



VISTO

La Ordenanza N° 181 de "Fraccionamiento de Tierra"; la Ordenanza N°186 de "Código de Edificación" y la Ordenanza N° 206 de Zonificación; y

CONSIDERANDO:

Que el Departamento Ejecutivo está llevando adelante acciones tendientes a promover el reordenamiento de fragmentos significativos del espacio urbano con el propósito de su puesta en valor y preservación, en particular en aquellos sitios de la ciudad donde se verifican altos grados de consolidación y de permanencia de la forma urbana

Que es necesario continuar con la adecuación de la normativa legal que se viene desarrollando de acuerdo con los siguientes criterios generales: el establecimiento de indicadores urbanísticos por zonas, acordes con el carácter de los distintos sectores de la ciudad y con los procesos de transformación o conservación que se pretende alentar (protección del tejido o de componentes edilicios, completamiento, sustitución o renovación, reconversión, recualificación del espacio público), con la finalidad de proteger su calidad urbanística y ambiental.

Que dadas las singularidades de los sectores establecidos en la zonificación se realizó un detallado análisis de las particularidades de cada unidad territorial con la finalidad de proponer el reordenamiento de los usos y la readecuación de las normas de modo que éstas expresen claramente las disposiciones generales que definen su categorización, y la definición de rubros.

Que la Comisión de Planificación e Infraestructura emitió Despacho PI N°007/2014 dictaminando por unanimidad de sus miembros aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta.

Que es facultad de este Cuerpo dictar la norma legal correspondiente;

Por ello;

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE AÑELO, EN USO DE FACULTADES QUE LE SON PROPIAS,
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:**



Municipalidad de Añelo
Honorable Concejo Deliberante

Ordenanza N°228/2014

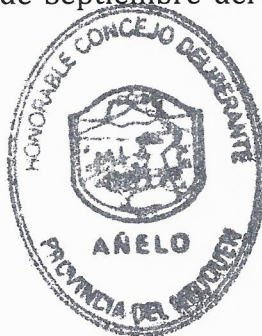
Artículo 1°: **APRUEBESE**, el Proyecto de USO DE SUELO E INDICADORES URBANISTICOS, que como Anexo I, forma parte de la presente.-

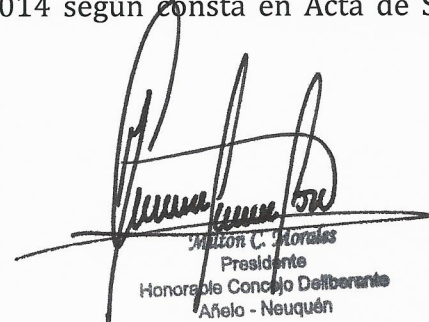
Artículo 2°: **DEROGUESE**, la Ordenanza N° 212 referida a Urbanización.

Artículo 3°: **REGISTRESE**, comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese y una vez cumplido archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Añelo, en Sesión Ordinaria N°9 del día 04 de Septiembre del 2014 según consta en Acta de Sesión N°153.-


Rosanna L. Viano
Secretaria Parlamentaria
Honorable Concejo Deliberante
Añelo - Neuquén




Wilson C. Morales
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Añelo - Neuquén

ANEXO I

USO DE SUELO E INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo N° 1: OBJETO: El Texto Ordenado de los indicadores urbanísticos configura el marco Técnico-Legal necesario para la puesta en práctica de los objetivos contenidos en la zonificación. Tiene por objeto regular los usos, subdivisión, ocupación del suelo, densidad de población, fos y fot, altura máxima, etc. en todo el ámbito de la localidad, contemplando la ponderación de los cambios registrados en el contexto territorial actual y su interacción con la planta urbana, a los efectos de un planeamiento físico integrador, destinado a reglar la actividad edilicia, sea privada o pública, complementándose estos aspectos con el Código de Edificación y el Fraccionamiento de Tierras.

