



**Municipalidad de Añelo
Honorable Concejo Deliberante**

Ordenanza N°232/2014

VISTO

La Ordenanza N° 181 de "Fraccionamiento de Tierra"; la Ordenanza N°186 de "Código de Edificación" y la Ordenanza N° 206 de Zonificación; y la Ordenanza de "Uso de Suelo e Indicadores Urbanísticos" Y;

CONSIDERANDO:

Que se viene trabajando intensamente para dar respuesta a la realidad que vive hoy la localidad, que día a día se va modificando al ritmo de la vorágine de la actividad petrolera.

Que es necesario realizar las modificaciones pertinente a la ordenanza N°228/2014 que si bien no son de fondo terminaran de cerrar el marco legal del uso de suelo e indicadores urbanísticos, para la localidad, evitando contradicciones.

Que al no haberse emitido despacho de comisión, el asunto recibe tratamiento sobre tablas en Sesión Ordinaria del día 9 de Octubre del 2014, resultando aprobado por unanimidad de los miembros presentes el proyecto de ordenanza suscripto por la totalidad de los Bloques que integran este Cuerpo.

Que por lo mencionado resulta necesario emitir la norma legal correspondiente.

Por ello;

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

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

Artículo 2°: DEROGUESE, la ordenanza N°228/2014.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Añelo, en Sesión Ordinaria N°10 del día 09 de Octubre del 2014 según consta en **Acta de Sesión N°154.-**

ANEXO I

USO DE SUELO E INDICADORES URBANÍSTICOS

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

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

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

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

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

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

-DNI del titular del titular de la tierra.



-Certificado de Registro del Profesional en el Colegio respectivo.

k2) A la solicitud antes dicha, deberá adjuntarse:

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

-Aclaración del carácter de Anteproyecto del plano en cuestión.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

-Nomenclatura de lotes y manzanas en blanco

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

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

-Proyecto de la red distribuidora de agua corriente.

-Proyecto de la red de alumbrado público y domiciliario.

-Proyecto de red distribuidora de gas.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

