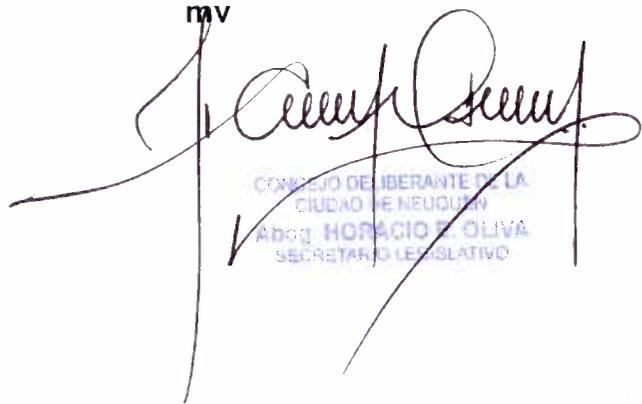
Artículo 2): APRUEBASE el Plano de Mensura con visado de calidad urbanística dictaminado por CORDINEU S.E., con demarcación de la fracción, objeto de la cesión que, como ANEXO II, forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS TRECE (13) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (Expediente N.º CD-044-C-2018).

ES COPIA

mv


CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE NEUQUÉN
ABOG. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO

FDO.: MONZANI
OLIVA



Ordenanza Municipal N° 13886 72019
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° CD-044-C-2018

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2218
Fecha 18 / 01 / 2019

**ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA
MAZZARELLA – CORDINEU S. E.**

En la ciudad de Neuquén, a los 24 días del mes de Agosto del año 2018, en la sede social de la Corporación para el Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado – CORDINEU S.E., (en adelante **“Cordineu”** o la **“Corporación”**, indistintamente), sita en la Isla 132 de la ciudad de Neuquén, se reúnen por una parte la Sra. María Laura Vilche, Presidente, el Sr. Marcelo Bermúdez, Vice-presidente, los Directores Sr. Marcelo Raimondo y Sr. Gastón Basilio, todos en representación de Cordineu, por una parte; y por la otra la Sra. ANDREA LAURA MAZZARELLA DNI N° 17.797.398, con domicilio en Rincón Club de Campo, Unidad Funcional N° 182, de la ciudad de Neuquén, quién actúa **por sí y en representación** de la Sra. María Cristina Turnes, DNI: 11.462.488 y de los Sres. Esteban Lisardo García Martínez, DNI 23.918.632, Nicolás Luis Aragon, DNI 30.339.889., Victoria Lia Aragon Escudero, DNI 35.275.847 y Roberto Alfredo Fernandez, DNI 14.530.374, en adelante **los “Fundistas”**, celebran la presente ACTA DE ACCION CONCERTADA, en razón de los siguientes antecedentes:

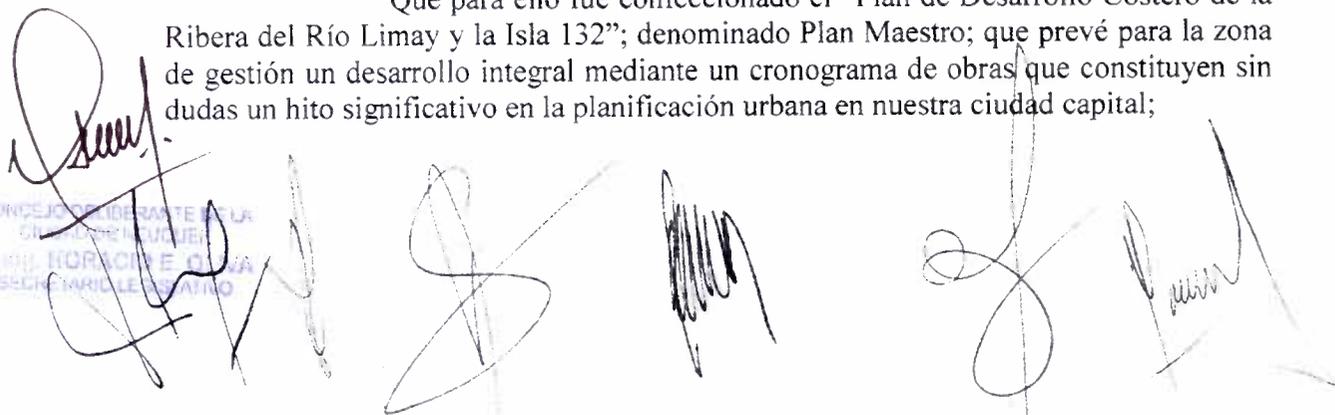
Que la Sra. ANDREA LAURA MAZZARELLA acredita la representación invocada de la Sra. María Cristina Turnes con poder especial otorgado por Escritura N° 2.173, pasada por ante la Escribana Alejandra Isabel Martínez, Reg. 131, Cipolletti; y de los Sres. Esteban Lisardo García Martínez, Nicolás Luis Aragon, Victoria Lia Aragon Escudero, Roberto Alfredo Fernandez, mediante copia certificada del Poder Especial otorgado por Escritura N° 25 pasada por ante el Escribano Juan Guillermo Russo, Escribano titular del Registro N° 1 de San Patricio Chañar, Provincia del Neuquén,

