



VISTO: El Expte. CD N°1119/2024 "S/SOLICITUD DE MENSURA CON FRACCIONAMIENTO DE PARTE DEL LOTE T2",

Y;

CONSIDERANDO:

Que es necesario adoptar medidas concretas tendientes a resolver la problemática habitacional consecuencia de la expansión demográfica que está atravesando la localidad;

Que es responsabilidad del Honorable Concejo Deliberante de Añelo resolver sobre los Desarrollos urbanísticos de más de 10.000 m², que son elevados por el PEM, para su tratamiento y definitiva aprobación;

Que las ordenanzas vigentes tienen la función de regular los aspectos relativos a futuros desarrollos urbanísticos, como así también ser un instrumento facilitador para los desarrolladores en el momento de planificar su propuesta;

Que MBC Desarrollos S.R.L "Barrio Abierto El Silencioso IV" de la familia Tanuz presenta una fracción de terreno con una superficie de 313.200 m², que está registrado en la Dirección Provincial de Catastro con nomenclatura catastral 06-25-071-4321-0000, cuya ubicación y dimensiones son las que surgen del plano de mensura Lote T 2;

Que a través de la nota 0442/24 emitida por el PEM, MBC Desarrollos S.R.L se compromete a cumplir en todos sus términos con las ordenanzas vigentes, principalmente con las obras de infraestructuras y reserva fiscal requeridos;

Que a partir de la aprobación del Anteproyecto media la firma del convenio de compromiso en el cumplimiento, como así también la presentación de las factibilidades de los organismos pertinentes teniendo para ello 180 días corridos;

Que dichos desarrollos redundan en beneficios para la localidad por el valor que le aportan, ya que se suman a la ampliación de nuestra urbanización incrementando la oferta habitacional y con ello la recaudación municipal;

Que a tal efecto la Comisión de Planificación resuelve por unanimidad aprobar el despacho N° 006/2024;

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE AÑELO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: SE APRUEBA el Anteproyecto presentado por MBC Desarrollos SRL, "Barrio Abierto El Silencioso IV" y fraccionamiento según Planos de mensura Lote T 2, que como Anexo forma parte de la presente.



ARTÍCULO 2°: Se establece que queda sujeta la aprobación definitiva del Anteproyecto aprobado en el artículo 1º a la presentación de las factibilidades de luz, gas, agua y cloaca de los organismos pertinentes y sus respectivos proyectos de obra según lo estipulado en las normativas municipal. Asimismo, queda establecida la obligatoriedad del desarrollador en el cumplimiento de los porcentajes de espacio verde y reserva fiscal.

ARTÍCULO 3°: SE NOTIFICA que se le otorgarán 180 (ciento ochenta) días corridos a partir de la promulgación de la presente ordenanza para la presentación de la documentación requerida en el Artículo 2°.

ARTICULO 4°: SE COMUNICA al Departamento Ejecutivo Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Añelo en Sesión Ordinaria N°17, del 04 de Diciembre de 2024 consta en **Acta N°335**.


PARADA FABIANA INES
SECRETARIA PARLAMENTARIA
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NEUQUEN




Prof. JULIA E. URTASUN
PRESIDENTA
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NEUQUEN

Nota a la Municipalidad de Añelo

Añelo, 28 de noviembre de 2024.

Señor Intendente de la Municipalidad de Añelo

Fernando Banderet

Presente.

De nuestra mayor consideración:

En mi carácter de representante de MBC Desarrollos, SRL, en calidad de fiduciaria del fideicomiso "Barrio Abierto El Silencioso IV", y conforme surge del Poder Especial Irrevocable otorgado por los señores Amanda Nelinda Millabil Tanuz, Carlos Ramón Tanuz, Yamila Tanuz, Viviana Adela Tanuz y Zulma Edhit Tanuz, quienes actúan como fiduciantes, me dirijo a usted con el objetivo de avanzar en el proyecto de subdivisión del inmueble designado como Remanente del Lote T2, ubicado en la localidad de Añelo, Departamento Añelo, provincia del Neuquén.

Dicho lote, con una superficie total de 313.200 m², se encuentra registrado en la Dirección Provincial de Catastro bajo la nomenclatura catastral 06-25-071-4321-0000, y lindante al norte con la calle Las Rosas, al este con el lote T3, al sudeste con el Río Neuquén y al oeste con el lote H2, calle Covunco y el lote T1.

En este contexto, y dado que el señor Gonzalo Basso actúa como apoderado de las familias Tanuz, y en coordinación con MBC Desarrollos, SRL como fiduciaria, se busca dar respuesta a las observaciones planteadas por la Municipalidad respecto a los requisitos de la subdivisión, particularmente en relación con la asignación de espacios verdes, zonas de reserva fiscal, cesión de calles y las obras de infraestructura comprometidas.

Compromisos asumidos

1. Espacios verdes, reservas fiscales y cesión de calles

El proyecto contempla la asignación de espacios verdes y zonas de reserva fiscal conforme a las normativas vigentes, garantizando así que se destinen áreas para el uso público y la preservación del entorno.

En total, el proyecto prevé:

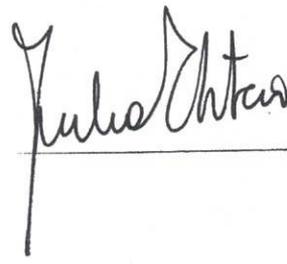
- 1 hectárea y 1283 m² de espacios verdes, lo que representa un aporte significativo al cumplimiento de las normativas locales.
- 1 hectárea y 4336 m² destinados a reservas fiscales, reforzando la planificación urbana sostenible.
- 10 hectáreas y 7278.88 m² para la cesión de calles, lo cual excede ampliamente los porcentajes establecidos, consolidando la conectividad y accesibilidad dentro del área.