Artículo N° 2: ÁMBITO y ÓRGANO DE APLICACIÓN: La delimitación de las zonas se encuentra como anexo en la Ordenanza de Fraccionamiento de Tierras. El PEM actuará como Organismo de Aplicación, a través de la Dirección de Obras Privadas.

Artículo N° 3: DE LAS EXCEPCIONES: Para situaciones particulares no contempladas y dada las características especiales que pudieran surgir, el Honorable Concejo Deliberante fijarán en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio y posterior dictamen técnico-legal expedido por el PEM.

Artículo N°4: del TRÁMITE PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO

k1) El Propietario a través del Profesional matriculado iniciará el expediente respectivo con una nota dirigida al Sr. Intendente solicitando Visado de un Diseño Preliminar, acreditando la propiedad del bien a subdividir ante el órgano técnico de aplicación. Quién obrare por representación, deberá probar tal carácter en forma legal.

-Título de propiedad o tenencia-boleto de compra-venta.

-DNI del titular del titular de la tierra.

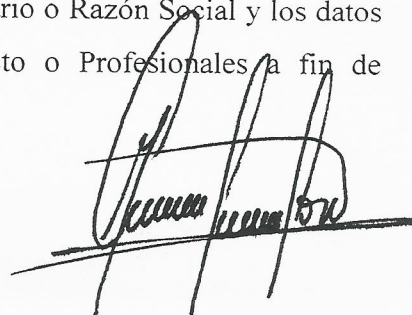
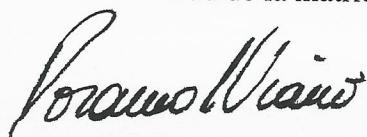
-Certificado de Registro del Profesional en el Colegio respectivo.

k2) A la solicitud antes dicha, deberá adjuntarse:

-El Diseño Preliminar que se presentará a escala conveniente, en tres (3) copias firmadas por el Profesional habilitado y Propietario, respetándose las normas siguientes:

-Aclaración del carácter de Anteproyecto del plano en cuestión.

-Carátula reglamentaria en la que conste nombre del Propietario o Razón Social y los datos catastrales. Planos registrados en el Colegio de Arquitecto o Profesionales a fin de establecer la veracidad de la matrícula.



-Indicación del trazado de las calles, sus anchos e interconexiones con urbanizaciones vecinas.

-Copia de los informes de la Dirección Provincial y/o Nacional de Vialidad, y otros si correspondiere.

k3) Con relación al anteproyecto presentado, la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad informará sobre las condiciones que debe reunir el loteo, servicios que han de preverse, la ubicación de las superficies a transferir destinadas al Dominio Público y Privado Municipal y trazado de calles. Esta Dirección planteará las objeciones que estime pertinente en los casos que correspondiera.

k4) Obtenido el visto bueno del Anteproyecto por la Dirección de Obras, el interesado mandará El Proyecto al Honorable Concejo Deliberante para su primera aprobación. La cual se efectivizará si no hubiese nada que objetar y sujeto a factibilidad de servicios de agua, gas, luz y cloacas y Proyecto de infraestructura.

Seguidamente el interesado gestionará ante los Organismos correspondientes, las factibilidades de los servicios requeridos, el estudio de Planialtimetría, y si fuese requerido un Estudio de Impacto Ambiental y el plano de Subdivisión de lotes firmado por la Dirección Provincial de Catastro.

k5) Obtenida la documentación requerida, éstas, se adjuntarán al anteproyecto de urbanización acordado con la Municipalidad, dictándose la norma legal correspondiente de autorización de visación del plano de mensura respectivo, en el cual se fije el plazo de vencimiento de la misma, la que no será mayor de ciento ochenta (180) días.

k6) El interesado a través del Profesional matriculado presentará para la visación el Plano de Mensura:

-Nota dirigida al Señor Intendente Municipal solicitando la visación del trazado de loteo, para su presentación a la Dirección Provincial de Catastro.