Que Cordineu 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 Cordineu 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;

CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE NEUQUÉN
ALCALDE HORACIO E. OJEA
SECRETARÍA GENERAL



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 reconversión 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 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;

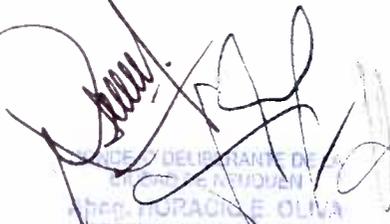
Que los Sres. Andrea Laura Mazzarella, Esteban Lisardo García Martínez, Nicolás Luis Aragon, Victoria Lia Aragon Escudero y Roberto Alfredo Fernandez son titulares del inmueble Nomenclatura Catastral 09-20-093-4524-0000, inscripto ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble bajo Matrícula N° 78770- Confluencia.

Que las Sras. Maria Cristina Turnes y Andrea Laura Mazzarella son titulares registrales del inmueble Nomenclatura Catastral 09-20-093-2432-0000, inscripto ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble bajo Matrícula N° 76638 - Confluencia;

Que las superficies de dichos lotes son de 11255.82 m2, el inmueble 09-20-093-4524-000 y de 54.091.00 m2 el inmueble 09-20-093-2432-0000, según plano que se agrega a la presente acta como **Anexo I y II**.

Que ambos inmuebles se encuentran ubicados dentro de la Zona de Gestión del Paseo de la Costa, por lo que están sometidos a la cesión dispuesta en el Art. 21° de la ordenanza N° 10.010/04;

Que los titulares del inmueble Nomenclatura Catastral 09-20-093-4524-0000, presentaron un proyecto de urbanización del mismo, por lo que Cordineu los convocó 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 de la porción indivisa equivalente al 25 % de la superficie de los terrenos de su titularidad, al estar comprendido y ubicado dentro de la zona de Gestión Especial "Paseo de la


SECRETARÍA LEGISLATIVA







Costa”; conforme lo dispuesto en el artículo 21, del Capítulo V, “Cesiones Urbanísticas” de la Ordenanza N° 10.010/04;

Que en el marco de las reuniones mantenidas entre las partes, los fundistas manifestaron que la cesión del 25% de la superficie del inmueble NC09-20-093-4524-0000, afectaba notoriamente el proyecto de urbanización pretendido por lo que proponían cumplir con la obligación de cesión prevista en la Ordenanza 10.010 con una fracción de terreno de otro inmueble ubicado también en la zona del Paseo de la Costa.-

Que, concretamente proponen cumplir con la cesión del 25 % de los inmuebles 09-20-093-4524-000 y 09-20-093-2432-0000, cuyas superficies son 11.255.82 m2. y 54.091.00 m2., respectivamente; mediante la cesión de **16.336.70 m2 del inmueble NC 09-20-093-2432-0000**

Que, previa conformidad de los titulares registrales de ambos inmuebles, Cordineu considera viable la propuesta, máxime por cuanto una de las porciones a ceder linda con el río Limay por lo que resulta de interés para el desarrollo del Paseo Costero.-

Que la superficie total de ambas parcelas de 65.346,82 m2, siendo el 25% a ceder de **16.336.70 m2.**

Que de acuerdo a lo establecido precedentemente los Fundistas acuerdan ceder a Cordineu el equivalente al 25% de ambas parcelas., o **sea 16.336.70 m2**, sobre el lote nomenclatura catastral 09-20-093-2432-0000, según se determina en el plano respectivo y que como **Anexo III** se adjunta a la presente.

