



**VISTO:** El Expte. CD N°1120/2024 "S/PROYECTO DE ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO RESERVA FISCAL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA"

Y;

**CONSIDERANDO:**

Que es necesario completar la normativa vigente, que contemplará la elaboración de una ordenanza específica de fraccionamiento y urbanizaciones;

Que la mencionada ordenanza unificará cualquier fraccionamiento realizado en el ejido urbano, contemplando desde la subdivisión simple hasta los loteos de más de 10.000 m<sup>2</sup>;

Que la presente ordenanza regulará las condiciones de las nuevas urbanizaciones/desarrollos o fraccionamiento en la que respecta a las obras de infraestructura y porcentaje de reserva fiscal y espacio verde;

Que las principales innovaciones de la presente ordenanza son las siguientes:

-Mayor nivel de exigencia en los requerimientos de obras de infraestructura al incorporar el cordón cuneta y calles con un ancho mínimo de 15 mts.; también se exige el sistema de riego para los espacios verdes, además la exigencia de un espacio verde principal y otros secundarios;

-Optimización del proceso de visado preliminar del plano de mensura, el cual deberá estar justificado previamente por un proyecto urbanístico integrado ambientalmente con su entorno y con la ciudad, el cual deberá obtener la aprobación del HCD

Que la Municipalidad no será garantía de la ejecución de las obras de infraestructura, esto deberá estar puesto explícitamente en el boleto de compra - venta, entre el loteador y el comprador, eximiendo al Municipio de toda responsabilidad.

Que cuando el loteador realice preventa de lotes sin tener ejecutadas las infraestructuras y sus respectivos finales de obra; deberá quedar claramente establecido las obras a ejecutar y los plazos hasta el momento de poder escriturar, cuando se haya obtenido el registro del plano de mensura definitivo y aprobado por el HCD;

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE AÑELO**

**SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**

**Fraccionamiento de Inmuebles: PROCEDIMIENTO Y CONDICIONES**

**CAPÍTULO I**

**Modificación de estado parcelario y sus obras de infraestructura.**



**ARTÍCULO 1°:** Todo fraccionamiento de inmuebles que implique modificación de estado parcelario y sus obras de infraestructura, a realizar dentro del ejido municipal con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, toda división de lotes o subdivisión de los mismos, toda apertura de calles o avenidas, sean o no ampliación de las ya existentes, toda formación de espacios verdes o del dominio privado de utilidad pública municipal, se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 2°:** SE CREA, para dar cumplimiento al artículo anterior, una Comisión evaluadora constituida por la Dirección de Catastro, la Secretaria de Obras Públicas, la Dirección de Obras Particulares y toda aquella dependencia que el PEM considere.

**ARTÍCULO 3°:** El procedimiento de fraccionamiento de inmuebles y provisión de infraestructuras se desarrolla en cuatro Etapas:

Etapa I: Prefactibilidad Urbano Ambiental -evaluación cuantitativa (matriz urbano ambiental) determina el curso del trámite.

Etapa II: Factibilidad Urbano Ambiental —evaluación cualitativa- (factibilidad de infraestructuras + Factibilidad Urbano Ambiental -proyecto urbanístico) y + Visado Preliminar plano Mensura.

Etapa III: Visado Provisorio plano de mensura y desarrollo de proyectos ejecutivos de obras de infraestructura.

Etapa IV: Ejecución de obras de infraestructura y Visado definitivo.

El proponente deberá designar profesionales responsables para los trámites administrativos, tendientes a obtener la aprobación del loteo abierto y visado del plano de mensura respectivo.

**ARTÍCULO 4°:** El Poder Ejecutivo Municipal no será garantía de la ejecución de las obras de infraestructura, esto deberá estar explicitado en el boleto de compra - venta, entre el loteador y el comprador, eximiendo al Municipio de toda responsabilidad.

**ARTÍCULO 5°:** El Poder Ejecutivo Municipal podrá inspeccionar el Loteo en cada etapa de desarrollo, haciendo cumplir los procesos y proyectos presentados oportunamente.

**ARTÍCULO 6°:** Se considera como caso de excepción, cualesquiera sean sus medidas, las subdivisiones que sean necesarias realizar para ejecutar expropiaciones en general, y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: "parcelas" o "superficie para expropiar" y "parcela remanente de expropiación".

**ARTÍCULO 7°:** El Poder Ejecutivo Municipal deberá designar un Inspector de loteos y fraccionamientos del Municipio, dependiente de la Dirección de Catastro o de la Dirección de Obras Particulares o del área que en el futuro la reemplace.



