



Visto: El Expediente CD N° 352/2013 “Sobre: Proyecto de Fraccionamiento de Tierras”, mediante el cual la el Bloque del Partido Justicialista eleva el proyecto de ordenanza “Normas sobre fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de la Ciudad de Añelo”.-

CONSIDERANDO:

Que, por medio de la Ordenanza de “Fraccionamiento de tierras” se establecieron las pautas para la expansión por fraccionamiento o urbanización de suelo, creándose dentro de ese marco normativo un instrumento de aplicación específico.-

Que, la Municipalidad de Añelo pretende impulsar el desarrollo integral de amplios sectores urbanos mediante programas de actuación que incluyan generación de nuevos espacios públicos, definición de sectores destinados a vivienda y el mejoramiento de la conectividad vial como soporte de ese desarrollo.-

Que, atendiendo a la magnitud de las futuras obras de infraestructura cuyo proceso de ejecución impactaría de modo negativo en un futuro si estas no se encuentran reguladas.

Que la misma norma establece, que toda nueva urbanización dentro del ejido municipal deberá ser provista de agua corriente, energía eléctrica, red cloacal y gas natural siendo a cargo del loteador los gastos que ello demande.

Que, en ese sentido resulta necesario optimizar las inversiones con un marco normativo preciso que oriente las futuras acciones sobre el sector.-

Que, la ordenanza establece, solicitar antes de presentar el anteproyecto de fraccionamiento, la traza de vías principales y secundarias que afectaran la parcela las que serán condicionantes iniciales de organización y trazado.-

Que, la citada ordenanza fija condicionantes para las dimensiones de las manzanas y lotes, los cuales tendrán un frente de 12 metros de mínimo con una superficie de 360 metros cuadrados y para los lotes residenciales y comerciales de 15 metros de frente y 400 a 500 metros cuadrados de superficie.

Por ello:

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

ARTÍCULO 1º: Apruébese la Ordenanza de Fraccionamiento de Tierra, el cual forma parte de la presente como **Anexo N°1**.-

ARTÍCULO 2º: 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°09, del día **25** de Septiembre del año 2013, según consta en **Acta N°133 de Sesiones**.-



ANEXO N°1:

FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: Alcances y Ámbito de Vigencia de las Normas

CAPÍTULO II: Definición de términos técnicos

TÍTULO II: DISPOSICIONES SOBRE URBANIZACIONES

CAPÍTULO I: De la Zonificación.

CAPÍTULO II: Condiciones de materialización - Oportunidad - Excepciones

CAPÍTULO III: Del trazado, mensura y amojonamiento.

Sección I: Del trazado de la red vial.

Sección II: De los perfiles, tipo de vías.

Sección III: De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos, embalses.

Sección IV: De los inmuebles afectados por canales.

Sección V: De los inmuebles afectados por cañadones.

Sección VI: De los inmuebles afectados por vías férreas.

Sección VII: De los inmuebles afectados por los límites del Ejido Municipal

Sección VIII: Del trazado de las manzanas.

Sección IX: Del trazado de las parcelas.

Sección X: De la mensura y amojonamiento.

Sección XI: De la afectación de superficies al uso común.

Sección XII: De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales.

Sección XIII: De las nomenclaturas.



CAPÍTULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA.

Sección I: Consideraciones Generales.

Sección II: De la Provisión de Agua Corriente Potable.

Sección III: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Sección IV: Del Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes.

Sección V: Del tratamiento de calzada.

TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CAPÍTULO I: De las Subdivisiones simples.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA.

CAPÍTULO I: De las Urbanizaciones.

CAPÍTULO II: De las Urbanizaciones Especiales.

Sección I: Planes Colectivos de Vivienda

Sección II: De las Urbanizaciones para Emergencia Habitacional.

CAPÍTULO III: Subdivisiones.

TÍTULO V: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES.

CAPÍTULO I: Del Órgano de Aplicación.

CAPÍTULO II: Del Procedimiento

Sección I: Del Trámite de Aprobación de Urbanizaciones. De la Solicitud de Visación y Aprobación del Anteproyecto.

Sección II: De la Aprobación del Proyecto Definitivo

Sección III: Del Final de Aprobación del Fraccionamiento.

Sección IV: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones.

TÍTULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

TÍTULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.



TÍTULO I:

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: Alcances y Ámbito de Vigencia de las Normas,

Artículo N° 1: El presente Reglamento tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de la localidad de Añelo

Artículo N° 2: A los fines establecidos en el Artículo anterior, la localidad de Añelo quedara dividida en zonas que quedara configurada en un todo de acuerdo al plano que como Anexo N°1, forma parte de la presente.

Artículo N° 3: Son objetivos fundamentales de la regulación de fraccionamiento del suelo:

a- Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.

b- Asegurar los propósitos de ordenamiento de la Ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

c- Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.

d- Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.

e- Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.

f- Implantar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

CAPÍTULO II: Definición de Términos Técnicos

Artículo N° 4: A los fines del presente reglamento entiéndase por:

- **Fraccionamiento:** Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

a- Urbanización o loteo: Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el núcleo de 10 (diez).



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

b- Simple Subdivisión: Todo Fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 10 (diez) parcelas.

c- Subdivisión por Partición de Condominios: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

d- Subdivisión por Partición Hereditaria: Todas aquellas casas comprendidas dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).

e- Parcela o lote: Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

f- Frente de parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

g- Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

h- Áreas de Urbanización Condicionada: (U.C.) Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

i- Áreas de Urbanización Diferida: (U.D.) Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

j- Áreas Especiales: (E). Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

k- Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada.

l- Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

CAPÍTULO I: De la Zonificación

Artículo N° 5: ZONIFICACIÓN: A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el ejido urbano queda dividido en zonas

Artículo N° 6: DIMENSIONES de Parcelas: El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en el cuadro siguiente:



CUADRO I
FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:
DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS

Zonas a Definir	Parcela Mínima-Frente (m)	Superficie (m2)
1-----	12-----	360
2-----	15-----	400- 500

Artículo N° 7: Los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en el Plano (Anexo Gráfico I) se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos y/o cualquier otro elemento físico -natural o artificial - que delimite tierras del Dominio Privado y del Dominio Público.

Artículo N°8: Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, en ciertos casos determinados en los planos allí citados en que la delimitación no se considerara del modo descrito en el mismo apareciendo en cambio estructurado a lo largo de tramos de la red vial existente, o de la futura prevista por Ordenanzas vigentes, la zona que correspondiera a dichos tramos afectará únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura de que se trate.

Artículo N°8 bis: Para situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudieren asumir, el Departamento Ejecutivo Municipal fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del Organismo de aplicación en consulta con la Dirección de Obras. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá expedirse en un término no mayor de 60 (sesenta) días hábiles a partir de la presentación de la solicitud de delimitación.

CAPÍTULO II: Condiciones de materialización, Oportunidad. Excepciones

Artículo N° 9: Las urbanizaciones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

a- Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas) de un 30% (treinta por ciento) como mínimo de las parcelas pertenecientes a las Áreas Urbanizables más próximas al sitio que se quiere fraccionar.
A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de ocupación la definida por la urbanización más próxima debidamente aprobada.

b- Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en el presente Reglamento y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.

Artículo N° 10: EXCEPTÚÁNDOSE del cumplimiento del requisito fijado en el Artículo 9°, Inciso a):

a- Los fraccionamientos de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de vivienda en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se pretenden obtener quedará la aprobación definitiva, sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto.

b- Los fraccionamientos destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedio de instituciones Oficiales.



No obstante en los casos a) y b) dichos fraccionamientos únicamente se autorizarán en Áreas Urbanizables. Salvo que se hubiere otorgado previa factibilidad Municipal.

Artículo N° 11: A efectos del Artículo anterior el Departamento Ejecutivo a través de los Órganos Técnicos pertinentes reglamentará la forma de implementación.

Artículo N° 12: El Departamento Ejecutivo queda facultado, para aceptar o rechazar Urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominados destinados al dominio público o privado municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III: Del trazado, Mensura y Amojonamiento.

