



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de Añelo**  
**Provincia de Neuquén**

**ORDENANZA N° 186**

**VISTO:** El expediente N°351/2013, mediante el cual el Bloque del Partido Justicialista eleva el proyecto de ordenanza “Código de Edificación para ser aplicado en todo el ejido municipal de la ciudad de Añelo”.-

**CONSIDERANDO:**

Que la Municipalidad de la Ciudad de Añelo no cuenta con una norma que regule autónoma y acabadamente aspectos sustanciales y formales del ordenamiento territorial.-

Que la revisión del concepto de urbanización, precisándolo en su justo término, supera la mera apertura de trazados y loteos y transforma los nuevos crecimientos del ejido a partir de todas las componentes que hacen a una mejor calidad de vida.-

Que es momento de redefinir y actualizar la normativa municipal en función a un planeamiento urbano ambiental que dé respuestas a la nueva realidad territorial.-

Que la realidad imperante demuestra, la imperiosa necesidad de reglamentar los principios normativos por la norma legal de referencia. Que es facultad de este Cuerpo la emisión de la norma legal pertinente;

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 N°1:** Apruébese el Código de Edificación, el cual forma parte de la presente como **Anexo N°1.**

**Artículo N°2:** **REGISTRESE,** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese y una vez cumplido archívese.-

---

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Añelo, en Sesión Ordinaria N°9 del día **25** de Septiembre del año 2013, según consta en **Acta N°133 de Sesiones.**-



**ANEXO N°1: CÓDIGO DE EDIFICACION:**

**CAPÍTULO PRIMERO**

**1. NORMAS GENERALES**

**1.1. DISPOSICIONES GENERALES**

1.1.1. Alcances y ámbito de vigencia de las normas

La presente Ordenanza, tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del ámbito de Radio Urbano Municipal de la localidad de Añelo, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación de la aplicación de esta Ordenanza a cualquier otro aspecto previsto en la misma.

1.1.2. Idioma nacional y sistema métrico decimal

Todos los documentos que se relacionan con la presente Ordenanza serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, se acompañarán con la respectiva traducción en idioma nacional.

Esta obligación no comprende a las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

**1.2. ORGANISMO DE APLICACIÓN**

Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza la Dirección de Obras.

1.2.1. Comisión de normas urbanísticas

1.2.1.1. Creación y constitución

Créase la Comisión de Normas Urbanísticas cuya constitución estará fijada por el Decreto reglamentario de la presente.

La Comisión de Normas Urbanísticas podrá realizar todas las consultas que considere necesarias, tanto a instituciones extra - municipales como a particulares, si por el caso a resolver así lo necesitare.

1.2.1.2. Funciones de la Comisión de Normas Urbanísticas

Es función de la Comisión de Normas Urbanísticas asesorar, cada vez que le sea requerido por el Departamento Ejecutivo Municipal o por los Organismos de Aplicación, sobre los temas relacionados con la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza y de las normas urbanísticas contenidas en las Ordenanzas y disposiciones complementarias y /o ampliatorias.

La Comisión de Normas Urbanísticas elaborará su propio reglamento de funcionamiento.



### **1.3. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS.**

#### **1.3.1. De las etapas.**

El propietario y profesional/es intervinientes en la construcción de obras, deberán cumplir las siguientes etapas:

- 1 - Obtención del Permiso de Edificación.
- 2 - Presentación del Aviso de Avance de Obra.
- 3 - Obtención del Certificado Final de Obra.

#### **1.3.2. Permiso de Edificación.**

##### **1.3.2.1. Trabajos que requieren Permiso de Edificación.**

Se deberá solicitar permiso de Edificación para:

- Construir edificios nuevos o efectuar mejoras.
- Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construído cuando ello implique modificaciones a planos aprobados o a construcciones existentes.

##### **1.3.2.2. Requisitos para obtener el Permiso de Edificación.**

Para poder dar comienzo a las obras, el propietario y profesional interviniente, deberán solicitar el Permiso de Edificación, cumpliendo los siguientes pasos:

- a) Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras, si correspondiere.
- b) Permiso de Edificación.

El propietario de la obra o su representante deberá presentar, por Mesa de Entradas de la Dirección de Obras , el plano del proyecto de la obra por cuya construcción se solicita autorización, junto con los demás elementos documentales exigidos para la obtención de dicho permiso, bajo la forma de declaración jurada de cumplir con todas las normas de edificación vigentes y asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

El plano a presentar para obtener Permiso de Construcción constará de los siguientes elementos:

1. Planta General (planta baja).
2. Plantas restantes (pisos altos, entresuelos y subsuelos).
3. Planta de techos.
4. Dos (2) cortes ( por lo menos uno de los cuales, que corte por la Línea Municipal).
5. Fachadas.
6. Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación).
7. Planilla de superficies de locales y unidades habitables.



8. Declaración de haber cumplimentado con las normas antisísmicas de la Ley N° 6138 o de la que la modifique o sustituya.

9. Toda otra documentación gráfica que la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo considere necesaria para su interpretación.

Escala a presentar 1:100.

La presentación de documentación en otra escala a la referida, sujeto a consideración de la Dirección de Obras .

La forma, contenido y demás condiciones de los planos y de su carátula serán fijados por vía reglamentaria.

#### **1.3.2.3. Documentación.**

La documentación gráfica y escrita exigida a los fines de la obtención del permiso de edificación, modificación del proyecto originario y/o relativa al certificado final de obra, como así también aquella requerida para cualquier otra autorización, certificación o tramitación establecida en el presente Capítulo, deberá llevar la firma de profesional responsable debidamente matriculado y habilitado, a cuyos efectos está deberá ser refrendada por el Colegio Profesional respectivo, según las leyes que reglamentan su ejercicio.

La Autoridad de Aplicación deberá exigir la acreditación fehaciente de la habilitación profesional al momento de la iniciación de los trámites correspondientes.