Cabe destacar que, respecto al porcentaje exigido, el proyecto asigna:

- 5% a espacios verdes: 1 hectárea y 5659 m².
- 10% a reservas fiscales: 3 hectáreas y 1318 m².
- 10% a la cesión total de calles: 3 hectáreas y 1318 m²

Entendemos que la normativa municipal busca garantizar un equilibrio entre los distintos espacios cedidos para el uso público, incluyendo áreas verdes, reservas fiscales y calles, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes y asegurar un desarrollo ordenado.

En este sentido, queremos subrayar que la cesión de calles planificada en este proyecto excede ampliamente los requerimientos normativos, representando un aporte adicional significativo al diseño urbano y a la conectividad de Añelo. Este excedente compensa y equilibra cualquier diferencia menor que pudiera surgir en las demás áreas cedidas, aportando al objetivo final de garantizar un desarrollo urbano sostenible, conectado y accesible.



Municipalidad de Añelo	
CARRERA DE ENTRADAS	
ENTRADA	SALIDA
FECHA: 28.11.24	FECHA:
HORA: 10.00	HORA:
EXP: 0442/24	EXP:
NOTA: [Signature]	NOTA:

Cabe mencionar que, desde el punto de vista del desarrollador, sería mucho más sencillo y económico no abrir la totalidad de las calles planificadas en este proyecto. Sin embargo, asumimos con plena responsabilidad el compromiso de respetar y ejecutar el Plano de Ordenamiento Territorial, entendiendo que este esfuerzo no solo asegura el cumplimiento normativo, sino que también contribuye a transformar Añelo en un verdadero pueblo, con planificación urbana y conectividad adecuadas.

Este esfuerzo extraordinario no se limita al cumplimiento de requisitos mínimos, sino que refleja un compromiso profundo con el futuro de Añelo, consolidando una base para el desarrollo armónico y sostenible que la localidad merece.

2. Obras en beneficio de la Municipalidad

Como parte del compromiso con la comunidad de Añelo, se desarrollarán las siguientes obras:

- Rotonda de ordenamiento vial: Se diseñará, proyectará y ejecutará una rotonda en la salida del puente existente sobre calle Int. Jorge Tanuz. Este elemento no solo contribuirá al ordenamiento del tránsito vehicular, sino que también será un símbolo distintivo para la entrada a la localidad. La rotonda estará parquizada, con preferencia de una fuente central que refleje la importancia del lugar y su cercanía al canal existente. Además, contará con iluminación estratégica y dos esculturas que serán seleccionadas a través de un concurso de artistas locales, promoviendo la identidad cultural de Añelo.

- Embellecimiento del canal de riego: Hacia el oeste del puente sobre calle Int. Jorge Tanuz, se llevará a cabo una obra de embellecimiento que incluye parquización, áreas de descanso e iluminación a lo largo de un recorrido de 500 metros lineales sobre la cara sur del canal. Adicionalmente, se trabajará en el mejoramiento de la costa del espejo de agua existente, fomentando su uso como un espacio recreativo para la población local y fortaleciendo el vínculo de la comunidad con su entorno natural.

Descripción del proyecto

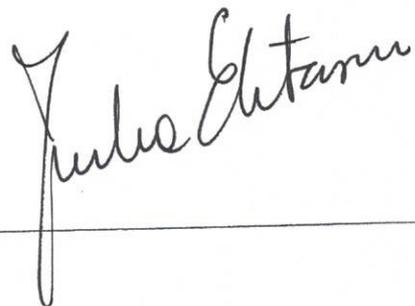
El desarrollo proyectado para el Remanente del Lote T2 tiene como objetivo la creación de un barrio abierto con infraestructura moderna y sostenible. Este proyecto se alinea con el Código de Ordenamiento Territorial del municipio, que identifica esta zona como el área hacia la cual debe crecer la ciudad de Añelo, complementando y ampliando el casco histórico céntrico.

Es importante destacar que esta zona presenta características particulares que demandan un gran esfuerzo económico para su desarrollo. Al tratarse de una zona de bajos, resulta indispensable llevar a cabo extensos trabajos de nivelación, que incluyen grandes aportes de tierra para elevar el terreno a nivel cero y hacerlo apto para la urbanización. Estas condiciones hacen que la urbanización en esta área sea inviable sin un esfuerzo extraordinario por parte de los desarrolladores.

Entre las principales obras de infraestructura previstas, esenciales para el buen vivir y el desarrollo sostenible de la zona, se encuentran:

- Red de agua potable.
- Red de cloacas.
- Redes eléctricas.
- Iluminación de la vía pública.
- Desmonte y nivelación del terreno existente.
- Apertura y consolidación de calles, con cordones cuneta.

Estas obras permitirán transformar la zona en un espacio urbanizado, contribuyendo al crecimiento ordenado de la localidad de Añelo y fortaleciendo su desarrollo hacia una ciudad moderna y bien conectada.



Cierre

Ratificamos nuestro compromiso con el desarrollo de Añelo y la voluntad de cumplir con todos los requerimientos normativos establecidos. Quedamos a su disposición para coordinar una reunión en la que podamos ampliar detalles o resolver cualquier duda que surja en el análisis de esta propuesta.

Sin otro particular, saludamos a usted con la más alta consideración.

Atentamente,

Luciano Alfredo Borra

DNI: 29.552.517

Gerente de MBC Desarrollos, SRL

Fiduciaria del fideicomiso "Barrio Abierto El Silencioso IV"



PARADA FABIANA INES
SECRETARIA PARLAMENTARIA
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NEUQUEN



Prof. JULIA E. URTASUN
PRESIDENTA
Honorable Concejo Deliberante
ANELO - NEUQUEN