Sección I: Del trazado de la Red Vial

Artículo N° 13: DEFINICIÓN de jerarquías viales: Defínase como arterias de la Red Vial Principal y de la Red Vial Secundaria, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción. y que se representa en el Plano de Red Vial Principal (Anexo Gráfico 2) y perfiles transversales. Tipo (Anexo Gráfico 3) que forma parte de la presente Ordenanza:

a- Autopistas: Tienen como finalidad servir al tránsito rápido de acceso regional y nacional y también el tránsito rápido de paso. Vías con control de accesos, cruces a distinto nivel, separador central y calles de servicio.

b- Arteriales principales: Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, como separador central, sin calles de servicio.

c- Arteriales Secundarias: Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las Arterias Principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.

d- Intersectoriales Principales: Vías que interconectan en sentido anular o transversal, sectores interurbanos distintos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio.

e- Intersectoriales Secundarias: Vías que interconectan en sentido anular sectores interurbanos próximos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio. Pueden cumplir funciones accesorias a las de las Intersectoriales Principales.

f- Colectoras: Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e Intersectoriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.

g- Locales: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuenta con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.

h- Calles sin salida: Son vías locales que están conectadas a las colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80,00 metros, pudiendo la



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

Dirección de Planeamiento autorizar la extensión hasta los 120 m., cuando por razones de diseño así se agrega, debiendo contar en el extremo cerrado con cul de sac.

i- Peatonales de uso vehicular restringido: Son calles de uso fundamentalmente peatonal (sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a los garajes particulares que pudiera haber sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.

j- Peatonales exclusivas Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.

Sección II : De los Perfiles Tipo de Vías

Artículo N° 14: Los perfiles transversales tipo de calles, cuya representación se incluye en el Anexo Gráfico 3, que forma parte del presente Artículo, serán los siguientes:

a- AUTOPISTAS: Se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil 1 Deberán ejecutarse con un perfil de ancho variable de 120,00 y 150,00 m conforme a las normas y criterios de diseño de la Dirección Nacional de Vialidad y de la Dirección Provincial de Vialidad.

b- ARTERIALES E INTERSECTORIALES PRINCIPALES: Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 2 Anchos: Entre Líneas Municipales 31,00 m, de Vereda Peatonal, 3,00m, de estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por cantero central de 4,00 m.

Perfil 3 Anchos: Entre líneas Municipales, 40,00 m.; Vereda Peatonal, 3,50m.; estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m., de las dos calzadas, 7,00 m, cada una, separadas por cantero central de 12,00.

c- ARTERIALES E INTERSECTORIALES SECUNDARIAS: Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 4 Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m., de veredas de 3,00 m. a 4,00 m; de calzada, 12,00 m. Perfil 5 Anchos: Entre Líneas Municipales, 25,00 m.; de veredas 4,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una separada por cantero central de 2,00 m.

d- COLECTORAS: Se ejecutarán según perfiles tipo:

Perfil 6 Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m.; de vereda, 3,00 m. frente a viviendas y 4,00 m. frente a equipamientos de tipo comunitario; de calzada, 12,00 m.

Perfil 7 Anchos: Entre Líneas Municipales, 20,00 m.; de Veredas Peatonales, 3,00 m.; de estacionamiento en ambos lados de la calzada y fuera de la mismas 3,50 m de calzada, 7,00 m.

e- LOCALES: Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 8 Anchos: Entre Líneas Municipales 16,00 m.; de Vereda Peatonal, 2,00m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m.; de calzada 6,00 m.

Perfil 9 Anchos: Entre Líneas Municipales, 12,00 m., de Veredas, 2,50 m.; de calzada 7,00 m.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

f- PEATONALES: Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

Perfil 10 Peatonales de uso vehicular restringido: Entre líneas Municipales, 9,00 m.

Perfil 11 Peatonales exclusivas: Anchos: Entre Línea Municipal y Espacio Verde de uso público, 3,00 m. como mínimo.

Perfil 12 y 13: Anchos: Entre líneas Municipales, de 6,00 m. y 9,00 m, respectivamente, los que serán aplicados según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano, en conformidad a las características de cada urbanización en particular.

g- PERFILES ESPECIALES: Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

Perfil 14 Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ella ingresan.

Anchos: Del ensanchamiento, 27,00 m como mínimo, con calzada de 6,00 m. e isleta central con radio mínimo de 5,00 m, y veredas de 2,50 m.; de la calle de ingresos 12,00 m. como total mínimo, compuesta por calzada de 7,00 m. y veredas de 2,50 m. El largo máximo total será de 80,00 m.

Perfil 14 – Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan. Anchos: Del ensanchamiento, veintisiete metros (27,00 m) como mínimo y treinta y cinco metros (35,00 m) como máximo, con calzada de seis metros (6,00 m) e isleta central con radio mínimo de cinco metros (5,00 m) y veredas de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m); de la calle de ingreso doce metros (12,00 m) como total mínimo, compuesta por calzada de siete metros (7,00m) y veredas de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). El largo máximo total de calles sin salida incluido el cul de sac será de ochenta metros (80,00 m).

Perfil 15 Calle con faja de resguardo: Anchos: Total de calles 25,50 m. compuesto por vereda de 3,50 m.; calzada de 7,00 m. y faja de resguardo de 15,00 m. de los cuales 2,50 m. serán destinados a veredas y los 12,50 m. restantes a espacio verde de uso público. La ubicación de la faja de resguardo quedará en todos los casos a criterio de la Dirección de Obras.

Perfil 16 Calles laterales a vías férreas: En toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas deberán dejar una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del F.F. C.C.

Anchos: calzada 7,00 m.; veredas 2,50 m.

Perfil 17 Vías laterales a cursos de agua: (Sin estacionamiento sobre ni fuera de calzada), Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 27,00 m. a 30,00 m.; de veredas, 2,50 m. a 4,00 m, cada una según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 7,00 de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda exterior y la línea de Ribera.

Perfil 18 Vías laterales a cursos de agua: (Con estacionamiento fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 31,00 m. a 35,00 m.; de Veredas Peatonales, 2,00 m. a 3,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m. a 3,50 m., en ambos casos, según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 6,00 m. a 7,00 m, y de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda externa y la línea de Ribera.

Perfil 19 Vías laterales a Canales de Riego Maestros o Secundarios: Anchos: Entro Línea Municipal y línea de Ribera, 12,00 metros; de calzadas 7,00 m.; de veredas a cada lado de la calzada, 2,50 m. La vereda adyacente al canal contará con un solado transitable de 1,50 m. y una faja verde de 1,00 m.



Artículo N° 14 Bis: La determinación de los trazados y perfiles previstos en los Arts. 13° y 14°, en zonas ya urbanizadas, serán dispuestas oportunamente por ordenanzas específicas.

Artículo N° 15: RETIROS de Línea de Edificación: En toda nueva urbanización deberá respetarse un retiro de línea de Edificación el que tendrá que ser uniforme a lo largo de cada una de las cuadras resultantes, salvo en el caso de parcelas en esquinas, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones:

a- Se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 m. de los ejes medianeros.

b- la superficie restante hasta llegar al máximo del 25% (veinticinco por ciento) de la parcela, se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde, no pudiendo ser menor a 1,50 m. la dimensión de dicho espacio verde, medida en sentido perpendicular a la línea Municipal.

Artículo N° 16: Los retiros de línea de Edificación serán proporcionales al ancho mínimo de parcela que corresponda a cada urbanización, según las siguientes condiciones:

a- Para parcelas de 12,00 m. de frentes destinados a planes de viviendas el retiro obligatorio mínimo será de 3,00 m.

b- Para parcelas de 12,00 m. de frente, destinadas a nuevas urbanizaciones el retiro obligatorio mínimo, será de 4,00 m.

c- Para parcelas de 15,00 m. de frente, el retiro obligatorio mínimo será de 5,00 m., al igual que los frentes de parcelas destinadas a vivienda, que dan a Avda. a definir.

d- Para parcelas con frente a cualquiera de las calles con perfiles especiales, cualquiera sea su ancho, el retiro obligatorio mínimo será de 6,00 m.

e- Para las urbanizaciones industriales y para las parcelas destinadas a industria con frente a la Ruta N°7 y N°17, el retiro obligatorio mínimo será de 10,00 m.

f- Para calles peatonales regirán los retiros exigidos para cada zona.

g- Los loteos existentes mantendrán la línea de edificación anterior.

Artículo N° 17: La aplicación del retiro exigido para Espacio Verde no podrá reducirla superficie disponible para edificación a menos de 150,00 m². o abarcar más del 25%(veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

Artículo N° 18: La red vial interna de las nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a las características previstas en los Artículos 9° y 10° que se grafican en los Anexos 2 y 3.