**ARTÍCULO 8°:** Todo desarrollo o fraccionamiento que supere los 10.000 m<sup>2</sup> cuadrados deberá ser remitido al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación definitiva.

## CAPITULO II

### **De la Zonificación, dimensiones mínimas de lotes y demás.**

#### **Disposiciones de carácter urbanístico**

**ARTÍCULO 9°:** Las dimensiones mínimas de los lotes, y demás aspectos de carácter urbanístico, serán de aplicación los preceptos que sobre el articular establezca la normativa vigente en el Código de Edificación, Ordenanza 519.

## CAPÍTULO III

### **De las calles, sus trazados y dimensión mínima**

**ARTÍCULO 10°:** Toda modificación de estado parcelario en que sea necesario, realizar apertura y/o prolongación de calles, será obligación del loteador ceder gratuitamente a favor de la Municipalidad de Añelo, la superficie que corresponda según disposiciones vigentes, con destino a calles y ochavas.

**ARTÍCULO 11°:** Las calles deberán proyectarse de acuerdo a la viabilidad que se prevean por las mismas teniendo en cuenta para ello la conexión indispensable, las secciones o perfiles y lo establecido en la normativa vigente. La calle mínima deberá tener sentido único, por lo que el loteador debe proveer de la señalética vertical.

**ARTÍCULO 12°:** El trazado vial deberá respetar las siguientes condiciones:

a) Cuando la nueva calle a abrir afecte parte del terreno colindante, deberá el propietario de este último prestar su conformidad a la cesión de la parte que le corresponde, a los efectos que sea posible la apertura de la calle mencionada. Los gastos resultantes de la confección del plano de mensura y subdivisión y de la efectiva apertura y enripiado de las calles, correrán por cuenta del loteador.

b) En el caso que la nueva calle a abrir afecte menos de quince (15) metros de ancho de terreno del interesado, y que no existe conformidad del lindero a ceder voluntaria y gratuitamente la parte que corresponde para completar el ancho establecido, no se aprobará la subdivisión de parcelas con frente a dicha calle, ni podrá ser afectada al Régimen de Propiedad Horizontal ni enajenada la parcela resultante, hasta que la calle no tenga el ancho previsto. A su vez se dejará expresa constancia en la Dirección de Catastro Municipal que la propiedad colindante que si se realizara cualquier operación de fraccionamiento, será obligación del propietario ceder sin cargo alguno la superficie que le corresponda, para completar el ancho de la referida calle.

  
3



**ARTÍCULO 13°:** En los casos de calles en las que exista una afectación o una línea de edificación, a los efectos del ensanche de las mismas, se deberá respetar los anchos establecidos para dicha arteria, demarcando como un lote más la zona afectada al ensanche, debiendo las parcelas proyectadas, excluyendo el sector afectado. Se deberá, previo a la visación municipal, dictar la Ordenanza que declara de utilidad pública y sujeta a expropiación y/o canje de la zona afectada.

**ARTÍCULO 14°:** Los casos en que la parcela a subdividir tenga su frente hacia una calle de sección menor a la establecida y donada por una urbanización anterior, no podrá darse salida a los lotes resultantes debiendo complementarse la sección de la calle faltante.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Del mejoramiento de calles**

**ARTÍCULO 15°:** Todas las calles a abrir, deberán ser mejoradas con enripiado, con compactación de suelo granulado según los estándares de la Dirección Nacional de Vialidad, cuyas condiciones de granulometría, plasticidad y procedimiento constructivo, serán conforme a las especificaciones técnicas de la Secretaria de Obras Públicas o quien la reemplace. Será obligación del loteador realizar previamente todos los movimientos de suelos para dar a las calzadas, las pendientes y perfiles exigidos. La Municipalidad deberá dar la aprobación del diseño de calles, con las pendientes adecuadas. El loteador deberá solicitar inspección para el inicio de obra.

Artículo 16): Es obligación del loteador el mantenimiento y conservación total de las calles proyectadas en el loteo y demás obras que se ejecuten en la misma hasta la registración del plano de mensura en la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

#### **CAPÍTULO V**

##### **De la provisión de energía eléctrica, agua corriente, gas natural, cordón cuneta y cloaca**

**ARTÍCULO 17°:** Todo desarrollo urbanístico dentro del ejido municipal deberá ser provisto de agua corriente, energía eléctrica, gas natural, cordón cuneta y red cloacal, por entidad pública o privada, con cargo al loteador los gastos que ello demande. En caso de no contar con un punto de conexión para la red cloacal, se deberá ejecutar la red de desagüe cloacal y un sistema de tratamiento de líquidos cloacales alternativo visado por el Epas o por la Secretaria de Obras Publicas Municipal o el área que en el futuro la reemplace, con cargo al loteador.