#### **1.3.2.4. Cartel de Obra.**

Los profesionales intervinientes en la obra, proyectista, conductor o director técnico, tienen independientemente la obligación de exhibir con vista a la vía pública en forma conjunta o separada el cartel de obra. Dicho cartel contendrá los datos de dichos profesionales, el número de expediente por el que se tramita la autorización de la edificación y los demás datos que se exijan por vía reglamentaria.

#### **1.3.2.5. Obras a ejecutar por etapas.**

La solicitud de obra a ejecutar por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en el artículo 1.3.2.2. Para la etapa de la obra a ejecutar inicialmente, el plano general en la escala conveniente con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

Para cada etapa se procederá como si cada una fuera obra nueva, en lo referente a permiso de edificación.

#### **1.3.2.6. Modificación de Planos de Proyectos en Ejecución.**

Si durante la ejecución de las obras, se produjeran modificaciones de lo establecido en el permiso de edificación, el propietario y el profesional responsable deberán gestionar un nuevo permiso de edificación de Proyecto en ejecución, cumplimentando nuevamente todo lo establecido en el punto 1.3.2.2. y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en la normativa municipal impositiva vigente, si correspondiere.

#### **1.3.3. Revisión de datos presentados.**

Presentado el plano en Mesa de Entradas, en el mismo momento de su presentación, el funcionario o agente municipal encargado deberá efectuar la revisión de



los datos del proyecto presentado bajo la forma de declaración jurada del propietario de la obra y del profesional, y establecer si dicho proyecto cumple las normas vigentes, de acuerdo con los datos de su carátula.

#### **1.3.4. Permiso de Edificación.**

En el caso de que, efectivamente surgiera de los datos de la carátula el cumplimiento de las normas vigentes, en el mismo momento se procederá a dejar constancia de ello en el plano y se otorgará Permiso de Edificación, bajo la responsabilidad del propietario y del profesional, quedando una copia de dicho plano en la Municipalidad de Añelo, y otra será entregada al profesional.

#### **1.3.5. Copia de los antecedentes presentados.**

Completado ese trámite, una copia de los antecedentes presentados será motivo de revisión por parte del Departamento de Arquitectura de la Dirección de Obras, en los casos y en la forma que se determinará por vía reglamentaria. En el supuesto de que, en dicha revisión surgieran incumplimientos a las normas vigentes, se procederá de acuerdo a lo previsto en el Art. 1.3.9. y concordantes, y se aplicarán las sanciones correspondientes.

#### **1.3.6. Aviso de Avance de Obra.**

El propietario y profesional/les responsables, deberán presentarse a la Autoridad de Aplicación, en el momento de la obra se determinará por vía reglamentaria, a fin de que se le otorgue un certificado de avance de obra.

#### **1.3.7. Inspección.**

Presentado el plano a los fines del Artículo anterior, la Dirección de Obras efectuará la inspección que corresponda, expidiéndose en un plazo que se fijará por vía reglamentaria, vencido el cual podrán continuarse los trabajos de obra.

#### **1.3.8. Certificados Final de Obra.**

Una vez finalizadas las obras, en las condiciones previstas, el profesional/es interviniente/s y el propietario, solicitarán los Certificados de Obras correspondientes, presentando el permiso de edificación y una declaración jurada suscrita por todos los responsables, dejando constancia que las construcciones ejecutadas se encuentran conforme al permiso de edificación otorgado, a las normas vigentes y que el estado de obra es el que se detalla en la memoria descriptiva adjunta.

El certificado de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcción de obras, y para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando correspondiera.

La autoridad de Aplicación deberá expedirse, en un plazo máximo de quince (15) días de haberse presentado la solicitud en forma y las condiciones requeridas por las normas vigentes, el que podrá prorrogarse por única vez, por igual término. Dicha prórroga será dispuesta por resolución de la Autoridad de Aplicación y notificada a los interesados.

La Autoridad de Aplicación, en función de los grados de terminación o finalización de las construcciones, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

- a) Certificado Final de Obra: Presentada en forma de la solicitud, la Autoridad



b) de Aplicación, extenderá Certificado Final de Obra, cuando los trabajos estén completamente terminados.

b) Certificado Final de Obra Con Plazo: Presentada en forma la solicitud, la Autoridad de Aplicación, previa inspección de obra, extenderá Certificado Final de Obra con Plazo, cuando los trabajos estén completamente concluidos, aunque faltaren sólo detalles para su terminación que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio, de acuerdo a los planos aprobados, a las disposiciones de esta Ordenanza y otras normas en vigencia. La Dirección de Obras otorgará el plazo de terminación en relación a las características de los detalles faltantes.

c) Certificado de Obra concluida parcialmente: Presentada en forma la solicitud, y en caso de que parte de la obra esté finalizada y constituya unidad funcional, la Autoridad de Aplicación, extenderá el Certificado de Obra concluida parcialmente.

### **1.3.9. Paralización y clausura de Obras.**

La Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que se realice sin tener concedido el Permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación, dejará sin efecto la suspensión.

En caso de no acatarse la orden de paralización, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la Clausura de la obra. Si se violare la clausura dispuesta, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la Autoridad de Aplicación dará inicio a las acciones que resulten pertinentes, solicitando en su caso al Departamento Ejecutivo la demolición de la obra.

### **1.3.10. Obras realizadas sin autorización Municipal (Relevamiento).**

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con el Permiso de Edificación, deberán presentar para su aprobación plano de las obras o mejoras introducidas, adjuntando declaración jurada suscrita por el propietario y el profesional interviniente, en donde conste que los planos se encuentran conformes a las edificaciones ejecutadas, debiendo cumplimentar, además, lo establecido en el punto 1.3.2.2. para la aprobación de la documentación, y liquidar la respectiva alicuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en normativa impositiva vigente, si correspondiere.

#### **1.3.10.1. Obras conforme a Ordenanza.**

Presentada la solicitud en forma, si la obra cumpliera con todas las disposiciones en materia constructiva y urbanística vigentes a la fecha de su construcción, la Autoridad de Aplicación procederá a la aprobación de los planos.