Artículo N° 19: DISEÑO Vial y de Conjunto: El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la Ciudad mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.



Artículo N° 20: El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, Intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.

Artículo N° 21: DEBERÁ jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características, dimensiones y forma del terreno. Estas Jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los Espacios Verdes, futuros equipamientos comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

Artículo N° 22: Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconseje otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse.

Artículo N° 23: Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.

Artículo N° 24: Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos emplazamientos menores de 35,00 m., esto a fin de garantizar su eficiencia funcional.

Artículo N° 25: El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a 12,00 m. exceptuándose, las calles peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización de la Dirección de Obras.

Artículo N° 26: En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

a- En el terreno del interesado.

b- Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante. Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

c- Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de éste.

En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento.

Los gastos y costos que demandare la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que se establece en este Reglamento para las obras de infraestructura.



Es obligación del loteador realizar la apertura y pavimentación por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado.

El mismo tendrá derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la contribución de mejoras que se determine por los órganos respectivos de conformidad con las normas vigentes en ese momento.

Artículo N° 27: Si no existiera necesidad de continuidad de vías arteriales, Intersectoriales o colectoras y no hubiera razones de continuidad del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro cualquiera sea su longitud y nunca mayor de 80,00 m., podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado de acuerdo al Artículo 14°, Perfil tipo 14 (Anexo Gráfico 2 y 3).

Toda calle sin salida tendrá un trazado sencillo evitando curvas pronunciadas.

Artículo N° 28: PENDIENTES: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4%(cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías arteriales o Intersectoriales principales.

La pendiente mínima permitida para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topográfica del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

Artículo N° 29: RADIOS de giro en intersecciones: los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Organismo Municipal correspondiente y en ningún caso serán menores de 5,00 m.

Perfil de ochavas: Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Edificación y por razones de visibilidad en las intersecciones, el organismo correspondiente podrá fijar otras líneas.

Artículo N° 30: La Dirección de Obras podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.

Artículo N° 31: En toda urbanización para la construcción simultánea de planos de vivienda, deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en la presente Sección.

Sección III: De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos y embalses.

Artículo N° 32: En toda operación de urbanización en inmuebles afectados por el Río Neuquén, arroyos o embalses, barrancas o cañadones, será obligación trazar a ambas márgenes una calle lateral a éstas. Dicha calle deberá ajustarse a los perfiles tipo que le corresponda en cada caso de acuerdo a las jerarquías y perfiles tipo definidos en este Reglamento.

Artículo N° 33: Se deberá dejar una franja verde marginal a la vía prevista en el Artículo anterior, sobre el lado correspondiente al curso de aguas barrancas o azadones no menor de 15,00 m, de anchos la que será computada íntegramente como Espacio Verde. Entre este último y la calzada se deberá construir una acera de 2,50 m. a 4,00 m. de ancho (Anexo Gráfico 3). Para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamientos y/o



destrucciones por los medios que fije el organismo correspondiente si el terreno es en pendientes pronunciadas, hacia la línea de Ribera, barrancas o cañadones. Dicho espacio deberá contar con la infraestructura exigida para cualquier Espacio Verde.

Artículo N° 34: Para todas las parcelas con frente a calle marginal de la Línea de Ribera será obligación establecer un retiro de línea de 6,00 m. de ancho de la Línea Municipal, destinándose el espacio así creado a jardines privados y respondiendo en un todo a lo establecido para estos casos por el Reglamento de Edificación.

Artículo N° 35: En toda operación de urbanización para inmuebles afectados por el Río Neuquén, arroyos o embalses, se deberá acompañar la Visación Preliminar del fraccionamiento de un plano certificado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de urbanización.

Sección IV: De los inmuebles afectados por canales

Artículo N° 36: En toda nueva urbanización en la que el terreno a fraccionar este afectado por Canal Maestro de riego o Canal Secundario, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, construyendo en ambas márgenes una vereda de 2,50 m. de ancho, con solado de 1,50 m, de ancho, colindante con la Línea de Ribera y el resto, tratado como verde.

Artículo N° 37: La traza del Canal será fijada por la Dirección Provincial de Hidráulica en cada caso para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicha Dirección con la traza correspondiente.

Artículo N° 38: En todas las urbanizaciones o subdivisiones cuyas parcelas tengan frente sobre calles marginales a Canales Maestros o Secundarios, deberá establecerse una Línea de Edificación retirada a 6,00 m. de la Línea Municipal en el caso de Canales Maestros y 4,00 m. de la Línea Municipal en el caso de Canales Secundarios, destinándose el espacio así creado a jardines privados con cercas reglamentarias.

Sección V: De los inmuebles afectados por Cañadones

Artículo N° 39: **QUEDAN** comprendidos dentro de la denominación genérica de Cañadones a los efectos de este Reglamento: Cañadones propiamente dichos, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc.

Artículo N° 40: **Queda** terminantemente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre cañadones existentes sin la aprobación de proyecto y supervisión en la ejecución de la oficina correspondiente, salvo que estas obras se refieran a tareas de mantenimiento de los mismos.

Artículo N° 41: La municipalidad podrá en el futuro desafectar zonas que, por subdivisiones, urbanizaciones, cambio de curso o inutilidad de los cañadones, etc. dejen de ser considerados de interés público.

Artículo N° 42: El propietario del terreno asiento del cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinentes a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso; debiendo permitir el libre acceso de la Comuna al sector y cuando tuviese que proceder a su limpieza y/o realizar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.



Artículo N° 43: Los Organismos competentes para resolver los problemas, aspectos y situaciones derivadas del incumplimiento de los Artículos anteriores es la Dirección de Obras.

Sección VI: De los inmuebles afectados por vías férreas

Artículo N° 44: Toda urbanización cuyo inmueble este afectado por vías férreas se le exigirá un Perfil tipo 15, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del ferrocarril, para todas las parcelas se exigirá un retiro de 4 metros de la línea municipal

Sección VII: De los inmuebles afectados por los límites del Ejido Municipal

Artículo N° 45: En los inmuebles afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 12,00 m. a partir del límite del ejido.

Artículo N° 46: Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán realizar un retiro de línea de Edificación de 4,00 m, de ancho desde la línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.

Sección VIII: Del trazado de las manzanas

Artículo N° 47: FORMA: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

Artículo N° 48: DIMENSIONES: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 42,00 m. como mínimo.

La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 m. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren, si excediere los 200,00 m, deberá proyectarse un pasaje peatonal (perfiles tipo 10, 11 y 12, Anexo Gráfico 3) en la parte central de la manzana.

Artículo N° 49: El pasaje peatonal a que se hace referencia en el Artículo anterior podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red peatonal del entorno fuera necesario.

Artículo N° 50: Las manzanas que den frente a autopistas, vías arteriales o intersectoriales principales establecidas en los Anexos Gráficos 2 Y 3 de este Reglamento y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones.

Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima de 250,00 m.

Artículo N° 51: NIVELES: El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.



Sección IX: del trazado de las parcelas

Artículo N° 52: En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Urbanización que como Anexo Gráfico 1 integrará este Reglamento.

Artículo N° 53: Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a- Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

b- Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.

c- Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada. En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Artículo N° 54: Las parcelas esquinas deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

Artículo N° 55: La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forman parte de la vía pública. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo que disponga el Reglamento de Edificación.

Artículo N° 56: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo N° 57: El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

Sección X: De la mensura y amojonamiento.

Artículo N° 58: Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales, arroyo y/o cuencas naturales.

Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.

Artículo N° 59: La nivelación y demarcación debería quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Artículo N° 60: Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

Artículo N° 61: Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

Artículo N° 62: Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

La Oficina de Catastro Municipal fijará por vía reglamentaria las normas específicas.

Artículo N° 63: El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcela no hayan sido transferidas.

Artículo N° 64: Cuando el propietario de la parcela esquina, construya la veredas la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzanas y su correspondiente nivel. La Dirección de Obras deberá verificar su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra.

Artículo N° 65: Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se regirán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

Artículo N° 66: La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final.

Sección XI: De la afectación de superficies al uso común

Artículo N° 67: En las operaciones caracterizadas como urbanización en el Art. 4°, Inc. a) de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará a actividades relacionadas con Equipamiento Comunitario y usos institucionales.