Que suscribe el presente el Sr. Horacio Tomas Aragon Escudero, cónyuge de la Sra. Andrea Laura Mazzarella para prestar el asentimiento previsto en el art. 470 CCyC.- Que el Sr. Carlos Amicar Alaniz, cónyuge de Sra. María Cristina Turnes, prestó el referido asentimiento mediante Escritura 2.173 pasada por ante la Escribana Alejandra Isabel Martinez, Reg. 131, Cipolletti.-

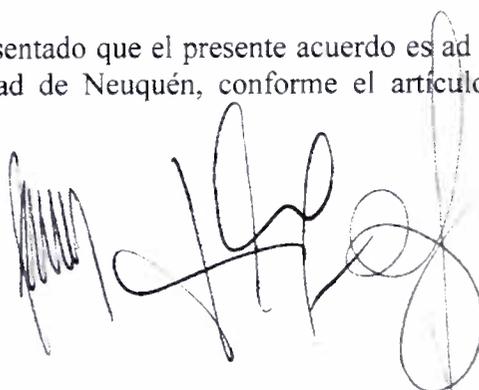
Que las partes son contestes que Cordineu S.E. es ajena a los acuerdos habidos entre los titulares registrales de los inmuebles implicados, quienes se obligan a mantener indemne tanto a Cordineu S.E. como a la Municipalidad de Neuquén por cualquier eventual reclamo entre los titulares referidos y con motivo del cumplimiento de la cesión prevista en el art. 21 de la Ordenanza 10.010.

Que han tomado debida intervención los estamentos técnicos y jurídicos de la Corporación.

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;


CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE NEUQUÉN
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO







En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

ARTÍCULO 1º: Las titulares del inmueble NC 09-20-093-2432-0000 ceden una superficie de **16.336.70 m²**, a favor de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., conforme plano **Anexo III**, prestando el asentimiento previsto en el art. 470 CCyC sus respectivos cónyuges que suscriben el presente. La referida cesión corresponde al cumplimiento de la cesión del 25% prevista en el art. 21, del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" del Anexo de la Ordenanza N° 10.010/04, respecto de los inmuebles Nomenclatura Catastral N°09-20-093-4524-0000 y Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-2432-0000.-

ARTÍCULO 2º: La cesión señalada se perfeccionará por el instrumento que impone la normativa civil para la transferencia de inmuebles, dentro de los 60 días de registrado el plano de mensura pertinente.-La mensura estará a cargo de Cordineu y deberá iniciarse dentro de los 30 días de publicada la Ordenanza que refrende la presente acción concertada.-

ARTÍCULO 3º: Las partes declaran que Cordineu S.E. es ajena a los acuerdos habidos entre los titulares registrales de los inmuebles implicados, quienes se obligan a mantener indemne tanto a Cordineu S.E. como a la Municipalidad de Neuquén por cualquier eventual reclamo entre los titulares referidos y con motivo del cumplimiento de la cesión prevista en el art. 21 de la ordenanza 10.010.

ARTÍCULO 4º: Tratándose la superficie a ceder de una porción de un inmueble de carácter ganancial de sus titulares registrales, presta el asentimiento conyugal a la presente operación en los términos del art. 470 CCyC, el Sr.- Horacio Tomas Aragon Escudero, DNI N°: 10.203.555 en su carácter de cónyuge de Andrea Laura Mazzarella, habiendo ya prestado el referido asentimiento el Sr. Carlos Amicar Alaniz, cónyuge de Sra. María Cristina Turnes, mediante Escritura 2.173 pasada por ante la Escribana Alejandra Isabel Martinez, Reg. 131, Cipolletti.-

ARTÍCULO 5º:La presente cesión se celebra Ad Referendum de la aprobación del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, a tenor de lo prescripto por el artículo 25 de la Ordenanza N° 10.010/04.