#### **1.3.10.2. Obras No conforme a Ordenanza.**

a) Las obras que hayan sido ejecutadas contraviniendo normas de edificación, no podrán ser aprobadas, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención, por su naturaleza o magnitud, afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés, o la seguridad o salubridad pública - a excepción de lo establecido en el inciso b) de este punto y serán notadas como "Obra Registrada".

b) La Dirección de Obras, en base a informes técnicos del Organismo de Aplicación, podrá aprobar mediante resolución, aquellas obras en que la infracción cometida no sea de las contempladas en el apartado anterior.





c) La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación de esta Ordenanza o normas complementarias. La Autoridad de Aplicación, cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicables al caso.

#### **1.3.11. Otras Autorizaciones.**

##### **1.3.11.1. Trabajos que requieren Aviso de Iniciación.**

Para la ejecución de aquellas obras que no impliquen modificaciones a planos aprobados u obras existentes, tales como: cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar veredas, cordones de veredas, limpiar, pintar, revocar o cambiar el revestimientos de fachadas, siempre que se encuentren sobre línea municipal no será necesario solicitar Permiso de Edificación, pero el propietario y el profesional deberán dar Aviso de Iniciación de Obra, agregando una descripción de los trabajos a realizar.

##### **1.3.11.2. Trabajos que no requieren permiso de Edificación ni Aviso de obras.**

Para realizar los trabajos de mantenimiento no será necesario solicitar Permiso ni dar Aviso de Obra, salvo aquellos señalados en el punto anterior y los que se ejecutarán en edificaciones- Preservación del Patrimonio -. Entiéndese por trabajos de mantenimiento, todos aquellos que implican la preservación física de o edificado.

##### **1.3.11.3. Permiso de Demolición.**

Toda obra de demolición total o parcial deberá solicitar autorización.

##### **1.3.11.4. Emergencias.**

Cuando en obras existentes, por razones de seguridad deban realizarse trabajos de emergencia, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse a la Autoridad de Aplicación, dentro del término de dos(2) días hábiles de iniciadas, mediante nota suscrita por el profesional habilitado, quien deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad que no tiene otro motivo que la reparación de los daños.

#### **1.3.12. Inexactitud de los documentos exigidos.**

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentan inexactitudes, equívocos o incorrecciones en la liquidación o pago de sellados o derechos en el caso que correspondiera, se suspenderá la autorización que hubiese sido concedida. La Autoridad de Aplicación deberá notificar este hecho a los responsables, e intimarlos para que se completen o subsanen, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, si las inexactitudes detectadas ocultaran o modificaran algunos datos esenciales para el otorgamiento de la autorización. Dicha suspensión, sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente Ordenanza y demás normas en vigencia.

#### **1.3.13. Obligación de conservar la documentación aprobada.**

La Municipalidad, luego de asentadas catastralmente las mejoras introducidas tras la certificación Final de Obra, en los casos correspondientes, mantendrá archivada la totalidad o parte de la documentación presentada en forma gráfica o informática con la finalidad de garantizar y mantener actualizado un Registro del Patrimonio Edificio de la Ciudad de Añelo.



No obstante lo anteriormente establecido, el o los propietarios estarán obligados a tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de las normas vigentes.

#### **1.3.14. Demolición.**

El Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, en aquellos casos en que dada la gravedad de la infracción cometida de las del tipo contempladas en el Artículo 1.3.10.2., inc. a), de la presente, resulte técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes.

**1.3.15.** La Dirección de Obras , previo informe de los organismos competentes podrá autorizar la aprobación de aquellos proyectos que excedan los límites permitidos por la presente normativa, cuando, por sus circunstancias particulares resulten superadores de los límites que la misma prescribe y no afecten el Dominio, la Seguridad o Salubridad pública

### **1.4. DE LA RESPONSABILIDAD**

Los profesionales, los propietarios y los constructores, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de Obras y de las demás disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, sin perjuicio de la responsabilidad que les cupiera por otras disposiciones exigidas en materia urbanística y constructiva.

### **1.5. INSPECCIONES**

#### **1.5.1. Significado de las Inspecciones**

La inspección municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos.

La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes.

La Dirección de Obras podrá para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

#### **1.5.2. De las constancias de las Inspecciones**

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, como así también de las anormalidades verificadas.

#### **1.5.3. Obligación de permitir las Inspecciones**

Todo propietario está obligado a permitir el libre acceso a su propiedad a los fines de que los inspectores puedan verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza.

#### **1.5.4. Existencia de Documentación en obra**

En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector o autoridad municipal competente la totalidad de la





documentación aprobada. Igualmente en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicando nombre y función de los profesionales intervinientes.

#### **1.5.5. Obligación del propietario de conservar la documentación aprobada**

La Municipalidad, luego de asentada catastralmente la mejora introducida tras la certificación final de obra, no se obliga a mantener archivada la documentación presentada.

El propietario deberá tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de esta Ordenanza.

#### **1.6. PENALIDADES.**

Sin perjuicio de las medidas previstas en el punto 1.3.10.2. inc c), se establecen las siguientes penalidades:

##### **1.6.1. De la Demolición.**

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ordenar, la demolición de toda obra que haya sido realizada en contravención a la normativa vigente, otorgando un plazo para ello, de todo lo cual notificará a los responsables.

##### **1.6.2. De las multas.**

La Autoridad de Aplicación elevará a la Autoridad Competente - Tribunal Administrativo de Faltas - las actas de infracción que hubiera realizado, para la aplicación de las multas que pudieran corresponder, según lo establecido en el Código de Faltas. La resolución adoptada por el Tribunal Municipal de Faltas, deberá ser notificada a su vez, a la Autoridad de Aplicación.

##### **1.6.3. Otras penalidades**

Ademas de las multas previstas la Autoridad de Aplicación, en caso de constatarse las infracciones, podrá:

- a) Imponer apercibimientos al propietario, profesional o constructor.
- b) Promover sanción ética ante el Colegio Profesional.