Esta superficie deberá tener una pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos, sin perjuicio de ubicaciones diferentes que podrán autorizarse atendiendo a situaciones particulares existentes o propuestas, dimensiones de los espacios mencionados y según lo especificado en el Artículo 70°, 71°, y 72° de la presente ordenanza.

Artículo N° 68: **FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo a fijar al 5% de superficie el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de los Organismos competentes.

Artículo N° 69: Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies:

a- El 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo y/o canchales centrales de autopistas y vías arteriales.

En ningún caso el porcentaje previsto para espacio verde podrá reducirse para este caso en más de un 50% (cincuenta por ciento).



b- El 100% (cien por ciento) de las fajas verdes de uso público, marginales al Río Neuquén de acuerdo a los perfiles tipos correspondientes y para cada tramo determinado en forma precisa.

c- El 100% (cien por ciento) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa aún cuando exista una calle de por medio.

Sección XII: De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales

Artículo N° 70: Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse:

a- Como plazas circundadas por calles en su totalidad.

b- Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.

Artículo N° 71: En todos los casos citados en el Artículo anterior, la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Dirección de Obras y Dirección de Producción y Espacios Verdes, las que podrán aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Agrupamientos y cuales a Espacios Verdes.

Los organismos de aplicación fijarán lo anteriormente establecido teniendo en cuenta para ello:

a- Superficie total de la urbanización a realizar.

b- Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.

c- Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.

d- Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.

e- Áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables y como costas de canales, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

Artículo N° 72: En urbanizaciones menores de 15.000,00 metros cuadrados los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas.

El Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe de las Reparticiones intervinientes, podrá autorizar el plan colectivo de viviendas con las siguientes condiciones:

a) Donación de la superficie necesaria para continuidad de calles, en un todo de acuerdo a informes técnicos de la Dirección de Obras, con el compromiso de provisión de la infraestructura necesaria en las mismas.

b) Las superficies destinadas a espacio verde y equipamiento comunitario que pueden distribuirse por grupos de viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

frentistas, no será de cesión obligatoria al Dominio Público Municipal (Art. 67° y 72° respectivamente).

c) La Dirección de Obras no otorgará final de obra de Arquitectura si no se cumplimentare con los requisitos anteriores.

Cuando se trate de un "Plan Colectivo de Vivienda" en el que, a criterio de los organismos con competencia en el tema, no sea necesaria la apertura de calles, el plan colectivo de vivienda podrá ser aprobado por la Dirección de Obras, siempre que cumplimente con las disposiciones de la legislación vigente y Código de Edificación."

Lo establecido en el presente artículo será aplicable de igual modo al caso de urbanización sin plan de vivienda en el que, por las dimensiones del terreno a urbanizar quede encuadrado en las disposiciones del Art. 72° de la presente Ordenanza (urbanizaciones menores de 15.000 m²) con variaciones de hasta 10% de superficie."

En los casos en que la dimensión del terreno a urbanizar sea menor a 30.000 m² (treinta mil metros cuadrados), con variación de hasta 10% de superficie, el Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe de las reparticiones intervinientes, podrá autorizar el plan colectivo de viviendas con las siguientes condiciones:

a) Donación de la superficie necesaria para continuidad de calles, en un todo de acuerdo a informes técnicos de la Dirección de Obras, con el compromiso de provisión de la Infraestructura necesaria de las mismas.

b) Se deberá cumplimentar en un todo con lo estipulado en el Art. 67° de la presente Ordenanza

c) La Dirección de Obras no otorgará final de obra de Arquitectura si no se cumplimentare con los requisitos anteriores. Cuando se trate de un "Plan Colectivo de Vivienda" en el que, a criterio de los organismos con competencia en el tema, no sea necesaria la apertura de calles, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de la superficie total de las parcelas, la que se destinará a espacio verde, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales. Esa obligación podrá ser cumplida mediante la transferencia al Dominio Público Municipal de superficies de idéntico valor, que no pertenezcan al predio de tal emprendimiento. El Departamento Ejecutivo Municipal evaluará la utilidad y conveniencia de la sustitución de que se trata, en función de la necesidad de espacios verdes, en el sector donde se ubica el mencionado emprendimiento. En caso de ser autorizada y efectivizada dicha sustitución, el plan colectivo de vivienda podrá ser aprobado por la Dirección de Obras, siempre que cumplimente con las disposiciones de la legislación vigente en materia de Código de edificación."

Sección XIII: De las nomenclaturas

Artículo N° 73: La Dirección de Catastro Municipal designará los barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con la mencionada oficina, más en caso de discrepancia, será la Municipalidad quien resolverá en definitiva. Previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

CAPÍTULO IV: De la infraestructura



Sección I: Consideraciones generales

Artículo N° 74: En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Corriente Potable asegurada por organismos oficiales. Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, Pavimento Rígido y/o Pavimento flexible con cordón cuneta y en casos de que la Dirección de Obras así lo determine o considere conveniente compactado con enarenado y cordón cuneta como mínimo. Concepto que deberá ser extensivo a todas las bocacalles de la urbanización. Evacuación de Aguas Pluviales, Red de Desagües Pluviales, entubados, Red de Gas natural, Red Colectora de Cloacas.

Artículo N°75 : Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

Artículo N° 76: Para urbanizaciones de carácter industrial, será obligatoria la provisión de infraestructura básica de provisión de Agua Corriente potable, Energía Eléctrica Domiciliaria, Trifásica, Alumbrado Público, Arbolado de Calles, Pavimento y cordón cuneta, debiendo preverse el tendido de Red Colectora de Desagües Industriales y la ubicación de la Planta de Tratamiento.

La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.

Artículo N° 77: En caso de no ser posible la provisión de alguno de los siguientes servicios: Gas Natural, Red de Desagües Fluviales entubados, Red colectora de cloacas, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes.

Artículo N° 78: En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructura aérea o subterránea deberá ser canalizada bajo la faja de estacionamiento fuera de calzada, o en las fajas que a criterio de la Dirección de Obras se ejecuten.

Artículo N° 79: Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.

Artículo N° 80: Los Organismos Técnicos intervinientes fijarán por Vía Reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes con anterioridad a la promulgación del presente Reglamento, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones todas concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.

Sección II: De la provisión de agua corriente potable

Artículo N° 81: Toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación (Anexo Gráfico 1) , deberán ser provistas de agua corriente potable para el total de parcelas espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

Artículo N° 82: En todos los casos, la provisión de agua será realizada por Ente Provincial de Agua y Saneamiento EPAS o por Organismos oficiales (Dirección Provincial de Hidráulica).

El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado de los mencionados entes y ante la Municipalidad para obtener la aprobación del anteproyecto.

Artículo N° 83: El loteador deberá acompañar al Expediente definitivo de urbanización un plano aprobado por Ente Provincial de Agua y Saneamiento EPAS y del organismo oficial correspondiente, de la red de distribución de agua corriente, y de cloacas, la Dirección Obras de la Municipalidad, quien controlará las obras, reglamentando el trámite en coordinación con Ente Provincial de Agua y Saneamiento y/o Dirección Provincial de Hidráulica.

Sección III: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Artículo N° 84: Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el Ente Provincial de Energía del Neuquén. (E.P.E.N.).

Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije E.P.E.N

Artículo N° 85: Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Dirección de Obras , quien controlará las obras, reglamentando el trámite con la coordinación del E.P.E.N.

Artículo N° 86: Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los Urbanizadores a la Municipalidad de Añelo.

Artículo N° 87: Para urbanizaciones de carácter industrial la red de provisión de energía eléctrica, deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.

Sección IV: Del arbolado de calles y parquización de espacios verdes

Artículo N° 88: Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.

Artículo N° 89: Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres años a partir de la fecha del Decreto Aprobatorio del loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.

Artículo N° 90: Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas por la Dirección de Producción y Espacios Verdes teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.



Artículo N° 91: Para veredas de 3,00 m. de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 m. de ancho entre cordón y solado como mínimo.

Artículo N° 92: En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por la Dirección de Producción y Espacios Verdes.

Artículo N° 93: En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

Sección V: Del tratamiento de calzada

Artículo N° 94: Todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas con pavimento rígido o flexible y cordón cuneta según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la Dirección de Obras de la Municipalidad. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionar en las zonas colindantes según lo previsto por la Dirección de Obras-

Artículo N° 95: La Dirección de Obras de la Municipalidad fijará el tipo de tratamiento que deberá darse a las fajas de estacionamiento fuera de calzada en aquellos perfiles que así lo requieran.