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 dos ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.

VISADO TÉCNICO URBANÍSTICO

PROYECTOS DE URBANIZACION "MAZZARELLA"

Nomenclatura Catastral:

09-20-093-4524

09-20-093-2432

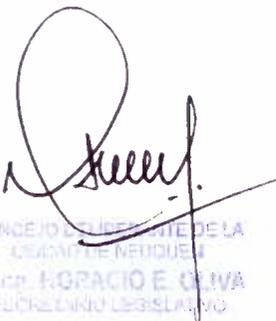
Inversor Proponente:

MAZZARELLA ANDREA Y OTROS

Noviembre 2018

Nº Exte. 07 F 2010

paseo de la costa
CORDINEU
Sociedad del Estado


CONCEJO DEL REPRESENTANTE DE LA
LEGISLATURA NEUQUEN
Abcd. HORACIO E. OLIVA
SECRETARÍO LEGISLATIVO

Arq. NICOLÁS VEIGA
CORDINEU S.E.

Arq. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.

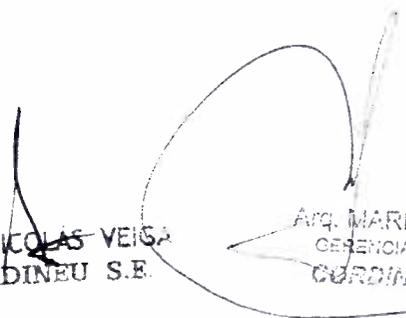
VISADO TÉCNICO PROYECTOS DE URBANIZACION "Mazzarella"

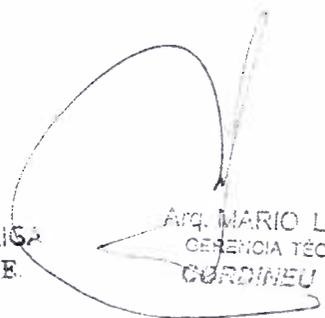
Nomenclatura catastral : 09-20-093-4524
09-20-093-2432

INDICE

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


CONCEJO DELERANTE DE LA
CIUDAD DE TREQUEEN
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO


Arq. NICOLAS VEIGA
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 Mazzarella Andrea y otros, para su proyecto fraccionamiento del lote con nomenclatura 09-20-093-4524 que se encuentra en la zona 135- 2a y del lote con nomenclatura 09-20-093-2432 que se encuentra en la zona 134-1.

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.



CONCEJO DELERANTE DE LA
CIUDAD DE NEUQUÉN
ARQ. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO



Arq. NICOLÁS VEIGA
CORDINEU S.E.