-Tres (3) copias de planos del loteo a escala conveniente donde figurarán:

-Croquis de Mensura con relación a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.

-Copia de plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies de todos los lotes, calles, espacio de dominio público y privado, etc.

-Balance de superficies por lotes, manzanas y total indicando las superficies a ceder con su destino.

-Nomenclatura de lotes y manzanas en blanco

k7) La Dirección de Obras y Servicios de la Municipalidad, realizará las observaciones que estime corresponder.

Grano Vieiro

[Firma manuscrita]

k8) Se presentarán al Municipio, Dirección de Obras Privadas, la totalidad de la documentación técnica requerida para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos y prestatarios de los servicios pertinentes:

-Proyecto de la red distribuidora de agua corriente.

-Proyecto de la red de alumbrado público y domiciliario.

-Proyecto de red distribuidora de gas.

-Proyecto de arbolado de calles y de espacios verdes, de acuerdo a las exigencias de la Municipalidad.

-Copia del plano de mensura con Visación de la Dirección de Catastro de la Provincia.

k9) Recepcionadas las obras de conformidad por los Organismos prestatarios de los servicios exigidos, el Municipio verificará a través de la Dirección de Obras Privadas cada una de las obras realizadas, para lo cual, el propietario solicitará la aprobación final del Proyecto al Honorable Concejo Deliberante previa firma del Convenio con el PEM.

k10) La Municipalidad a través de la Dirección de Obras evaluará los costos de las obras a realizar en el loteo, a los efectos de la Determinación de los montos de garantía.

k11) Se efectiviza la firma del Convenio respectivo en el cual se fijan los tiempos de ejecución y las garantías para el cumplimiento de la Urbanización con clausula de caución de acuerdo a la inversión de los servicios de infraestructura.

k12) Cumplido los requisitos, el Municipio aprobará junto con el HCD el convenio y el proyecto de urbanización, posibilitando con ello el inicio de las obras exigidas.

k13) Si el trámite de aprobación definitiva no se hubiera concluido dentro de los trescientos sesenta (360) días corridos de haberse otorgado la visación previa Municipal, el recurrente deberá cumplimentar con toda nueva disposición vigente con relación a Loteos en el sector donde se efectúe el fraccionamiento.

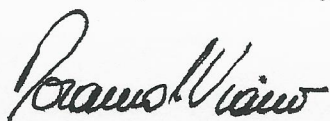
Artículo N° 5: DE LA CLASIFICACIÓN, OCUPACIÓN DEL SUELO, SUS USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS:

Conjunto de normas sobre alturas, retiros y factores de ocupación que delimitan el volumen edificable máximo sobre una parcela y su ubicación en la misma. La ocupación del suelo con construcciones se regula mediante los factores de ocupación total (F.O.T) y los factores de ocupación del suelo (F.O.S) que se determinan para cada zona en la presente normativa. Con sus respectivos retiros y cantidad de unidades funcionales por metros cuadrados (CUF).

ÁREA PLAZA: lotes de frente alrededor de la plaza.

USO

Mixto, residencial y comercial y administrativo.



Zona destinada a renovación con densificación media, equipamiento administrativo, comercial y financiero de escala urbana y viviendas unifamiliares y colectivas con usos complementarios a las mismas. Prohibido el asentamiento de actividades industriales.

TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permiten edificios entre medianeras de planta baja más un piso alto con actividad comercial en planta baja y/o viviendas, viviendas y oficinas en piso superior.

SUPERFICIES EDIFICABLES

- F.O.S. : 0,85
- F.O.T. : 1,5
- Máximo 4 unidades por lote.
- 1 módulo de estacionamiento por lote.

ALTURAS

- Altura Máxima: Planta baja más (1) un piso en altura.

RETIROS

- Retiro de frente: 3m

RESIDENCIAL I:

USO

Mixto, residencial y comercial y administrativo.