Artículo N° 96: Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres años a partir de la fecha de la aprobación definitiva de la urbanización.

La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que este no lo hubiera realizado en el término previsto.

Artículo N° 97: La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

Artículo N° 98: A los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma.

Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas vigentes en la Dirección de Obras de la Municipalidad.

Artículo N°99: Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Dirección de Obras .



TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CAPÍTULO I: De las subdivisiones simples

Artículo N° 100: FÍJASE como dimensiones mínimas

Artículo N° 101: NO se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.

Artículo N° 102: En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuere necesario a criterio y previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano, la que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si los hubiera.

Artículo N° 103: El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

Artículo N° 104: En todo plano de fraccionamiento de tierras que se apruebe con posterioridad a la vigencia de la presente ordenanza se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se provee a las parcelas proyectadas de todas las obras de infraestructura exigidas para las urbanizaciones en el Capítulo III, Art. 74°). Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida la Dirección de Catastro Municipal. Para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.

Artículo N° 105: No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

a- Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados. A tal fin se requerirán informe de la Dirección de Obras.

b- Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Organismo Técnico competente mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.

Artículo N° 106: El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en el Capítulo III, Sección IX sobre urbanizaciones.

Artículo N° 107: En los casos de que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos.

a- Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 3,00 m. de ancho y 36,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, por lo que el ingreso vehicular es prohibido y deberán llevar 2 (dos) mojones en su ingreso u obstáculo similar que impida dicho ingreso.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

b- Cuando la subdivisión proyectada resulte de 5 (cinco) o más parcelas el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 m. de ancho y 75,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivamente. De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar, según Perfil tipo 13.

Artículo N° 108: En los casos en que exista obligación de retiro de L.E. las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

Artículo N° 109: En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos inferiores a 12,00 m. de todas las zonas a excepción de la 1 (uno) es obligación al efectuarlas completar el ancho mínimo de 12,00 m. y por mitades, iguales para ambos frentes. En los casos particulares, en que exista una Línea Municipal ya otorgada por las oficinas técnicas municipales, debe respetarse la misma, cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público. En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cual línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse a la Oficina de Catastro Municipal que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar con constancia en "Observaciones" del plano respectivo la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente.

Cuando dicha superficie afecte a la correspondiente del título de la propiedad y esta sobrepase el 5% (cinco por ciento) de la superficie total, las mismas deben ser transferidas al Dominio Público Municipal, caso contrario se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.

Artículo N° 110: En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 12,00 m., deben respetarse las nuevas trazas proyectadas. Cuando dicha superficie afecte más del 5% (cinco por ciento) de la superficie total del terreno, no es obligación por parte del propietario, realizar la transferencia respectiva sin cargo a la municipalidad. No obstante, si así lo hiciere, gozará de exenciones impositivas referidas a la contribución que incide sobre los inmuebles en relación a la superficie restante de la parcela por un término de hasta 10 años, lo que se resolverá por decreto del Departamento Ejecutivo. En todos los casos, dichas superficies deben figurar en forma expresa en los planos de subdivisión correspondiente.

Artículo N° 111: ACÉPTANSE cualquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.

Artículo N° 112: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal; debiendo tener el lado menor, una longitud mayor o igual que el 50% (cincuenta por ciento) del frente mínimo de la parcela.

Artículo N° 113: En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Sí fuere necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en el presente Reglamento.

Artículo N° 114: Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en el presente Reglamento.



Artículo N° 115: La Dirección de Catastro Municipal en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también, comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA

CAPÍTULO I: Urbanizaciones

Artículo N° 116: En el caso de las llamadas Áreas Especiales (E), de Refuncionalización (RF), Áreas Institucionales(Is), y Área Verdes (V), conforme al Plano de Anexo Gráfico I. los fraccionamientos a realizar deberán ajustarse a las disposiciones que se fijan normativamente previa realización de estudios particularizados.

Artículo N° 117: Las urbanizaciones industriales a localizar en la zona del Parque Industrial deberán cumplimentar los requisitos que se establecen en los Artículos siguientes.

Artículo N° 118: Si existiera colindancia con una urbanización residencial existente o con área no urbanizada se proyectará, en todos los casos, una calle de separación entre ambos la cual tendrá un ancho mínimo de 13,00 m.

A todo lo largo de la calle a que se hace mención, se proyectará una franja de resguardo de 12,50 m de ancho con destino a espacio verde. El perfil de esta calle con faja de resguardo corresponde al Perfil Especial 14 del Anexo Gráfico 3.

La superficie total de esta faja se computará íntegramente dentro del 10% (diez por ciento) de superficie que se debe transferir a la Municipalidad con destino a espacios verdes conforme a lo dispuesto por el Artículo 67°.

Artículo N° 119: Las urbanizaciones para uso residencial a localizar en la Zona de acuerdo a zonificación deberán cumplimentar igualmente las disposiciones establecidas en los Artículos 117° y 118°.

Artículo N° 120: Los retiros de edificación estipulados en los Perfiles Tipo (Anexo Gráfico 3) no serán de aplicación en las zonas calificadas como Patrón V en el Plano de Zonificación General (Anexo) de las "Normas que regulan la localización de Activ. Econ en la Ciudad de Añelo " debiendo mantenerse los estipulados por la legislación en vigencia.

CAPÍTULO II: De las Urbanizaciones Especiales

SECCIÓN I: Planes Colectivos de vivienda

Artículo N° 121: Toda urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de planes colectivos de vivienda se registrará por la presente Ordenanza y demás normas particulares de Uso del Suelo y Edificación. Asimismo, deberán cumplimentar las exigencias de trazado y provisión de equipamiento comunitario, las que se fijarán por el organismo competente, atendiendo a cantidad y densidad de población, superficie del área a urbanizar disponibilidad de equipamientos existentes en el área y áreas vecinas y demás condiciones urbanísticas.

Artículo N° 122: A los fines dispuestos en el Artículo anterior se entenderá por "Plan Colectivo de Vivienda" a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial – en los mínimos fijados por los Organismos competentes, y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 10 (diez) unidades de vivienda.

Artículo N° 123: La visación de diseño del anteproyecto de urbanización, se extenderá condicionada a que el futuro fraccionamiento propuesto tuviere por objeto planes colectivos de vivienda conforme a lo definido en el Artículo anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en caso de no materializarse dicho extremo, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.

Artículo N° 124: A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar ante la Dirección de Obras, solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explicita sus características, cantidad de viviendas, plazos y etapas de realización pactadas y todo otro dato que concorra a acercar a la Municipalidad elementos de conocimiento concreto en relación al plan propuesto incluso los correspondientes planos de obras para viviendas, los cuales a su vez deben ser aprobados por la Dirección de Obras. En el caso de planes colectivos a realizarse con financiación privada, no se aceptarán construcciones parciales, debiendo edificarse el total de las parcelas proyectadas en el Fraccionamiento respectivo y para lo cual deberá presentarse además el plan de avance correspondiente y la forma técnica y financiera en que el mismo se desarrolla. En el caso de tratarse de financiación de organismos de crédito oficial, la subsistencia de la aprobación del anteproyecto que se hubiere efectuado quedará condicionada a la presentación del certificado de otorgamiento del crédito.

Las etapas que contengan el Plan de Aváncese determinarán en función del tamaño del plan y el número de viviendas, atendiendo a los siguientes requisitos:

- a) Ninguna etapa podrá incluir un número de viviendas inferior a 10(diez) unidades.
- b) La primera etapa inicial incluirá en su totalidad los terrenos a que hace referencia el Artículo 67º de la presente Ordenanza (espacio verde y equipamiento). En caso de que por las características en cuanto a tamaño, estructuración, etc., del plan de que se trata, dichos terrenos se localicen en diferentes sitios del conjunto, la primera etapa deberá incluir aquellos que representan el mayor porcentaje (en superficie) del total.

Por razones debidamente fundamentadas, que justifiquen técnicamente la necesidad de diferir la materialización del espacio verde, podrá autorizarse la aprobación final de la primera etapa, debiendo en este caso exigirse caución por el monto correspondiente a las obras diferidas y establecerse las condiciones que garanticen el cumplimiento de esos trabajos.

