

# Municipalidad de Junín de los Andes

Provincia DEL NEUQUÉN

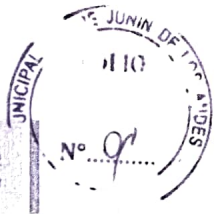
## DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL



**EXTRACTO:** "Decreto N°:010/20 - Decreta Art. N°:01: Establézcase la Creación del Certificado de Prefactibilidad Urbanística."

**TRAMITA:** SECRETARIA DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y PLANEAMIENTO URBANO. -

**Expediente N.º:** 3.529/23 – FOLIO: 02 - LETRA: "C" -FECHA: 31/08/2023.-



Junín de los Andes, 09 de Septiembre de 2020  
**DECRETO N° 010/20**

**Visto:**

Lo determinado por el Código Urbano de Edificación Ord. 237/91 Capítulo 14, y la Ordenanza de Expansión Urbana y cualquier norma que verse sobre la creación de nuevas urbanizaciones y;

**Considerando:**

**Que**, en la mayoría de las normativas, tipifican las exigencias que se han de cumplimentar para el desarrollo de nuevas urbanizaciones, en lo atinente a superficies mínimas de lotes, frentes mínimos, porcentuales para reserva fiscal o espacios verdes, ancho de calles etc,

**Que**, producto de lo enunciado precedentemente, el privado conforma distintas trazas urbanas, como así también la distribución de lotes a generar.

**Que**, en consecuencia le es requerido en forma casi inmediata los distintos estudios y factibilidades de servicios por parte de los entes prestadores los que a su vez requieren al particular la presentación de la factibilidad municipal de la realización de la urbanización.

**Que**, la pre factibilidad se encuentra relacionada con el análisis previo emprendido para obtener información sobre el proyecto a realizar, con las macro caracterizaciones urbanísticas, la que otorgada darán a los inversionistas una evaluación y cuantificación de las inversiones a realizar en función de los requerimientos de los entes prestadores de servicios, permitiendo de igual forma tomar decisiones de manera anticipada que permita aplazar, replantear, rescindir o pasar directamente al estudio final del proyecto.

**Que**, es necesario que el Ejecutivo Municipal otorgue una pre factibilidad de desarrollo urbanístico, siempre que el proyecto de urbanización presentado ya contenga la anuencia por parte del Área Municipal interviniente, en lo relacionado a cinco ejes fundamentales:

- **Continuidad de la Arterias ya existentes y el ancho mínimo de calzadas.**
- **Porcentuales de Espacios Verdes y Reserva Fiscal como así también el consenso de ubicación de los mismos.**
- **Trama urbana y localización de las manzanas acorde a la planialtimétrica del área involucrada.**
- **Superficies mínimas de los lotes y frente mínimos de los mismos.**
- **Que la zona a involucrada no cause daño ambiental alguno o exista bosque nativo.**

**Que**, lo enunciado precedentemente son condiciones mínimas, para dar la pre factibilidad a la urbanización, debiendo con posterioridad realizar un presentación que atienda todas y cada una de las exigencias que establecen las normas vigentes.

**Que**, en todo proceso que promueve el gobierno local, sin llegar a concretar una alianza con otros agentes, pero si facilitando la concreción de proyectos privados cumpliendo cada una de las normas vigentes, ayuda a ampliar la base económica local, a fortalecer el tejido económico y generar un entorno competitivo, que posibilite el desarrollo de las empresas, la generación de empleo local y luchar de manera efectiva contra la pobreza.

**Que** la prefactibilidad, supone un análisis preliminar de una idea para determinar si es viable convertirla en un proyecto. Este concepto suele utilizarse en el ámbito empresarial y comercial; ya que al realizar un estudio de prefactibilidad, se toman en cuenta diversas variables y se reflexiona sobre los puntos centrales de la idea; si se estima que su implantación es viable, la idea se transformará en un proyecto que será sometido, ahora sí, a un estudio de factibilidad, el cual es el último paso antes de que el proyecto se materialice.

Diego A. Marcovesky  
Secretario de Obras, Servicios Públicos  
y Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Junín de los Andes

DIEGO A. MARCOVESKY  
SECRETARIO DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS  
Y PLANEAMIENTO URBANO  
Municipalidad de Junín de los Andes



POR ELLO Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL, EL SR. INTENDENTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES,

**D E C R E T A:**

**ARTICULO 01: ESTABLEZCASE** a partir de la sanción del presente Decreto, la creación del **CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD URBANISTICA**, para aquellos emprendimientos urbanos que se presenten a consideración de este Municipio y que cumplan mínimamente con los siguientes requisitos:


- *Continuidad de la Arterias ya existentes y el ancho mínimo de calzadas.*
- *Porcentuales de Espacios Verdes y Reserva Fiscal como así también el consenso de ubicación de los mismos.*
- *Trama urbana y localización de las manzanas acorde a la planialtimétrica del área involucrada.*
- *Superficies mínimas de los lotes y frente mínimos de los mismos.*
- *Que la zona a involucrada no cause daño ambiental alguno o exista bosque nativo.*

**ARTÍCULO 02:** La perfectibilidad otorgada es al solo efecto de contar con la anuencia municipal al desarrollo de la trama urbana presentada y que sirva para que los entes prestadores de servicios otorguen las factibilidades respectivas.

**ARTICULO 03:** Una vez de obtenidas las factibilidades, se deberá presentar nuevamente la urbanización debidamente conformada y con copia de los proyectos ejecutivos, estudio de impacto ambiental, a efectos de que se aprueben en forma definitiva previo paso por el Concejo Deliberante, y firma de la documental en garantía por la ejecución por cuenta y orden de las obras.

**ARTICULO 04°:** Comuníquese a todas las áreas municipales y en forma especial; a las delegaciones zonales de: Colegio de Agrimensores - Colegio de Arquitectos del Neuquén Regional III - Al Colegio de Profesionales Técnicos de Neuquén - Colegio de Ingenieros de Neuquén - Ente Provincial de Agua y Saneamiento - Ente Provincial de Energía del Neuquén - Camuzzi Gas S.A. - de lo aquí establecido.

**ARTICULO 05°:** Dese amplia difusión por los distintos medios, y cumplido que fuere archívese.

  
DIEGO ALEXIS MARCOVESKY  
Secretario de Obras,  
Servicios Públicos y PU.  
Municipalidad de Junín de los Andes



  
CARLOS CORAZINI  
INTENDENTE.  
Municipalidad de Junín de los Andes

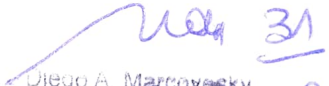
VISTO. - REGISTRAR COMO EXPEDIENTE.

- NOTIFICAR CON COPIA A CATASTRO; OBRAS PARTICULARES;  
MEDIO AMBIENTE; SERVICIOS PÚBLICOS; FABIO APARICIO;  
Y SERVICIOS PÚBLICOS.

- SOLICITAR EN LA NOTIFICACION A FABIO APARICIO, QUE  
SE PUBLIQUE EN LOS MEDIOS; IMPRIMIR DICHAS PUBLICACIONES,  
E INCORPORARLOS AL EXPEDIENTE.

- ENVIAR POR MAIL A LOS COLEGIOS PROFESIONALES; IMPRIMIR  
MAILS, E INCORPORARLOS AL EXPEDIENTE.

- CUMPLIDO BUENA.

  
Diego A. Marcovsky  
Secretario de Obras, Servicios Públicos  
y Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Junin de los Andes

31

08

B.