##### **1.6.3.1. Aplicación de multas.**

Las multas serán fijadas conforme a la escala establecida en el Código de Faltas Municipal vigente, para los distintos tipos de faltas allí determinados.

##### **1.6.3.2. Promoción de sanción ética.**

En caso de que el o los profesional/es municipal/es vigente/s, para los distintos tipos de faltas allí determinadas ocultando información o falseando datos con el fin de obtener la autorización o permiso correspondiente, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder la Municipalidad enviará de oficio los antecedentes del caso al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere, a sus efectos.-



## **1.7. REGISTROS**

### **1.7.1. De Obras Registradas.**

La Autoridad de Aplicación deberá llevar un registro actualizado de las Obras Registradas, conforme lo dispuesto en el Punto 1.3.10.2. inc a) de la presente, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

### **1.7.2. De Obras Aprobadas por Resolución.**

La Autoridad de Aplicación deberá elevar un registro actualizado de las Obras Aprobadas por Resolución, conforme a lo dispuesto en el punto 1.3.10.2. inc. b) de la presente, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducarán automáticamente a los noventa (90) días corridos desde su entrada en vigencia, si en el plazo establecido no se solicitara el permiso de edificación del proyecto de obra en cuestión.

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables tendrán un plazo máximo de sesenta (60) días de notificados para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo se dispondrá la baja del expediente iniciado.—

## **1.8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

### **1.8.1. Visaciones Previas Aprobadas.**

Las visaciones previas, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducarán automáticamente a los ciento ochenta (180) días corridos desde su entrada en vigencia, si en el plazo establecido no se solicitara la aprobación de planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación, se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables, tendrán un plazo máximo de noventa (90) días de notificados, para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del Expediente iniciado.

### **1.8.2 Proyectos Aprobados**

Los proyectos con planos definitivos, aprobados dentro del término fijado en el punto anterior o antes de la vigencia de la presente, contarán con un plazo de doce (12) meses desde tal aprobación o dicha entrada en vigencia, para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el 50% de los trabajos completos de cimentación, de lo cual se dejará constancia por medio de una declaración jurada suscrita por el profesional interviniente y el propietario. Asimismo, se fija como plazo máximo de finalización de obra el de diez (10) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, de conformidad a lo dispuesto por la presente Ordenanza.



## CAPITULO SEGUNDO

### 2. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y LÍNEAS

#### 2.1. LÍNEAS

##### 2.1.1. Línea de Edificación en vereda

En calles con veredas menores a 2,50 (dos con cincuenta) metros establézcase la obligoriedad para todos aquellos edificios a construirse, de retirar su Línea de Edificación a un mínimo de 3,00 (tres) metros a partir del cordón de la vereda, destinándose el espacio comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación para el ensanche de la vereda

Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente la Dirección de Obras, previo informe , otorgará un "Certificado de cordón de vereda".

En todas aquellas vías peatonales que no cuenten con cordón de vereda, ubicadas en el sector correspondiente al Área Central, el retiro obligatorio de la Línea de Edificación será de 2,50 (dos con cincuenta) metro, a contar de la actual Línea Municipal.

Este espacio de uso público y restricción de la propiedad, debe ser respetado solamente en planta baja desde el nivel de la vereda hasta 2.70 (dos con setenta) metros de altura, por debajo de este nivel y por arriba de esta altura, el propietario podrá recuperar el terreno hasta la Línea Municipal, pudiendo sobresalir de esta Línea con los elementos permitidos por esta Ordenanza en 2.3.4. La estructura resistente también tendrá este retiro. (Gráficos 2.1.1. a, b).

En obras existentes no podrán ejecutarse modificaciones de fachadas y otros trabajos que requieren permiso de edificación en la zona afectada por ensanche de vereda, sin cumplir con esta condición y sin desplazar la construcción a la nueva Línea Edificación, pudiendo en este caso dejar, en 1a actualmente existente los elementos constitutivos de la estructura resistente.

Este retiro podrá aplicarse en cada unidad locativa. Si las modificaciones o ampliaciones se realizaren en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de tal manera que sea posible demoler en el futuro la zona de ensanche. En este espacio no podrán materializarse las medianeras de edificios nuevos; asimismo, en el caso de las medianeras existentes éstas deberán obligatoriamente demolerse al producirse el retiro por renovación de ambos colindantes.

No obstante y dada las características estructurales, de diseño, etc., de cada edificio, las condiciones a cumplimentar, podrán variar según estudios particularizados, que dictaminará para cada caso. (Gráficos 2.1.1. a y b).

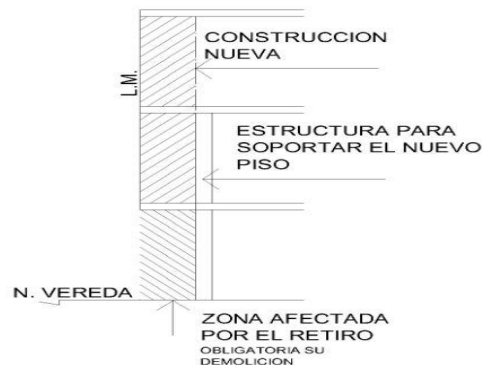


Gráfico 2.1.1.b



### 2.1.2. Construcciones por debajo del nivel del terreno.

Se permitirá construir hasta la Línea Municipal por debajo del nivel del terreno en los siguientes casos:

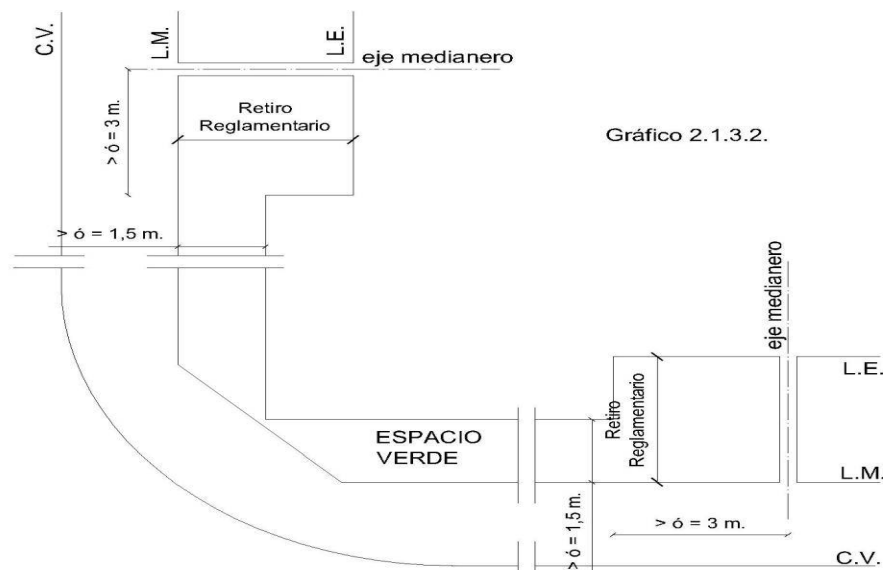
- En las veredas entre Línea Municipal y Línea de Edificación en planta baja (Gráfico 2.1.1. a).
- En el triángulo de ochavas reglamentarias.

### 2.1.3. Retiros de Línea de Edificación

2.1.3.1. La superficie de dichos retiros no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros o cornisas, de acuerdo a lo establecido en el punto 2.3.4. de la presente Ordenanza. Por tratarse de un traslado de Línea de Edificación dentro del mismo predio, los cuerpos salientes, balcones, etc., podrán llegar hasta 0,15 (cero coma quince) metros de la línea divisoria de la propiedad, pero no podrán cubrir más de 1,20 m (un metro veinte) del jardín. (Gráfico 2.1.3.1.).

2.1.3.2. La aplicación del retiro de frente no podrá reducir la superficie disponible para edificación, a menos de 130,00 m<sup>2</sup>. (ciento treinta metros cuadrados) a tomar más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

La forma de distribuir esta reducción, se ajustará a las siguientes condiciones para lotes en esquina: se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 (tres) metros de los ejes medianeros, la superficie restante hasta llegar al 25% (veinticinco por ciento) del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a retiro de frente no pudiendo ser menor de 1,50 (uno con cincuenta) metros la dimensión de espacio verde medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal, sobre esta Zona no se admitirá saliente mayores a 0,30 (cero coma treinta) metros de ancho. (Gráfico 2.1.3.2.).



2.1.3.3. El retiro reglamentario hasta 3,00 (tres) metros del eje medianero, será obligatorio aunque queden menos de 130,00 m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados) de superficie disponible o se tome más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del lote.



2.1.3.4. Cuando los ejes medianeros no sean perpendiculares a la Línea Municipal podrá dejarse el espacio verde en forma compensada (a fin de evitar la falsa escuadra) no pudiendo ser su dimensión menor de 1,50 m (uno con cincuenta metros) medido en sentido perpendicular a la Línea Municipal y debiendo respetarse siempre el retiro reglamentario sobre los ejes medianeros. (Gráfico 2.1.3.4.).

2.1.3.5. En los lotes en esquina sobre una calle de la Red Vial Principal definida por normas vigentes, se exigirá el retiro reglamentario sobre todo el frente del lote pudiendo compensarse sobre la otra calle, a efectos de no superar el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total del lote.

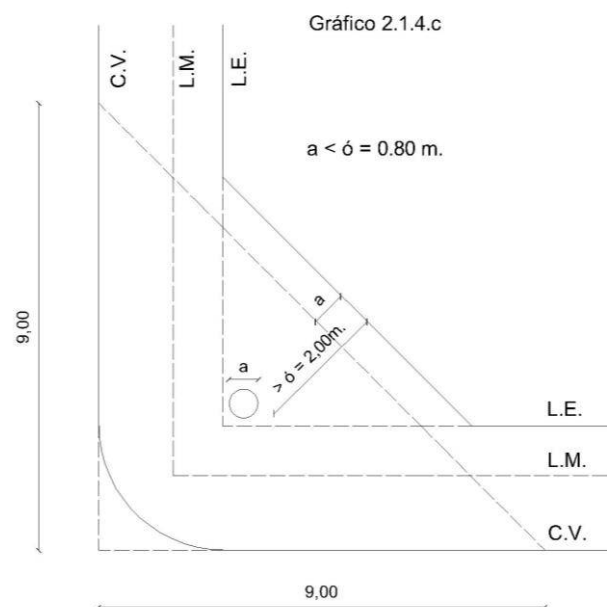
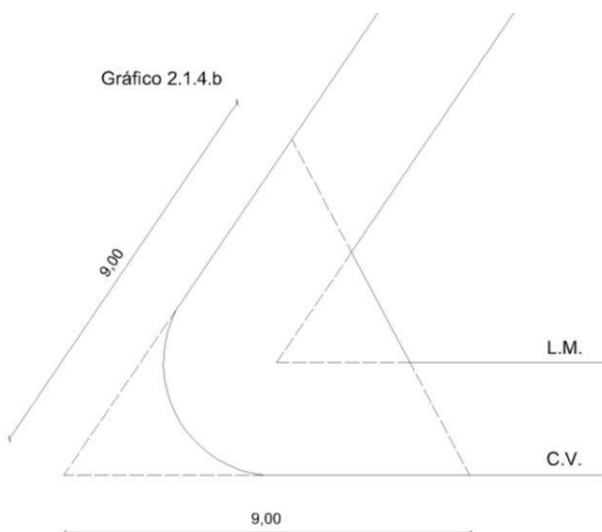
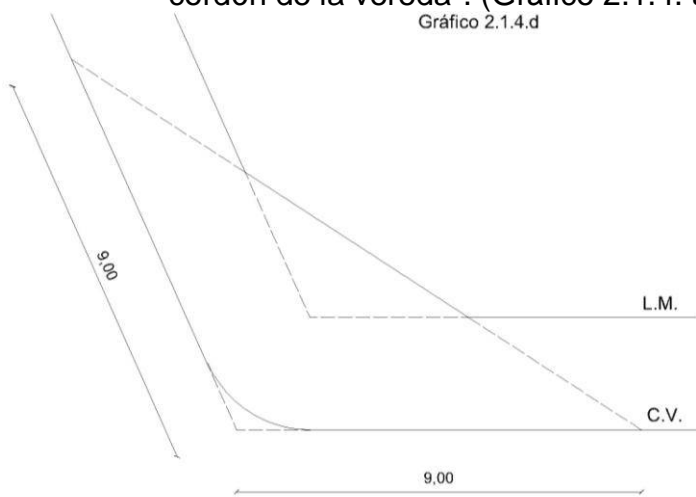
En casos de esquinas sobre dos calles de la Red Vial Principal podrá compensarse sobre una de ellas a juicio de la Dirección de Obras Privadas, de acuerdo a la importancia de las mismas y de las características de la edificación en la zona.