Ampliase, haciendo extensiva la posibilidad de aprobar los "loteos" por etapas, siempre que se cumplan las exigencias allí previstas que sean aplicables al caso de urbanizaciones sin plan de viviendas.

- c) Las etapas del Plan de Avance serán aprobadas en el mismo instrumento de la aprobación del Anteproyecto de Urbanización, en la forma prevista por el Artículo 149º de la presente Ordenanza.

- d) Una vez concluida cada etapa se podrán extender los certificados finales de obra de infraestructura para la misma por la Dirección Interviniente, requiriéndose en tal caso el



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

cumplimiento de todos los requisitos y tramitaciones exigidos por la presente Ordenanza para el conjunto de la urbanización, pero limitados a la etapa de que se trate.

e) Con los finales de la totalidad de las obras de infraestructuras según el inciso anterior, el Departamento Ejecutivo dictará el pertinente Decreto Aprobatorio de la Etapa de Urbanización y de acuerdo al Artículo 164º y 165º de la presente Ordenanza .

f) El plazo de ejecución de las obras de infraestructura de la totalidad de las etapas, se regirá por lo dispuesto por el Artículo 141º,inc.h) de la presente Ordenanza .

Artículo N° 125: Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el Artículo anterior, los interesados deberán presentar toda otra documentación que le fuere requerida por las oficinas municipales debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieron vigentes al momento de la tramitación correspondiente.

Artículo N° 126: En el caso de fraccionamientos a efectuarse en la denominada zona 5 (Plano Anexo I) las dimensiones mínimas de parcela se fijan en 12,00 m. de frente y 360,00 m2. de superficie, siempre y cuando el fraccionamiento estuviera destinado a la inmediata ocupación del suelo con planes colectivos de vivienda según lo definido en el Artículo 122º.

Sección II: De las Urbanizaciones para Emergencias Habitacionales.

Artículo N° 127: **ATENTO** a la necesidad de acceso a la tierra y vivienda propia de población de sectores sociales de emergencia y tendiendo a promover su consolidación interna e integración a la sociedad, el Honorable Concejo Deliberante queda facultado a aprobar urbanizaciones para la construcción de unidades habitacionales individuales o colectivas destinadas a estos grupos y promovidas por entidades oficiales o privadas de promoción de viviendas para bien público, sin fines de lucro.

Las cooperativas, mutuales y otras entidades intermedias sin fines de lucro que asocien a personas de escasos recursos para la ejecución de planes de viviendas económicas, siempre que acrediten su personería jurídica. Asimismo será de aplicación a las simples asociaciones civiles que acrediten su constitución por escritura pública o instrumento privado de autenticidad certificada por escribano público, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 46º del Código Civil, siempre que hayan adquirido la tierra y transmitido la misma bajo dominio fiduciario al Superior Gobierno de la Provincia de Neuquén o a la Municipalidad de Añelo . En todos los casos deberán acreditar las entidades antes mencionadas la situación de carencia mediante certificación del órgano oficial correspondiente: Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia

Artículo N° 128: **ESTAS** urbanizaciones sólo podrán ser ejecutadas en áreas de urbanización prioritaria o condicionada con la debida aprobación del organismo técnico municipal responsable.

Artículo N° 129: **PARA** estas urbanizaciones se aceptarán como medidas mínimas de parcela 12,00 m, de frente y 360,00 m2. de superficie.



Artículo N° 130: LA infraestructura mínima a proveer previo informe de los organismos pertinentes será: ejecución de Agua Potable por Organismo Oficial, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, enarenado y compactado de calzada, Arbolado de calles y de Espacios Verdes.

Artículo N° 131: CUANDO el fraccionamiento se realice en parcelas resultantes de urbanizaciones existentes aprobadas y que la superficie destinada a Espacio Verde ya esté prevista, podrá eximirse de la cesión del 15% (quince por ciento) con destino al mismo y Equipamiento Comunitario.

CAPÍTULO III: Subdivisiones

Artículo N° 132: En la zona definida por Plano de Zonificación de la presente Ordenanza, no se permitirán subdivisiones con pasillos propios a de uso común interno. Se permitirá como caso general para la mencionada área lo previsto en los Artículos 5° y 6° (es decir 12,00 m. de frente y 360,00m². de superficie mínima).

Artículo N° 133: ACÉPTASE como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcancen a reunir las condiciones mínimas establecidas en los Artículos 5° y 6°, los siguientes casos:

a- Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos del 5% (cinco por ciento) para medidas de frente y hasta el 10 (diez por ciento) para las medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualmente en ambas parcelas.

b- Cuando la parcela a subdividir esté ubicada entre medianeras y tenga frente a dos calles y las medidas no alcancen a cumplir con las mínimas exigidas, se aceptará como excepción la subdivisión en dos parcelas siempre que se reúnan las siguientes condiciones: las medidas lineales de frente no difiere en más de 5% (cinco por ciento) del mínimo establecido y la superficie difieran en más de un 10 (diez por ciento) de la mínima exigida.

Artículo N° 134: En las subdivisiones efectuadas en zona rural se fijan como divisiones mínimas de parcelas las establecidas en el artículo 50, 60 y Art 6

Artículo N° 135: SUBDIVISIÓN por partición de Condominios Son todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro General de la Provincia a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la sanción de la presente Ordenanza. Los condominios con fecha posterior no podrán ser considerados en ésta excepción como asimismo todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 13512 (Propiedad Horizontal). Deberán ajustarse a lo siguiente:

a- El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura.



b- Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y por otra parte la parcela a subdividir pueda cumplir con las medidas mínimas previstas en los casos generales del presente Reglamento, no se permitirá la subdivisión que no reúna estas condiciones, caso contrario, se acreditarán las impuestas por la escritura existentes.

c- Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° y Anexo Gráfico 1, aceptándose como tolerancias los siguientes casos: podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente y 10% (diez por ciento) las de superficie para cada zona cuando no puedan cumplimentarse las mismas.

d- Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje se deberán reunir las condiciones mínimas establecidas para las subdivisiones simples.

Artículo N° 136: SUBDIVISIÓN por participación hereditaria: Considérense subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación del presente reglamento, conforme a lo expresado en el Art. 4°, inciso d) todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones.

a- Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente.

b- El número resultante de la subdivisión no podrá ser mayor de $(n + 1)$ parcelas; siendo n = número de herederos, más una parcela considerada de costas.

c- Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° y Anexo Gráfico 1° aceptándose como tolerancias los siguientes casos, podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente y 10% (diez por ciento) las de superficie para cada zona, cuando no puedan cumplimentaron las mismas.

TÍTULO V: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES.

CAPÍTULO I: Del Órgano de Aplicación

Artículo N°137: SERÁN organismos encargados de la aplicación del presente Reglamento, la Dirección de Obras y dependientes respectivamente de las " Secretarías de Economía y Finanzas de esta Municipalidad. Ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de organismos municipales con relación a la obra pública cuyo quehacer aparece vinculado estrechamente a la materia que aquí se regula.

Artículo N°138: LA Dirección de Obras será el organismo de centralización de todo trámite de fraccionamiento de suelo; quién derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, manteniendo actualizada toda la información referida al estado de cada trámite, coordinará las tareas de las distintas dependencias municipales y realizará la constante evaluación de la aplicación del presente Reglamento, con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios.

Deberá pronunciarse asimismo sobre el Cumplimiento de los requisitos previstos en el presente Reglamento y la viabilidad del fraccionamiento que se pretenda realizar conforme a las disposiciones presentes.



La Dirección de Obras será el organismo encargado del control y visación de los planos de subdivisión, así como de la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos.

Los diferentes organismos vinculados las obras de infraestructura y equipamiento realizarán la aprobación de proyectos y el control correspondiente. Se tiende así a configurar un sistema de seguimiento y control de ejecución de acuerdo a las normas vigentes.

CAPÍTULO II: Del Procedimiento.

Sección I: Del trámite de aprobación de urbanizaciones.

De la solicitud de Visación y Aprobación del Anteproyecto.

Artículo N°139: **TODO** interesado en realizar una urbanización, a partir de la fecha de vigencia de la presente, deberá solicitar por escrito la correspondiente certificación de factibilidad, ante la Dirección de Planeamiento Urbano, iniciando una vez obtenida la misma, expediente por Mesa de Entradas de la Dirección de Obras, acreditando la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal. En la solicitud ante dicha, deberán consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancias de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten ya sea de orden Municipal como Provincial.

