



**ORDENANZA N°212**

VISTO:

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

Y;

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que el Texto Ordenado de los indicadores urbanísticos, configura la plaza Técnico-Legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos contenidos en la zonificación, en todo lo referente a uso y ocupación del suelo. Fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano y rural resultante, destinados a encauzar la actividad edilicia, sea privada u oficial, complementándose estos aspectos con el Código de Edificación.

Que la Comisión de Asuntos Institucionales emitió despacho N°03/2014, dictaminando por unanimidad de sus miembros aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado y aprobado por unanimidad por los concejales presentes



Por ello;

**EI HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AÑELO**

**SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

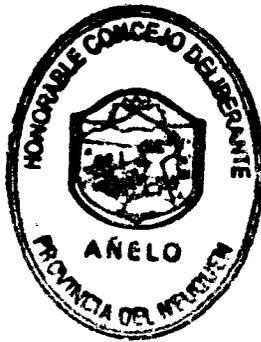
Artículo N°1: Apruébese la Ordenanza de Indicadores Urbanístico por Zonas que como Anexo I forma parte de la presente.

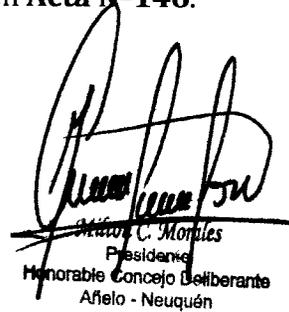
Artículo N°2: Que la misma servirá de complemento al Código de Edificación, a la Ordenanza de Fraccionamiento de Tierras y a la Ordenanza de Zonificación vigentes.

Artículo N°3: **Regístrese**, 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, el Sesión Especial N°02 del día 16 de Mayo del 2014, consta en Acta N°146.

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



  
María C. Moriles  
Presidenta  
Honorable Concejo Deliberante  
Añelo - Neuquén



ANEXO I

“INDICADORES URBANISTICOS POR ZONAS”

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

Artículo N° 2: ÁMBITO: Su ámbito se extiende al ejido de Añelo. La delimitación de las zonas está establecida en la Ordenanza N° 206 de Zonificación.

Artículo N° 3: ÓRGANO DE APLICACIÓN: La Municipalidad de Añelo actuará como Organismo de Aplicación, a través de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo N° 4: DE LAS EXCEPCIONES: Para situaciones particulares no contempladas en esta Ordenanza y dada las características especiales que pueden asumir, el PEM y el Honorable Concejo Deliberante fijarán en cada caso las condiciones de delimitación previo estudio y su posterior resolución.

Artículo N°5:

DE LA CLASIFICACIÓN, SUS USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS

**ZONA URBANA**

**CARÁCTER:**

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

**DELIMITACIÓN**

(Ver anexo 1 de la Ordenanza de Fraccionamiento de Tierras)

3



### TIPOLOGÍA EDILICIA

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

SECTOR PLAZA: Queda terminantemente PROHIBIDO alrededor de la plaza y en un recorrido de 100mt sobre calle Intendente Tanuz, calle n° 4, calle n° 3 y calle n° 15 la construcción de edificios de mayor altura que la determinada por PB más 3 pisos.

### SUPERFICIES EDIFICABLES

F.O.S.: 85/100

F.O.T.: dado por morfología y altura máxima edificable.

### ALTURAS

- Altura Máxima: 12 m - Planta baja y 3 pisos en altura.

### RETIROS

- Retiro de frente: 3m

### DENSIDAD HABITACIONAL

- 60 hab./ ha

### ZONA CORREDOR CENTRAL URBANO RESIDENCIAL MIXTO

#### CARÁCTER:

Espacio de conformación lineal destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicios de ruta, turística, comercial, viviendas unifamiliar y colectiva y aquellos vinculados a la población asentada. Prohibido el asentamiento de actividades industriales.

#### DELIMITACIÓN

(Ver anexo 1 de la Ordenanza de Fraccionamiento de Tierras)

### TIPOLOGÍA EDILICIA

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



SUPERFICIES EDIFICABLES

F.O.S.: 80/100

F.O.T.: dado por morfología y altura máxima edificable.

ALTURAS

- Altura Máxima: 12 m - Planta baja y 3 pisos en altura.

RETIROS

- Retiro de frente: 3m

DENSIDAD HABITACIONAL

- 50 hab./ ha

ZONA CORREDOR PERIURBANO DE TRANSICION RESIDENCIAL MIXTO

CARÁCTER:

Espacio de conformación lineal destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicios de ruta, turística, comercial, viviendas unifamiliar y colectiva y aquellos vinculados a la población asentada. Prohibido el asentamiento de actividades industriales.