2.1.3.6. En todos los casos la superficie de los retiros de Línea de Edificación sólo podrá ser cubiertos con estructuras sin cerramientos laterales en 3 (tres) metros sobre la línea municipal y en 6 (seis) metros de profundidad con cubrecoches en viviendas residenciales existentes al momento de la reglamentación del presente Código y que no cuenten con cochera.

#### 2.1.4. De las Ochavas

- En los predios de esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava.

- La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9,00 (nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente, la Dirección de Obras Publicas otorgará gratuitamente un "Certificado del cordón de la vereda". (Gráfico 2.1.4. a, b y d).





- Por fuera de la línea de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

- Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que (Gráfico 2.1.4.c):

a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 (cero coma ochenta) metros de diámetro máximo hasta 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el suelo.

b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las "líneas de edificación" y la "línea de ochava".

c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.

d) La fachada sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna.

No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.

- En caso de la intersección entre calle vehicular y pasaje peatonal, no es obligatoria la realización de ochava. En el caso de las calles peatonales comprendidas en el Área Central, se deberá respetar la obligación de materializar la ochava.

## **2.2. CERCAS Y VEREDAS**

### **2.2.1. Normas Generales**

- En toda propiedad baldía o edificada con frente a la vía pública, es obligatoria la construcción y conservación de cerramiento de frente, si no hubiera fachada, y la vereda, de acuerdo a lo especificado en la presente Ordenanza.

- En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción, será obligatorio preservar un área destinada al tránsito de peatones, durante la ejecución de trabajos de construcción o demolición de obras según se especifica en el Capítulo "Normas de Seguridad".

### **2.2.2. Cercas**

#### **2.2.2.1. Cerramientos al Frente**

a) Los cerramientos al frente en lotes baldíos, se regirán por las disposiciones y normas específicas a determinar por Ordenanza.

b) Cuando se trate de un lote en esquina se deberá ejecutar la ochava conforme a disposiciones del punto 2.1.4.

c) Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio deberá materializar la Línea Municipal con cambio de material del solado o con una cerca de una altura máxima de 0,70 (cero coma setenta) metros sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura sólo se podrán colocar cerramientos transparentes, tales como verjas, alambres tejidos, etc. de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.

Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 (cero sesenta) metros en el sentido de la



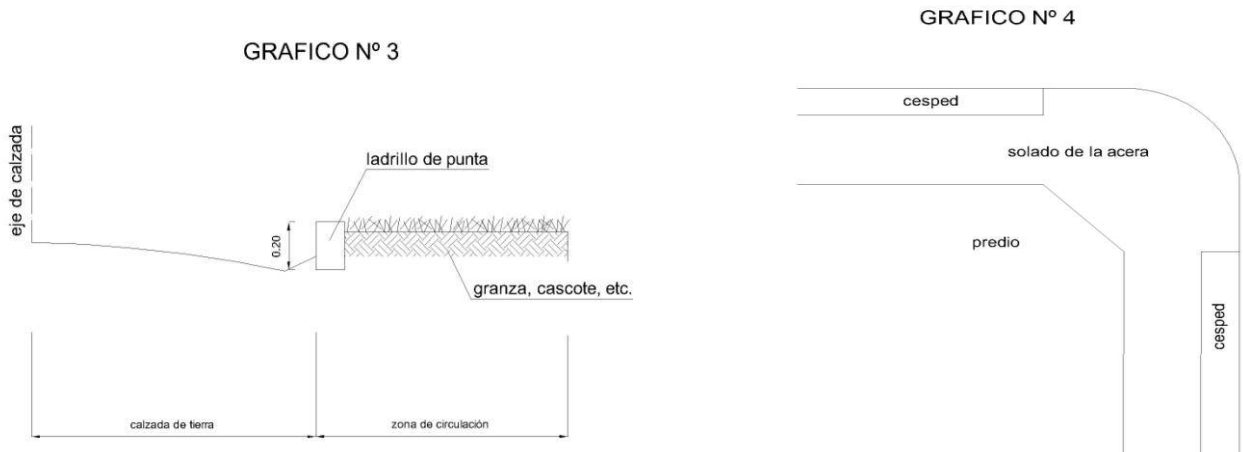


Línea Municipal y una altura máxima de 2,00 (dos metros sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de un tercio (1 / 3) de la superficie total a cerrar por sobre 0,70 (cero coma setenta) metros de nivel de vereda. Quedan expresamente prohibidos, por encima de los 0,70 (cero coma setenta) metros de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc. (Gráfico 2.2.2.1.).

### 2.2.2.2. Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados

En aquéllos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrán ejecutarse un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de vereda, el que actuará como muro de contención (Gráfico 2.2.2.2. a y b).

En caso que el terreno esté sobre elevado con respecto a nivel de la vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará el muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2.00 (dos) metros, que sólo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio. (Gráfico 2.2.2.2. c).