Artículo N°140: **A** dicha solicitud deberá adjuntarse un plano del área en el cual el inmueble estuviera ubicado, y un anteproyecto del diseño de la urbanización que se pretende realizar, donde conste:

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

- Croquis del plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas, espacios verdes, calles, curvas de nivel con equidistancia de 1,00 m., etc.

- Balance de superficies por manzana y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a los requerimientos del Art. 67°.

- Nomenclatura de parcelas y manzanas en blanco, las que serán determinadas por la Oficina de Catastro.

Dicho anteproyecto además será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por los Organismos Municipales de aplicación y los que a estos fines establecieran la Dirección Provincial de Catastro.

Artículo N°141: **El** expediente se completará con la presentación de:



a- Memoria Descriptiva.

b- Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de cañadones, etc.

c- Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso del Río Neuquén, Arroyos u otras cuencas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de ésta sí lo hubiere a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.

d- Estudio de suelos, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.

e- Anteproyecto de trazado de redes de infraestructura indicando ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la evaluación del anteproyecto.

f- Certificados de provisión de los diferentes servicios según Capítulo IV "De la infraestructura".

g- Si el fraccionamiento fuera para la ejecución de planes colectivos de vivienda, los croquis preliminares a nivel de planimetría general.

h- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de dos años. Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto.

Artículo N°142: TODA urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, rutas, líneas de Ente Provincial de Energía de Neuquén (EPEN), deberá acompañar, además de lo requerido en el Artículo anterior, un plano visado y un certificado de los organismos competentes determinando Líneas de Ribera, traza de canales, traza de rutas, y/o traza de líneas de E.P.E.N., según correspondiera.

Artículo N°143: EL loteador deberá solicitar antes de presentar el anteproyecto de fraccionamiento, la traza de vías principales y secundarias que afectarán la parcela las que serán condicionantes iniciales de su organización y trazado. Estas vías figuran en plano de Red Vial Principal en Anexo 2, siendo las secundarias fijadas por el órgano, competente en cada caso. Establéese la continuidad de las vías que permitirán estructurar las áreas a través de futuras urbanizaciones. Estas vías figuran en los planos que, como Anexo I, forman parte del presente y comprenden las jerarquías de Intersectoriales y colectores definidas por él.

La fijación de la continuidad de calles de menor jerarquía (locales, calles sin salida, etc.) queda a cargo del órgano competente en cada caso.

- EN casos de Imposibilidad de materialización de tramos de las vías mencionadas en el Artículo anterior por motivos topográficos insalvables, existencia de construcciones, etc., el urbanizador deberá proponer trazas alternativas, manteniendo y asegurando en todos los casos la necesaria función interconectora que corresponde. Dichas trazas serán evaluadas por los organismos de aplicación pudiendo ser aceptadas siempre y cuando se cumplan los supuestos mencionados.

Artículo N°144: LA Dirección de Obras, controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda documentación presentada y, en su caso el anteproyecto de trazado de obras de infraestructura propuesto, visado en caso de ser



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

satisfactorio el anteproyecto de urbanización respectivo y remitiendo el Expediente para su notificación al recurrente.

La Dirección de Obras se expedirá dentro de los 30 días de la iniciación del Expediente.

Artículo N°145: La Dirección de Obras sólo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zona.

Artículo N°146: Obtenida la visación del anteproyecto correspondiente, el interesado deberá presentar, por Mesa de Entradas de la Dirección de Obras en un plazo no mayor de 90 días a contar desde la fecha de su notificación los siguientes elementos para ser adjuntados al Expediente inicial.

a- Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la aprobación del anteproyecto de la urbanización, aclarando que el mismo ha sido visado por la Dirección de Obras y acompañando copia de esa visación con el informe técnico correspondiente.

b- Diez copias del plano del fraccionamiento visado por la Dirección de Obras de las cuales una será archivada por la mencionada Dirección.

c- Acreditar la titularidad del dominio del inmueble a fraccionar mediante certificación otorgada por escribano público acompañando constancia de que el bien se encuentra libre de gravámenes e inhibiciones.

Artículo N°147: La Municipalidad a través del Departamento Patrimonial de la Dirección de Contaduría procederá a anotar en el Protocolo pertinente del Registro General de Propiedades, la indisponibilidad del bien sujeto a urbanización. Dicha indisponibilidad será re inscripta por la Municipalidad, tantas veces como se hiciere necesario, hasta tanto el o los urbanizadores hayan cumplimentado todas las exigencias a su cargo.

Artículo N°148: El Expediente será remitido a la Dirección de Obras para que controlando el cumplimiento de las exigencias establecidas en los Artículos anteriores, la calidad técnica de los planos presentados y en general todo lo concerniente a los aspectos técnico-legales del plano de mensura, vise el anteproyecto presentado.

Artículo N°149: Con todo lo actuado en el Expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, al Departamento Ejecutivo aprobará el anteproyecto a través de decreto que deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de este Reglamento.-----

PREVIO a la aprobación del anteproyecto de urbanización para planes colectivos de viviendas prevista por el Artículo 149º de la presente Ordenanza, la Dirección de Obras realizará la visación previa de los planos de arquitectura. A tal fin se deberá acompañar a dichos planos, planimetría con factibilidad otorgada.

Sección II: De la aprobación del proyecto definitivo

Artículo N°150: Notificada, la visación y aprobación del anteproyecto, y dentro de un plazo de 180 (ciento ochenta) días a partir de la fecha de aprobación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entradas de la Dirección de Obras, y por expedientes separados, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, previo el vencimiento de



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

este plazo el interesado podrá solicitar una prórroga por igual término. Cada expediente constará además, de copia del anteproyecto visado y aprobado, informe de la Dirección de Obras y copia del Decreto de aprobación del anteproyecto. Si correspondiera deberá presentar planos visados por el Consejo o Asociación Profesional respectiva de las obras proyectadas.

Artículo N°151: EN todos los casos el plano de proyecto de la urbanización, deberá responder al diseño visado y aprobado por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del Organismo competente y por Decreto del Departamento Ejecutivo, si correspondiere. Estos expedientes serán girados a las Direcciones pertinentes las que en un plazo máximo de 30 (treinta) días aprobarán o rechazarán los proyectos y confeccionarán un presupuesto de los trabajos a realizar y plazo de ejecución a propuesta del interesado, remitiéndolos posteriormente a Mesa de Entradas de la Dirección de Obras para su notificación al mismo y posterior agregación al expediente principal.

Artículo N°152: LAS obras a realizar en forma obligatoria son las que se definen en el Capítulo IV, con las salvedades allí expresadas, obras que deberán responder a las normas de este Reglamento y a las disposiciones particulares de cada organismo interviniente.

Artículo N°153: VALIDEZ de las aprobaciones: Vencidos los 180 (ciento ochenta) días y la prórroga en su caso, sin que se efectúe la presentación a que se refiere el Art. 150° de la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, se deberá iniciar nuevamente toda la tramitación, a partir de la solicitud de visación del anteproyecto inclusive el que quedará sin efecto.

Artículo N°154: CUMPLIDOS los requisitos expresados anteriormente, el Expediente será remitido a Dirección de Recursos Tributarios, para que el interesado dentro de los 90 (noventa) días de notificado haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes.

Artículo N°155: PREVIO a la aprobación definitiva del proyecto el interesado deberá realizar transferencia de las superficies destinadas al dominio público si ello no se hubiere dispuesto en oportunidad previa. Dirección de Contaduría de ésta Municipalidad procederá a la confección de las respectivas actas.

Artículo N°156: EN el mismo acto y a fin de la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura que correspondan al mismo, en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en el Art. 141°, Inc. h). La garantía a que se refiera esta disposición deberá constituirse mediante Depósito en la Dirección de Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura en particular, y será suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y apruebe la Repartición correspondiente. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el 20% (veinte por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

Artículo N°157: LA garantía podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, seguros de caución, títulos públicos u otra forma que acepte la Municipalidad, y serán reajustables en forma bimestral conforme al índice de Costo de la Construcción (Nivel General -INDEC).

- Las garantías a que hacen referencia los Artículos 156° y 157° de la presente Ordenanza, no serán exigibles para el caso de ejecución de planos colectivos de vivienda financiados por organismos de crédito oficial.