Zona destinada a renovación con densificación media, equipamiento administrativo, comercial y financiero de escala urbana y viviendas unifamiliares y colectivas con usos complementarios a las mismas. Prohibido el asentamiento de actividades industriales.

TIPOLOGÍA EDILICIA



Se permiten edificios entre medianeras de planta baja más 2 (dos) pisos alto con actividad comercial en planta baja y/o viviendas, viviendas y oficinas en pisos superiores.

SUPERFICIES EDIFICABLES

- F.O.S. : 0,60
- F.O.T. : 1,8
- 6 a 8 unidades máximo.
- CUF: 1/80m² de lote.
- 1 módulo de estacionamiento por unidad.

ALTURAS

- Altura Máxima: Planta baja más (2) dos pisos en altura.

RETIROS

- Retiro de frente: 3m frente.

RESIDENCIAL II

USO

Mixto, residencial y comercial y administrativo, vivienda multifamiliar y vivienda unifamiliar.

Zona destinada a renovación con densificación media, equipamiento administrativo, comercial y financiero de escala urbana y viviendas unifamiliares y colectivas con usos complementarios a las mismas. Prohibido el asentamiento de actividades industriales.

TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permiten edificios entre medianeras de planta baja más 1 (UN) piso alto con actividad comercial en planta baja y/o viviendas, viviendas y oficinas en piso superior.

Francisco

[Signature]

SUPERFICIES EDIFICABLES

- F.O.S. : 0,5
- F.O.T. : 0,6
- 6 a 8 unidades máximo.
- CUF: 1/150m² de lote.
- 1 módulo de estacionamiento por unidad.

ALTURAS

- Altura Máxima: Planta baja más (1) un piso en altura.

RETIROS

- Retiro de frente: 3m frente.
- Retiro de lateral 3m
- Retiro de fondo 20% del largo total del lote.

RESIDENCIAL III

USO

Residencial

TIPOLOGÍA EDILICIA

Vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar.

SUPERFICIES EDIFICABLES

Se permiten edificios entre medianeras de planta baja más 1 (UN) piso alto con actividad comercial en planta baja y/o viviendas, viviendas y oficinas en piso superior.

- F.O.S. : 0,8
- F.O.T. : 0,6
- CUF: 1/150m² de lote.
- 6 unidades máximo.
- 1 módulo de estacionamiento por unidad.

José María

[Firma manuscrita]

ALTURAS

- Altura Máxima: Planta baja + 1 piso en altura.

RETIROS

- Retiro de frente: 3m frente.
- Retiro lateral 3m
- Retiro de fondo 20% del largo total del lote.

CORREDOR URBANO SERVICIO DE RUTA

USO

Mixto, residencial, comercial y administrativo.

Zona destinada a renovación con densificación media, equipamiento administrativo, comercial y financiero de escala urbana y viviendas unifamiliares y colectivas con usos complementarios a las mismas. Prohibido el asentamiento de actividades industriales.

TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permiten edificios entre medianeras de planta baja más 3 (tres) pisos altos con actividad comercial en planta baja y/o viviendas, viviendas y oficinas en pisos superiores.

SUPERFICIES EDIFICABLES

- F.O.S. : 0,85
- F.O.T. : 3
- 12 unidades máximo.
- CUF: 1/50m² de lote.
- 1 módulo de estacionamiento por unidad.

ALTURAS

- Altura Máxima: Planta baja más (3) tres pisos en altura.

Gerardo Viana

[Firma manuscrita]

RETIROS

- Sin retiros aparentes.

CORREDOR SERVICIO DE RUTA PERIURBANO

USO

Se trata de servicios para la atención de automotores en tránsito a escala nacional, regional y micro regional y del turismo en general. Podrán autorizarse otros usos comerciales cuya amplitud de mercado, requerimientos de espacio y de accesibilidad generen impactos negativos en la planta urbana o alteren el carácter de las zonas previstas. Actividades permitidas:

TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permiten edificios entre medianeras de planta baja más 3 (tres) pisos altos con actividad comercial en planta baja y/o viviendas, viviendas multifamiliares y oficinas en pisos superiores.