**ARTÍCULO 18°:** Serán obligatorias las instalaciones de la red de distribución de agua corriente, gas natural, energía eléctrica, y red cloacal, que deberán proveer del servicio a todas las parcelas, incluyendo a la Reserva Fiscal. Las calles deberán estar provistas de cordón cuneta y alumbrado público. El espacio Verde deberá ser provisto de cordón cuneta, alumbrado público, agua para riego.

  
4



**ARTÍCULO 19°:** No se extenderá el visado definitivo del Plano de Mensura hasta tanto no estén ejecutadas todas las obras de infraestructura y se hayan entregado los certificados finales de obra.

## CAPÍTULO VI

### **Del quince por ciento (15%) con destino a espacios verdes y reserva fiscal**

**ARTÍCULO 20°:** Con el fin de individualizar cada elemento del plano y su uso respectivo, se pondrán las siguientes nomenclaturas:

E.V.: que significa "espacio verde de uso público".

R.F.: (Reserva Fiscal) que significa "totes del dominio privado de utilidad pública municipal".

**ARTÍCULO 21°:** Cuando la superficie de la parcela a fraccionar sea mayor o igual a diez mil (10.000) metros cuadrados, será obligación del o los propietarios, transferir al dominio público Municipal o al dominio privado de utilidad pública Municipal, una superficie de terreno equivalente al quince por ciento (15 %) de la superficie total de la parcela, con destino al espacio verde y reserva fiscal. Solo se exceptúan los casos en que haya sido cedido al momento del fraccionamiento de la mayor fracción original a la cual pertenece.

**ARTÍCULO 22° :** Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior del porcentaje total a ceder se deberá destinar el 10 % a espacio verde y el 5 % a reserva fiscal. Queda facultada la autoridad de aplicación previo informe, a destinar mayor porcentaje y hasta la totalidad de la superficie a ceder, exclusivamente a los citados espacios verdes.

En aquellos desarrollos urbanísticos que se realicen en terrenos que se encuentren en el rango de los diez mil (10.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados a los veinticinco mil (25.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, el desarrollador podrá optar por donar tierras en el lugar del emprendimiento o en otro si así lo determinara el Poder Ejecutivo Municipal, o en su defecto por el pago de la compensación económica equivalente al 5 % de la reserva fiscal; mientras que en aquellos terrenos mayores a veinticinco mil (25.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, se deberá donar tierra en el lugar del desarrollo o en otro sitio que determine la Municipalidad, no pudiendo optar por el pago de la compensación económica. Se deberá dar cumplimiento en ambos casos del 10 % de espacio verde.

**ARTÍCULO 23°:** Cuando las superficies sean destinadas a reserva fiscal, sin especificación definida en el plano correspondiente, el Poder Ejecutivo Municipal podrá fijarle el uso que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de la Dirección de Obras Particulares o quien lo reemplace, ad referendum del Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 24°:** La instrumentación de la obligación a la que se refiere el presente Capítulo, se

  
5



efectuará mediante Acta de Cesión de Superficie, suscripta por los propietarios con firmas certificadas ante escribano público. La reserva fiscal y espacio verdes no incluye las áreas destinadas a trazado de calles, avenidas, bulevares ni espacios destinados para infraestructura.

## CAPÍTULO VII

### **De los loteos:**

**ARTÍCULO 25°:** Se entiende por loteo a toda modificación de estado parcelario con el fin de crear nuevos núcleos urbanos y/o ampliar los ya existentes con apertura de calles, con la creación de espacios verdes y parcelas para del dominio privado de utilidad pública municipal y en general, toda división de tierra que se realice aún sin apertura de calles, cuando los lotes resultantes superen el número de diez (10) o se fraccionen superficies mayores o igual de diez mil (10.000) metros cuadrados. Todo espacio cedido debe ser entregado libre de ocupantes y obstáculos.

**ARTÍCULO 26°:** Todo fraccionamiento que supere los 10.000 m<sup>2</sup>, debe ser presentado y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 27°:** el desarrollador deberá hacer las presentaciones del Anteproyecto o consulta previa ante la Dirección de Obras Particulares y simultáneamente ante el HCD para su aprobación.

## CAPÍTULO VIII

### **Del procedimiento para la presentación del proyecto**

#### 1. PROYECTO PRELIMINAR O CONSULTA PREVIA. APROBACIÓN ANTEPROYECTO

**ARTÍCULO 28°:** El loteador/desarrollador para la consulta previa y aprobación del anteproyecto deberá presentar dos copias en formato papel del plano de proyecto urbanístico según los requisitos del Título 4 inciso 4.1 de la ordenanza 519. Que será remitido al PEM y una vez realizadas las observaciones deberá ser elevado al HCD para su tratamiento.