Artículo N°158: PARA cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Añelo.

Artículo N°159: LA Dirección de Tesorería de la Municipalidad será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dando a conocer la situación a la Dirección de Obras, y Organismo centralizador del procedimiento.

Artículo N°160: RESOLUCIÓN de Aprobación del Proyecto: El responsable deberá comunicar dentro de los 60 (sesenta) días de notificado de la aprobación del Proyecto y aceptación de garantías, iniciación de los trabajos de ejecución de las obras de infraestructura y plan de avance de las mismas. La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de las Reparticiones que en cada caso corresponda. Estas llevarán también el control del plazo de ejecución e informarán con una antelación no menor de 30 (treinta) días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivicen las garantías en caso de incumplimiento del responsable debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamiento que legalmente proceda.

Artículo N°161: A efectos del Artículo anterior Mesa de Entradas de la Dirección de Obras, notificará a los interesados y desglosará los Expedientes, remitiéndolos a las Direcciones intervinientes, quienes deberán controlar la marcha de los trabajos y expedir los certificados de finales de obras. El proyecto definitivo será remitido a quien corresponda, quién controlará la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.

Artículo N°162: EN caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este Término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido de conformidad a lo dispuesto en el Art. 141° Inc.h) se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante los organismos municipales competentes toda la tramitación exigida por la ordenanza vigente, a los fines de la concreción del fraccionamiento de que se trate. Asimismo si los responsables del fraccionamiento hubieren producido la venta de parcelas en forma previa a la aprobación definitiva, de la correspondiente urbanización, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables la Municipalidad a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas ejecutará directamente las obras de infraestructura haciendo efectiva la garantía a que hace referencia el Art. 156°.

Artículo N°163: OTORGADOS los certificados finales de obra, los expedientes serán remitidos a Mesa de Entradas de la Dirección de Obras, quién los agregará al Expediente principal.

Sección III: Del Final de Aprobación del fraccionamiento

Artículo N°164: CON los finales de la totalidad de las obras, agregados y cumplidos los requisitos exigidos el Expediente será elevado por la Dirección de Obras Privadas a los fines que por su intermedio el departamento Ejecutivo dicte no existiendo observaciones al respecto, el pertinente Decreto Aprobatorio del loteo en un plazo máximo de 30 (treinta) días.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

Artículo N°165: **HASTA** tanto no se haya dictado el Decreto de aprobación a que se refiere la disposición precedente, no podrán comprometerse en venta lote o fracción alguna del loteo. La inobservancia de esta prohibición de la que se le notificará en forma especial al responsable al iniciarse el trámite de aprobación lo colocará incurso en las sanciones previstas en el presente Reglamento.

Artículo N°166: **DE** la publicidad en forma previa a la aprobación del Proyecto de loteo, el responsable deberá colocar en lugar visible del inmueble un cartel que informe:

a) La existencia del trámite con indicación del expediente correspondiente, estado del mismo y designación catastral del inmueble

b) La prohibición a que se refiere el Artículo anterior. Las dimensiones y otras características del cartel de que se trata serán determinadas en cada caso por la Repartición correspondiente, que certificará la colocación del cartel en las condiciones impuestas como así también inspeccionará su mantenimiento hasta que se dicte el Decreto aprobatorio del loteo.

c) La prohibición aludida en el Art. 165° deberá aparecer en forma destacada en todo otro medio publicitario que se utilizare.

Artículo N°167: **CON** el Decreto de Aprobación Final del loteo, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de cada una de las garantía a que se refiere el Art. 156°. Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aprobado según plan de avance. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. En lo que se refiere al arbolado, perquisición de espacios Verdes y pavimentación solo se desafectará el 70% (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto restante.

El 30% (treinta por ciento) restante se conservará en la Dirección de Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a pavimentación y en el término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a arbolado y parquización. En ambos casos previo informe favorable de la Dirección de Producción y Espacios Verdes respectivamente.

Artículo N°168: **EN** las condiciones previstas, Dirección de Obras procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc. Asimismo adoptará las medidas correspondientes para incorporar al dominio público municipal los terrenos pertinentes.

Artículo N°169: **POSTERIORMENTE** Mesa de Entradas de la Dirección de Obras, notificará a los interesados y girará el expediente a la Dirección de Catastro, donde los interesados agregarán 8 (ocho) copias del plano de loteo y los elementos que exige la Dirección General de Catastro de la Provincia, la que procederá a la visación definitiva de los planos y anotará la subdivisión, en el Registro General de Propiedades de la Provincia.

Artículo N°170: **POSTERIORMENTE** se entregarán al interesado 4 (cuatro) copias debidamente aprobadas, del plano del loteo y certificado de inscripción catastral de cada uno de los lotes. Cumplido este trámite, el expediente será remitido al archivo General.

Sección IV: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones



Artículo N°171: DEL plano de Subdivisión: El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Neuquén.

Artículo N°172: DEL procedimiento para la aprobación del plano de subdivisión: Todos los casos de subdivisiones previstas en el presente Reglamento, requieren la visación de la Dirección de Catastro Municipal. El trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados en forma directa en la Dirección de Catastro Municipal y se ajustará a lo reglamentado oportunamente por esa Dirección.

Artículo N°173: CUANDO se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el Artículo anterior, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Obras 2 (dos) copias del plano de subdivisión a los fines que el mismo informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación.

Artículo N°174: EN los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal, tomará intervención la Dirección de Obras a los fines de dictaminar en definitiva la solución a adoptarse.

Artículo N°175: Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

TÍTULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

Artículo N°176: Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de fraccionamientos que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de multa que llegará al máximo establecido por cada parcela que se hubiere vendido.

Artículo N°177: Los responsables de los fraccionamientos de tierra que no cumplimentaren con el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados sin perjuicio de que la Municipalidad haga uso de las facultades conferidas por el Artículo 162°, se harán permisibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, pudiendo además decretarse la paralización de los trabajos en curso.

Artículo N°178: Los responsables de la producción de publicidad conforme a lo dispuesto por el Artículo 166°, que omitieren su realización o la llevaran a cabo en transgresión a las exigencias fijadas por el mismo, en forma oscura, insuficiente o inexacta, serán pasibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, siendo obligación además la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real.

Artículo N°179: Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los Artículos anteriores, los propietarios sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervinientes y en su caso, agentes



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Añelo

Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181

publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

Artículo N°180: En el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes del caso al Consejo o entidad Profesional que correspondiera, a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en las que se constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada con trámites de fraccionamientos de tierras a efectuarse ante organismos municipales, según la gravedad de la falta y a criterio del Departamento Ejecutivo.

Artículo N°181: En caso de reincidencias, será de total aplicación lo dispuesto por el Código de Faltas vigentes.

TÍTULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo N°182: La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones se iniciare con posterioridad a la fecha de su publicación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas de fraccionamiento a las presentes disposiciones. Salvo aquellos que habiendo sido autorizados a iniciar infraestructuras, hayan dado principio de ejecución a las mismas, con fecha anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, siempre que esta circunstancia pueda ser fehacientemente probada por el interesado. En estos casos no se innovará en modo alguno las especificaciones técnicas originalmente aprobadas para el loteo. Para hacerse acreedor a esta franquicia el loteador deberá, dentro del plazo de sesenta (60) días acogerse a esta Ordenanza, para lo que bastará la presentación por escrito solicitándolo.

Artículo N°183: En los casos de Expedientes de urbanizaciones en trámite conforme a disposiciones legales anteriores a esta Ordenanza, en los cuales existieron conflictos de trascendencia pública por su significado social, el Departamento Ejecutivo podrá producir su aprobación mediante Ordenanza aprobada por el Honorable Concejo Deliberante que contemplen dichas situaciones tendiendo a tutelar los intereses públicos y privados comprometidos.

Artículo N°184: Si se tratare de simples subdivisiones en trámite al momento de entrada en vigencia de la presente regirán las disposiciones vigentes en la materia al momento de iniciación de las actuaciones correspondientes.

Artículo N°185: El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueran necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza.

Artículo N°186: **DERÓGASE** toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

Artículo N°187: **COMUNÍQUESE**, publíquese, notifíquese y ARCHÍVESE.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Añelo
Provincia de Neuquén

ORDENANZA N° 181