SUPERFICIES EDIFICABLES

- F.O.S. : 0,5
- F.O.T. : 1,5
- 12 unidades máximo.
- CUF: 1/50m² de lote.
- 1 módulo de estacionamiento por unidad.

ALTURAS

- Altura Máxima: Planta baja más (3) tres pisos en altura.

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

USO

Mixto, residencial y comercial, vivienda multifamiliar y vivienda unifamiliar.

Zona destinada a renovación con densificación media, equipamiento comercial de escala urbana y viviendas unifamiliares y colectivas con usos

Bravo Nino

[Firma manuscrita]

complementarios a las mismas. Prohibido el asentamiento de actividades industriales.

TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permiten edificios entre medianeras de planta baja más 1 (UN) piso alto con actividad comercial en planta baja y/o viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares y oficinas en piso superior.

SUPERFICIES EDIFICABLES

- Lote mínimo: 15m x 30m
- CUF: 1/150m².
- Ancho mínimo de calle: 15m total.

RETIROS

- Retiro de frente: 3m frente.
- Retiro de lateral 3 m
- Retiro de fondo 20% del largo total del lote.

ALTURAS

- Altura Máxima: Planta baja más (1) un piso en altura.

*EN LOS CASOS QUE LOS LOTES ESTEN FRENTE A AVENIDAS DE 25 M SE PERMITIRÁ PLANTA BAJA + 3 PISOS.

ZONA INDUSTRIAL

USO

Uso exclusivo industrial y de servicio petrolero. Prohibido uso residencial, administrativo, comercial, recreativo a excepción de una vivienda de 50 mtrs² para encargado.

SUPERFICIES EDIFICABLES

- F.O.S. : 0,5
- F.O.T. : 0,8

Artículo N° 6: GENERALIDADES:



a-En todo fraccionamiento, en cualquiera de las zonas, el Propietario estará obligado a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie de terreno no menor al 10% del área afectada, la que se destinará a Espacios Verdes y de una superficie de terreno no menor del 5%, libre de calles y espacios verdes, la que se destinará a Reserva Fiscal, no pudiendo ser dicha superficie menor a la establecida como parcela mínima para cada zona.

b-Se tendrá en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.

c-Cada titular de una parcela para uso residencial estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que las Ordenanzas establezcan para cada zona y cada Proyecto deberá estar visado por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad.

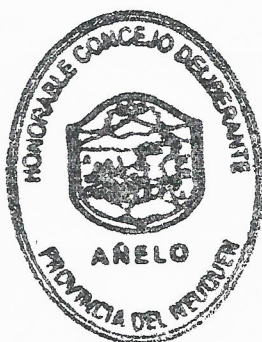
d-Los nuevos desarrollos Urbanísticos que se regulan por esta ordenanza, deberán cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los artículos anteriores, las que se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultado el HCD para determinar los requisitos urbanísticos que surgieren necesarios en cada caso concreto, de estudios realizados por la Dirección de Obras Privadas y que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.


e-El patrocinador del proyecto o ente jurídico que represente la urbanización asumirá la responsabilidad de:

-Realizar las obras de infraestructura de los servicios exigidos en la presente ordenanza y la concreción de los mismos para cada lote en particular, asegurando la prestación de los servicios en todo el loteo.

-Efectuar el tratamiento y consolidación de vías de circulación y accesos, parquizar y arbolar el área.


Rosanna L. Viano
Secretaria Parlamentaria
Honorable Consejo Deliberante
Añelo - Neuquén




Miguel J. Morales
Presidente
Honorable Consejo Deliberante
Añelo - Neuquén