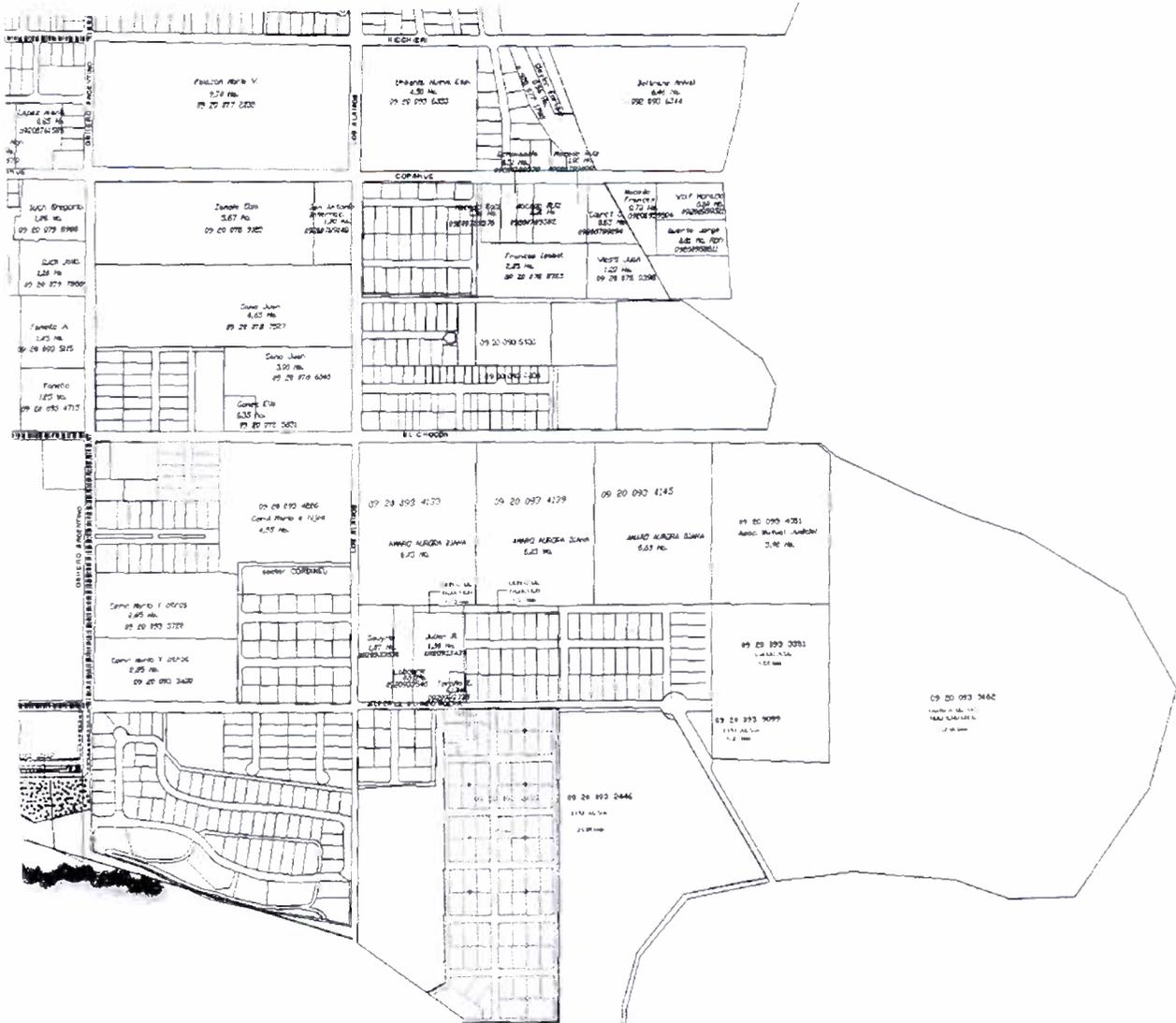
Arq. MARIÓ LANINA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.

II UBICACIÓN DE LOS PROYECTOS

El proyecto presentado se encuentra en el

Distrito: 135 2a Y 134-1 (según plano de zonificación)
Nomenclatura Catastral 09-20-093-4524, superficie según mensura de 11.255,82 m²
Nomenclatura Catastral: 09-20-093-2432, superficie según mensura de 54.091,00 m²

Ubicación de los loteos



[Handwritten signature]
CONCEJO DEBERANDE DE LA
CIUDAD DE QUINCUEN
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO

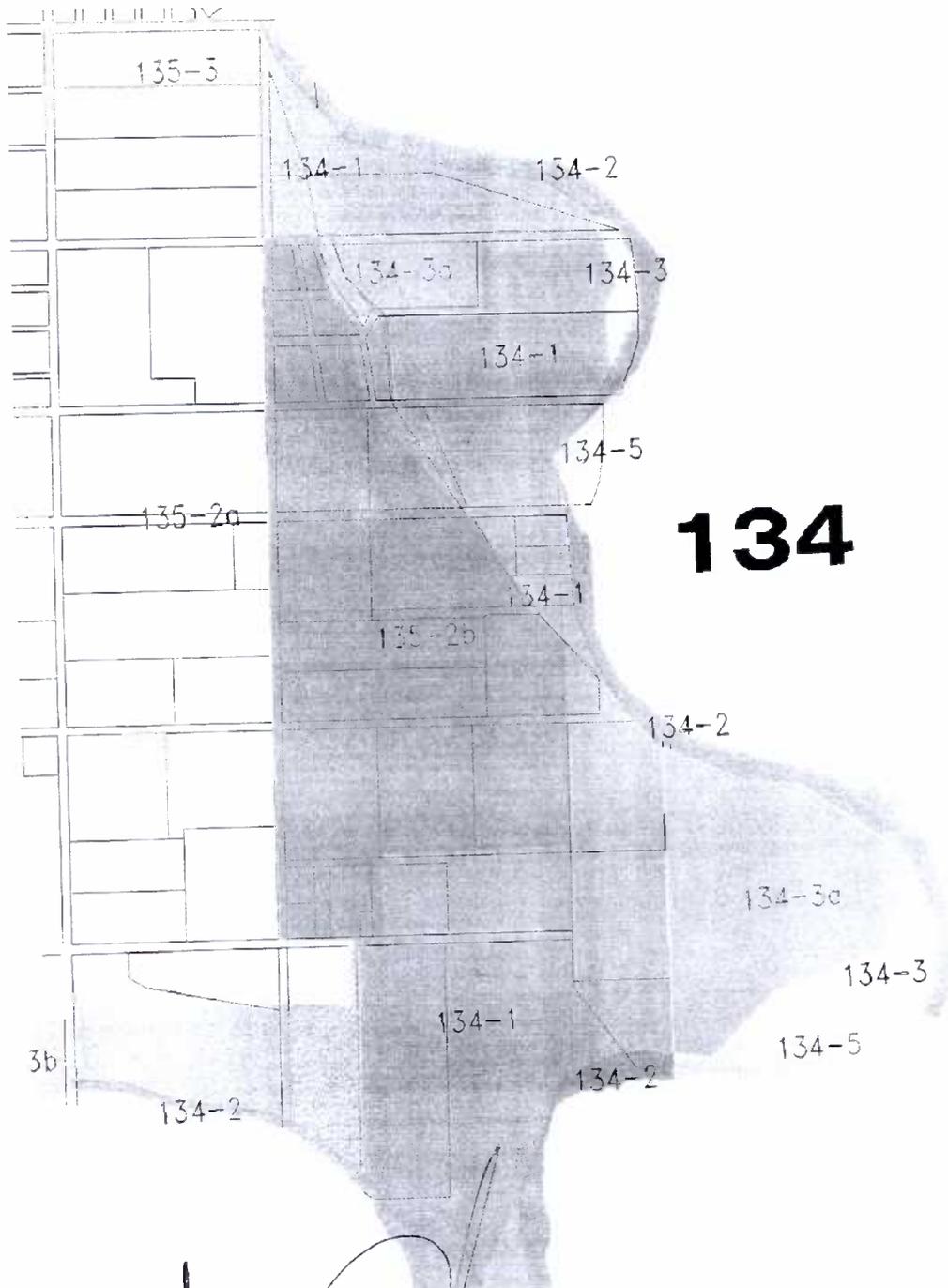
Arq. NICOLÁS VEIGA
CORDINEU S.E.

Arq. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.

III 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, agraria y la zona **Zona 134-1**: Residencial de baja y media densidad.

El siguiente gráfico emplaza exactamente los proyectos dentro de la actual normativa vigente




CONCEJO DEBERANTE DE LA
CIUDAD DE...
Dgo. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO


Arq. NICOLÁS VEIGA
COORDINADOR S.E.

Arq. MARIO LANINA
GERENCIA TÉCNICA
COORDINADOR S.E.

La Ordenanza establece para el sector las siguientes cuestiones

ARTÍCULO 167º): Zona 135-2a - Normas específicas de Ocupación del Suelo - Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 135-2a las siguientes:

- a) Para urbanizaciones abiertas:
 1. Relativas a las parcelas:
 - 1.1. Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - 1.2. Superficie mínima de lote: 1.000 m2.
 2. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT : 0,5.
 3. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.
- b) Para urbanizaciones especiales (barrios cerrados):
 1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/800.
 2. Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - Superficie mínima de lote: 800 m2.
 3. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT : 0,8.
 4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.-
 5. Espacios de uso común: Se exige un 30% del total de la urbanización como áreas comunes, que incluirán áreas de recreación descubierta, el espacio destinado a las instalaciones sociales y deportivas, al desarrollo de tipologías de vivienda multifamiliar y a las circulaciones vehiculares y peatonales internas.-