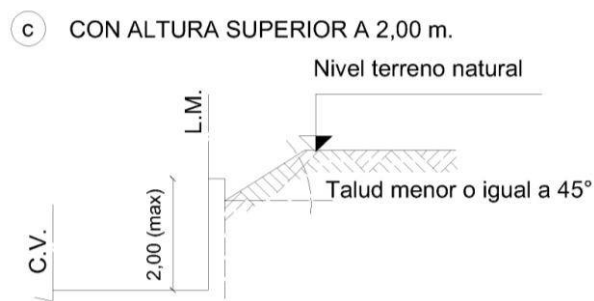


### 2.2.2.3. Paredes divisorias

Las paredes divisorias entre propiedades deberán tener una altura mínima de 2,00 (dos) metros medidos sobre el nivel del solado o territorio natural, más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria.

### 2.2.2.4. Paredes divisorias entre jardines obligatorios al frente.

Se regirán por lo fijado en 2.2.2.1. "c".





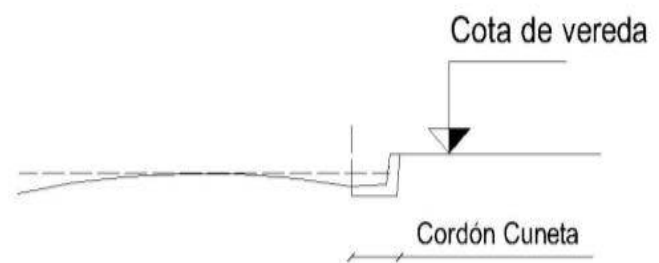
### **2.2.3. Veredas**

#### **2.2.3.1. Materiales**

En lotes edificados la ejecución de las veredas se efectuará con materiales y formas constructivas que variarán según el tipo de zona de la ciudad a que pertenezcan de acuerdo a lo que se establezca por vía reglamentaria.

#### **2.2.3.2. Cotas de nivel**

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Dirección de Obras Publicas, la correspondiente cota del nivel de cordón de vereda. (Gráfico 2.2.3.2.).



#### **2.2.3.3. Continuidad**

Las veredas de lotes consecutivos no formarán de ninguna manera dientes y/o resaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales y cuando a juicio de la Dirección de Obras Publicas fuere necesario.

#### **2.2.3.4. Pendiente**

Las veredas tendrán una pendiente de 1,5% (uno coma cinco por ciento) en sentido normal al cordón de la misma.

#### **2.2.3.5. Mantenimiento**

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos municipales competentes, se hará exigible su inmediata reparación.

#### **2.2.3.6. Arbolado**

Se regirá por las disposiciones Reglamentarias de la misma, siendo el control competencia de la Dirección de Obras y Dirección de Producción y Espacios Verdes.

#### **2.2.3.7 Rampa para discapacitados**

En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas, con las siguientes dimensiones: ancho mínimo de 0,90 m; pendiente máxima de 12 % pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm de altura máxima entre calzada y rampa. El soldado será antideslizante Gráfico N°3

Estas rampas deberán llevar en todo su perímetro un ancho de 0.50 (gráfico 5-6) un soldado especial.

Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada. (Gráfico N° 6)

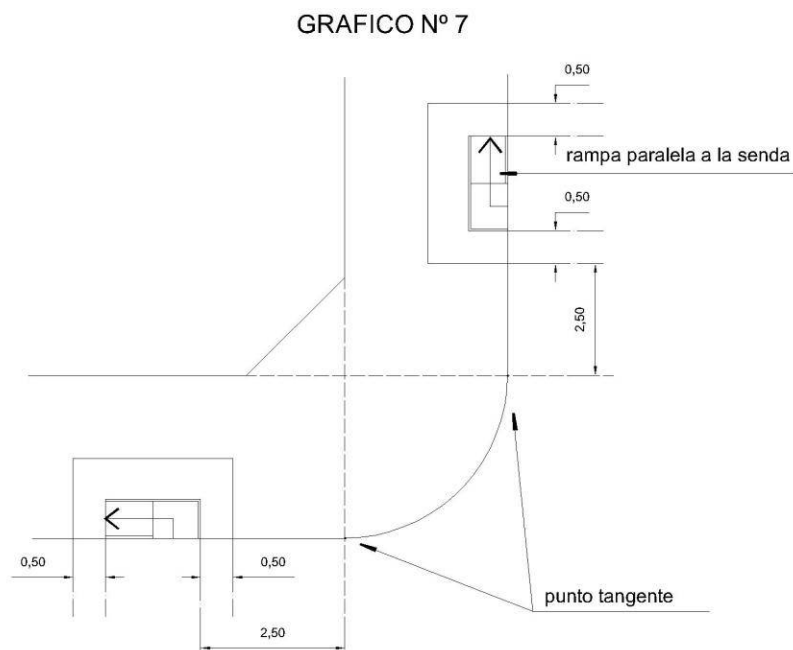
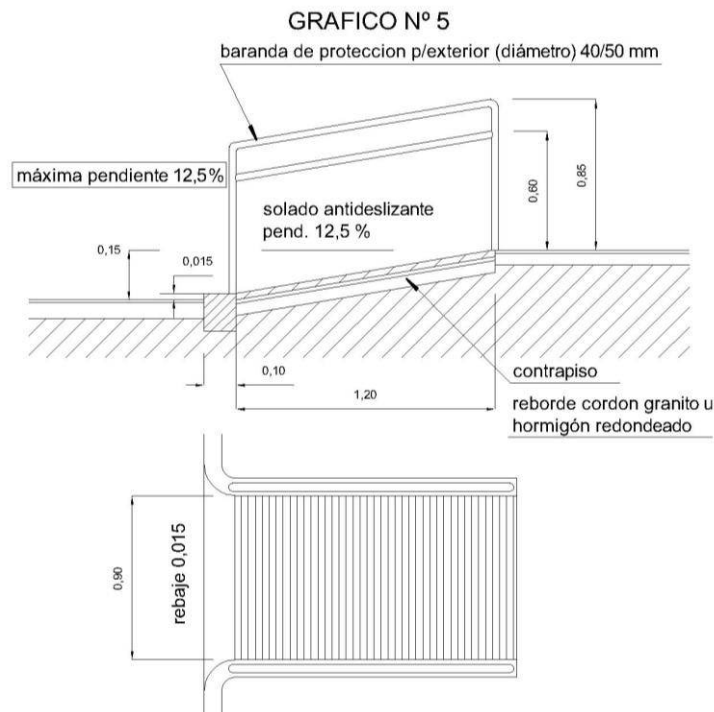