DELIMITACIÓN

(Ver anexo 1 de la Ordenanza de Fraccionamiento de Tierras)

TIPOLOGÍA EDILICIA

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

SUPERFICIES EDIFICABLES

F.O.S.: 60/100

F.O.T.: dado por morfología y altura máxima edificable.

ALTURAS

- Altura Máxima: 12 m - Planta baja y 3 pisos en altura.



RETIROS

- Retiro de frente: 3m
- RED VIAL:
- Ancho mínimo de calle: 12m. más veredas de 3m cada una.

DENSIDAD HABITACIONAL

- 50 hab./ ha

ZONA DE RESERVA DE EXPANSION URBANA:

CARÁCTER:

Destinada a la ampliación de las áreas urbanas con densificación media-baja viviendas unifamiliares y colectivas con usos complementarios a las mismas. Sólo permitido modalidad Barrio Abierto. Prohibido el asentamiento de actividades industriales.

TIPOLOGÍA EDILICIA

Viviendas en PB+ 1 nivel, con retiro lateral y de frente.

SUBDIVISIÓN

- Lote mínimo: 15m x30m
- Superficie mínima: 450 m<sup>2</sup>
- CUVP: 1/180
- Sup. 450m<sup>2</sup> 2 viviendas por lote
- Sup.540m<sup>2</sup> 3 viviendas por lote

SUPERFICIES EDIFICABLES

F.O.S. : 50/100

F.O.T. : dado por morfología y altura máxima edificable.

ALTURAS

- Altura Máxima: 7 m en PB+1 piso

DENSIDAD HABITACIONAL

- 40 hab./ ha



### RETIROS

- de frente: 3 m
- Laterales: 2 m
- De fondo 6 m

### RED VIAL:

Ancho mínimo de calle: 12m. más veredas de 3m cada una.

### ESPACIOS VERDES:

Según Ordenanza de Fraccionamiento de Tierras.

### INFRAESTRUCTURAS – SERVICIOS

Todos los servicios obligatorios. Luz, gas, agua y cloacas.

### ZONA INDUSTRIAL

CARÁCTER: destinado a asentamiento de actividad industrial

### ZONA PRODUCTIVA

CARÁCTER: destinado a asentamiento de actividad agropecuaria.

Artículo N°6: GENERALIDADES: Todos los Proyectos Urbanísticos, a realizarse en cualquier, deben ser aprobados por el HCD bajo presentación de factibilidad de los servicios, a través de la firma Convenio entre el PEM y los Desarrolladores ad-referéndum del HCD.

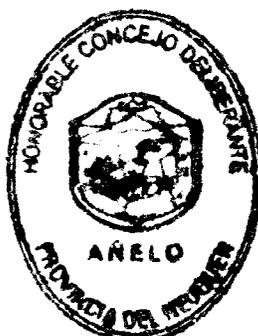
Artículo N° 7: Entiéndase por Proyecto Urbanístico, todo aquel Proyecto que esté fuera de la Zona Urbana y que contemple la construcción de 4 o más unidades habitacionales en una misma unidad parcelaria

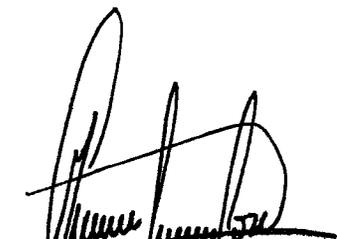
Artículo N°8: El procedimiento legal para cumplimentar lo establecido en el Artículo anterior es el siguiente:

- \*Presentación del Anteproyecto ante el Intendente Municipal y el HCD.
- \*Factibilidad de servicios: luz, gas, agua, cloacas firmado por los organismos pertinentes o en su defecto proyecto que resuelve la prestación del servicio.
- \* Firma del Convenio entre el PEM y los desarrolladores, ad-referéndum del HCD. Donde contemple seguro de caución o sesión de lotes a nombre del municipio, hasta tanto se efectivicen los servicios.
- \*Visado de planos por el Sr. Intendente.
- \*Presentación Planos visados por la Dirección de Catastro de la Provincia.
- \*Sanción del Proyecto.

Artículo N°9: DE FORMA.

7   
Rosanna C. Viano  
Secretaria Parlamentaria  
Honorable Concejo Deliberante  
Añelo - Neuquén



  
Miguel C. Rojas  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante  
Añelo - Neuquén