ARTÍCULO 168º): Zona 135-2a - Normas específicas de Uso del Suelo - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona 135-2a las siguientes:

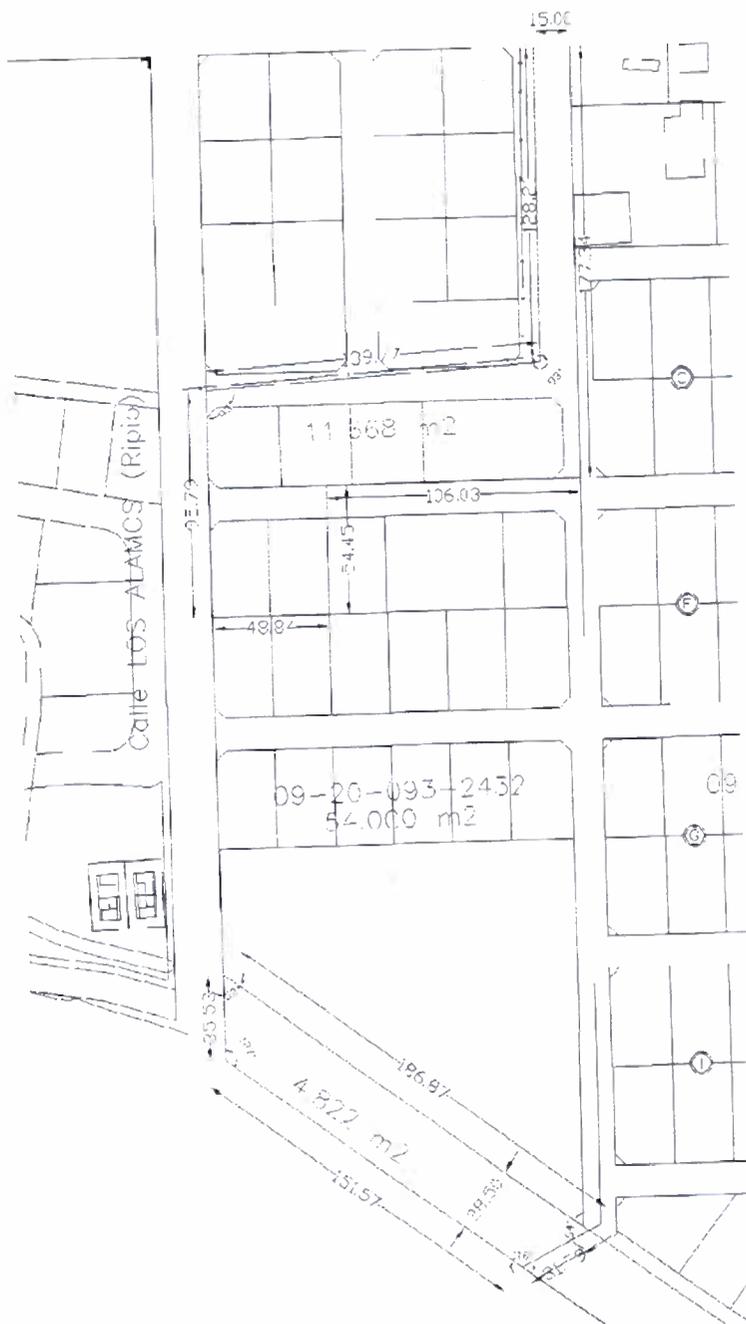
- a) Uso Predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar, permanente y transitorio.
- b) Uso Complementario: Actividad agraria de bajo impacto.-

ARTÍCULO 136º): Zona 134-1 - Normas específicas de Ocupación del Suelo - Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 134-1 las siguientes:

- a) Para urbanizaciones abiertas:
 1. Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - Superficie mínima de lote: 1.000 mts.
 2. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT para morfologías cerradas: 0,5.
 3. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.-
- b) Para urbanizaciones especiales (barrio cerrado):
 1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/800.
 2. Relativas a las parcelas:
 - Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - Superficie mínima de lote: 800 m2.
 3. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT para morfologías cerradas: 0,8.