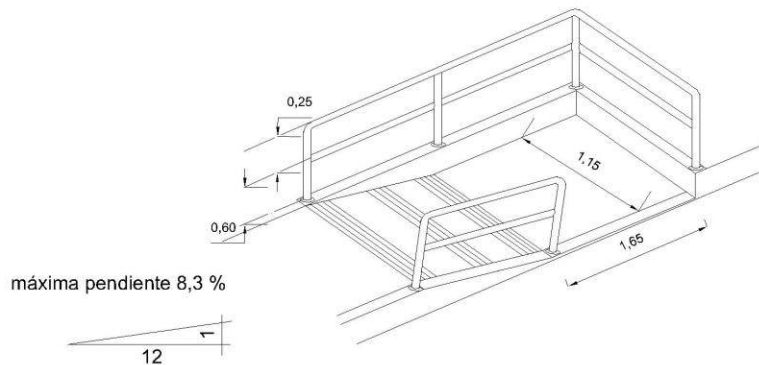
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de Añelo  
Provincia de Neuquén

**ORDENANZA N° 186**

Se ubicaran enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de la calzada.

En caso de adaptaciones de veredas existentes o en caso de que por sus características dimensionales no puede aplicarse lo anterior se ejecutara de acuerdo a lo establecido en el grafico n°7.





### **2.3. SUPERFICIE EDIFICABLE**

#### **2.3.1. Planos Límites**

Los planos límites permitidos para la edificación serán los que resulten de aplicar las disposiciones de Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y Factor de Ocupación Total (F.O.T.), alturas, retiros y/o perfiles para cada caso, según lo establecen las normas de ocupación del suelo en vigencia.

#### **2.3.2. Altura de Fachadas**

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites permitidos por normas en vigencia. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, salvo cuando dichas normas así lo impusieren, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

Las alturas máximas y mínimas (totales y parciales) en fachadas, se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor del 10% (diez por ciento). Cuando está pendiente sea mayor las alturas de fachadas podrán compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas, en los ejes medianeros.

En caso de lotes con frentes a dos calles con diferentes niveles cada una de las alturas establecidas se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad del lote. Para situaciones no contempladas resolverán en cada caso la Dirección de Obras.

#### **2.3.3. Tratamiento de Fachada**

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberá ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que, si son visibles desde la vía pública o del espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto.

#### **2.3.4. Salientes de fachadas**



2.3.4.1. Hasta los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos desde el nivel municipal no se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la Línea de Edificación en vereda.

Tampoco se permitirán vitrinas salientes, hojas de celosías, puertas o ventanas que abran para afuera de la línea mencionada. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más 0,02 (cero coma cero dos) metros fuera de la Línea Municipal

2.3.4.2. Por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos desde el nivel municipal se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 (cero coma treinta) metros.

### **2.3.4.3. Salientes de balcones**

Los balcones en los pisos altos a partir de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde el nivel municipal podrán sobresalir de la Línea Municipal un equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 (uno coma cincuenta) metros medidos perpendicularmente a ésta. Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 (cero coma quince) metros de la Línea divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas salvo las barandas o antepechos y sólo se permitirán columnas de lado o diámetro máximo de 0.30 (cero coma treinta) metros con una distancia entre ejes no inferior a 2,00 (dos) metros.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a 0,90 (cero coma noventa) metros ni mayor a 1,20 (uno coma veinte) metros, medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente Artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante 0,70 (cero setenta) metros de la misma. Las salientes de balcones, en edificaciones - sólo serán autorizadas, previo informe favorable de la Dirección Control de Obras y de la Dirección de Cultural, sobre características constructivas, dimensiones, etc., de las mismas.

### **2.3.4.4. Cuerpos salientes cerrados**

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal.

### **2.3.4.5. Salientes de Aleros y Marquesinas**

a) Un alero o marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos sobre el nivel municipal, su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70 (cero coma setenta) metros inclusive en las esquinas pudiendo construirse de eje a eje medianero.

El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, será de 3,00 (tres) metros. Estas marquesinas o aleros, no podrán tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal.

En caso de llevar vidrios, éstos serán de seguridad y sujetos convenientemente a la estructura.



b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente máxima de 1,50 (uno con cincuenta) metros pudiendo llegar de eje a eje medianero. (Gráfico 2.3.4.3. a).

c) La Municipalidad podrá en cualquier momento, y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según el presente Artículo, cuando se reduzca el ancho de la vereda, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario sin derecho a reclamación alguna.

**NOTA: En caso de Retiros de Espacio Verde, los Aleros y Marquesinas volarán como máximo 1,20 m. dentro del retiro y podrán estar a una altura de 2,40 m. del nivel natural del terreno.**

#### **2.3.4.6. Salientes en calles arboladas**

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del saledizo de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado 1,00 (un) metro de la alineación de los troncos.

#### **2.3.4.7. Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública**

Por arriba de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde el nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 (cero coma treinta) del plomo del paramento.

Si se trata de edificios afectados por la Preservación de Bienes considerados de Patrimonio Cultural, la instalación de los artefactos mencionados está sujeta a permiso y aprobación especial de la Dirección Cultural y la Dirección de Obras.

### **Toldos**

#### **2.3.6.1. Perfiles de los toldos en las fachadas de frente**

En las fachadas de los edificios se podrán colocar toldos que avancen fuera de la Línea Municipal, siempre que se cumplan las disposiciones que se establezcan por vía reglamentaria

**2.3.7. Cómputo de Superficie Edificable** A los efectos de la aplicación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) se considerará como superficie edificable la totalidad de los espacios cubiertos cualquiera fuere su destino en la construcción de que se trate.

---