**ARTÍCULO 29°:** El loteador/desarrollador deberá comprometerse mediante nota a dar cumplimiento en todos sus términos a lo estipulado por la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 30°:** cumplidos los requisitos en HCD le otorgara la aprobación del Anteproyecto quedando sujeto a la presentación definitiva de la factibilidad y/o proyecto de todas las obras de infraestructura exigidas por el PEM.

#### 2. DE LA APROBACIÓN DEL LOTEOS. VISADO DEFINITIVO. APROBACIÓN DEL PROYECTO



**ARTÍCULO 31°:** Una vez cumplido con lo mencionado en el apartado anterior el loteador/desarrollador deberá solicitar el visado definitivo acompañado de la documentación requerida por la ordenanza N°519.

**ARTÍCULO 32°:** cumplidos los requisitos y realizadas las obras de infraestructuras exigidas o garantizadas debidamente se procederá al correspondiente visado definitivo por parte del PEM y se elevará simultáneamente al HCD solicitando la Aprobación definitiva del proyecto en cuestión.

## CAPÍTULO IX

### **De la realización de las obras de infraestructura, visación**

#### **DEFINITIVA**

**ARTÍCULO 33°:** El Visado Definitivo del plano de mensura estará supeditado a la realización de las obras de infraestructura por parte del loteador, exigidas por el Municipio.

**ARTÍCULO 34°:** El propietario deberá realizar las obras de infraestructura antes de solicitar la visación definitiva, deberá ejecutarlas dentro de un plazo de dos {2} años, contados a partir de la fecha en que fue otorgado el visado provisorio. Transcurrido ese lapso y caduco aquél, deberá cumplir con todas las nuevas disposiciones vigentes con relación a los loteos en el sector donde se efectúe el fraccionamiento. Obtenidos los certificados finales de obras de infraestructuras, el propietario o el profesional podrán solicitar la Visación Definitiva del loteo.

**ARTÍCULO 34°:** Una vez finalizadas las obras de infraestructura, el loteador presentan los certificados de recepción de obra extendidos por los organismos competentes y gestionará ante la Municipalidad, los certificados finales de obra. En los casos que el desarrollo o loteo supere los 10.000 m2 cuadrados deberá mandar el Certificado de obra final al HCD para su aprobación definitiva.

## CAPÍTULO X

### **De la aprobación del loteo**

#### **VISADO DEFINITIVO**

**ARTÍCULO 35°:** Una vez otorgado el visado provisorio al plano de loteo, el loteador deberá solicitar el VISADO DEFINITIVO del mismo.

1)Solicitud del interesado fijando domicilio del mismo o del representante legal autorizado.  
Nombre y apellido del profesional actuante.-



2) Proyecto aprobado de la red distribuidora especificaciones del organismo competente expedido por el mismo.

### CAPÍTULO XI

#### **De las mensuras cuyo objeto sea divisiones, uniones y unificaciones**

**ARTÍCULO 36°:** SE ENTIENDE por Mensura, cualquiera sea su objeto a toda modificación de estado parcelario, sin aperturas de calles, cuando el terreno a dividir no sea mayor o no supere una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados o la cantidad de lotes resultantes no supere el número de diez (10).


**ARTÍCULO 37°:** Toda mensura, cualquiera sea su objeto, debe ser provista de servicios de agua, energía eléctrica, gas y red cloacal.

**ARTÍCULO 38°:** Queda prohibido el emplazamiento de un desarrollo de más de 10.000 m<sup>2</sup> (más o menos metros) sin tener previstas y planificado el trazado de calles y vías de circulación. En caso de presentar un Proyecto en estas condiciones deberá ceder los espacios para las calles públicas, cumpliendo con las medidas de las manzanas y las calles respectivamente. (evitar emplazamientos satélites)

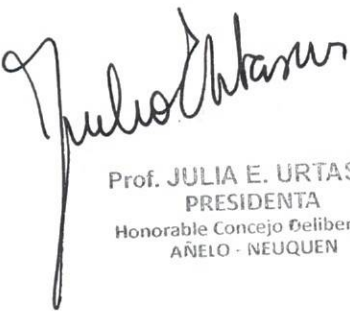
**ARTÍCULO 39°:** Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura, la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y las calles aledañas para una eficiente conectividad vial. Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.

**ARTICULO 40°:** 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