Distrito: 134-1

Nomenclatura Catastral: 09-20-093-2432, superficie segun mensura de 54.091,00 m²



Conclusion: Los proyectos de subdivisión concuerdan con los indicadores para las zonas 135-2a y 134-1.

- El loteo Nomenclatura Catastral 09-20-093-4524, posee lotes de 994.94 m², la diferencia de 5 m² no resulta significativa.

El loteo Nomenclatura Catastral: 09-20-093-2432, posee todos lotes mayores a 1.000 m²

Arq. NICOLÁS VEIGA
COORDINER S.R.

Arq. MARIO LANNA
GERENCIA TÉCNICA
COORDINER S.R.

CONCEJO DELEGADO DE LA
CIUDAD DE BUENOS AIRES
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO

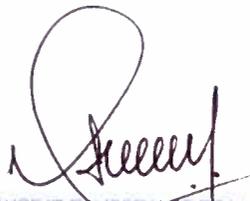
V CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO PRESENTADO

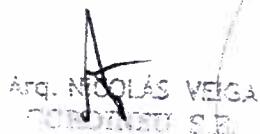
V.1 Cumplimientos de directrices y parametros de la ordenanza 10.010 /04

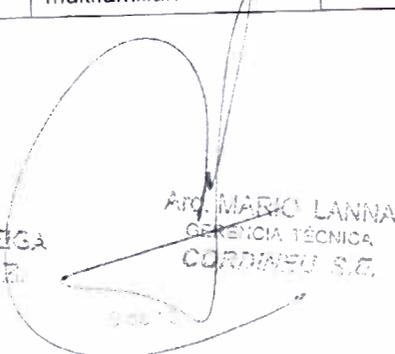
PROYECTO DE URBANIZACION				
CONCEPTO CONSIDERADO		VALOR FIJADO POR LA ORDENANZA 10.010 / 04	ADOPTADO POR EL PROYECTO	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA
ITEM	SUBITEM			

Superficie Total loteo Nomenclatura Catastral 09-20-093-4524	11.255,82 m2
Superficie Total loteo Nomenclatura Catastral 09-20-093-2432	54.091,00 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 residencias de baja y media densidad y urbanizaciones especiales, tipo barrios cerrados, destinados a usos residenciales permanentes o transitorios, con áreas sociales y deportivas complementarias.	No aplica aun	SI
Normas específicas de Ocupación del Suelo	Ancho minimo de frente	20 mts	20,00 mts	SI
	Superficie minima de lote	1.000 mts ²	Posee 8 lotes de menor 1.000 mts ² – diferencias minimas	SI
	FOT	0,5	No Aplica	SI
	FOS	50 %	No aplica	SI
	Altura máxima	10 mts	No aplica	SI
Normas específicas de Uso del Suelo :		Uso Predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar.	No aplica aun	SI


 CONCEJO DEBERNANTE DE LA CIUDAD DE RERIOZEN
 Abog. HORACIO E. OLIVA
 SECRETARIO LEGISLATIVO


 Arq. NICOLÁS VEIGA
 FORDINTE S.R.L.


 Arq. MARIO LANINA
 GERENCIA TÉCNICA
 FORDINTE S.R.L.

V.2 Aspectos urbano arquitectónicos

La propuestas presentadas presenta:

- Desarrollo urbano arquitectónico acorde al sector donde se emplaza
- Plantean 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.

- La pequeña diferencia en alguno de los lotes es menor al 1% y que de acuerdo a las normas existentes en la ciudad, esta diferencia es aceptable y no altera ni los conceptos ni el espíritu de la ordenanza 10.010.

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 S. E. sugerir en su caso, las modificaciones que estime convenientes para la mejor adecuación de los proyectos individuales al Plan Maestro y a la 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 158 a 168 de la ordenanza 10.010/04.
- 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 07-f-2010 (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 21° de la Ordenanza N° 10.010.**
- o Girar el expediente y las presentes actuaciones al directorio de CORDINEU a efectos de que considere los pasos a seguir.


CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DEL TIGRE
Abog. HORACIO E. OLIVA
SECRETARIO LEGISLATIVO

ARQ. NICOLÁS VEIGA
CORDINEU S.E.

ARQ. MARICELANNA
GERENCIA TÉCNICA
CORDINEU S.E.