



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

Andacollo, 8 de Junio del 2006.

## **- ORDENANZA N° 1073 -**

### **VISTO:**

El Expediente 1294/04,  
La Disposición N° 213/04, de la Dirección Provincial de Tierras, referida a parte del Lote 24, fracción B, Sección 33, Paraje denominado "El Chingue",  
Las Ordenanzas N° 24, 293 y 512,  
La OMA N° 970 que designa reserva para Infraestructura Turística y otros,  
El Plano de Mensura Expte 3796-1812/05,  
La necesidad de regular la entrega, uso y ocupación de la tierra fiscal municipal, y,

### **CONSIDERANDO:**

Que mediante Disposición N° 213/04 la provincia reserva a favor de la Municipalidad de Andacollo, parte del Lote 24, fracción B, Sección 33, Paraje denominado "El Chingue";

Que dentro de la mencionada reserva se circumscribe el proyecto de loteo, para usos residencial;

Que es necesario establecer las medidas de regulación de los espacios públicos y privados de manera que se garantice la conservación y explotación sostenida de los recursos que contienen y que la infraestructura a emplazar se adecue a las características de la zona;

Que el mencionado loteo se circumscribe contiguo a la zona para alojamientos turísticos;

Que se trata de un lote con accesibilidad a los servicios – agua, energía eléctrica y gas;

Que el crecimiento de nuestro pueblo requiere una cuidadosa planificación de acuerdo al objetivo deseado;

Que es atribución de este Honorable Concejo Deliberante, establecer las medidas de regulación para la entrega de tierra fiscal municipal, conferida por Ordenanza de la Municipalidad de Andacollo N° 24 y su reglamentación y por los artículos 15º, 101º y 129º inc. a), y concordantes de la Ley Provincial de Municipalidades N° 53;

### **POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ANDACOLLO  
SANCIONA CON FUERZA DE:  
ORDENANZA**

### **TÍTULO I ZONIFICACIÓN USOS Y DESTINO**

**ARTICULO 1º: SUBZONA RESIDENCIAL:** designase Subzona de uso residencial (SZR), aquella comprendida dentro de la zona II y III, atravesada por el callejón de arreos, con una superficie de 12.484,99 m<sup>2</sup>, distribuida en la cantidad de diecinueve (19) lotes, según Plano de Mensura Expte 3796-1812/05, el que, como ANEXO I, de dos fojas, forma parte integrante de la presente norma, para la cual se establecen los siguientes ordenadores urbanísticos y demás reglamentaciones particulares.

**ARTÍCULO 2º: DESTINO:** la mencionada zona será destinada al emplazamiento de edificios para viviendas de uso predominantemente residencial y como usos complementarios aquellos que por sus características inocuas y no molestas puedan ser admitidos en la zona, sujeto a evaluación y aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal (DEM).

**ARTICULO 3º: CALLEJÓN DE LOS ARRIEROS:** la SZR referida en el artículo primero es atravesada por el Callejón de los Arrieros: espacio por donde circulan los animales que realizan la invernada-veranada, para conocimiento de los interesados.





Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

## TÍTULO II DOCUMENTACIÓN - TRAMITACIONES

**ARTÍCULO 4º: SOLICITANTE:** podrá acceder a un lote en la SZR toda persona física hábil según la legislación vigente que realice su presentación por ante la Municipalidad de Andacollo. Los solicitantes de lotes en la SZR, deberán además de cumplir con los requisitos de la ordenanza N° 24 y su reglamentación.

**ARTÍCULO 5º: INICIO DE OBRA:** el solicitante deberá presentar para su aprobación y obtención del correspondiente permiso de inicio de obra los planos según requerimientos estipulados en la ordenanza N° 512.

- Planos (de ubicación general, corte y fachada) de la infraestructura a desarrollar.
- Planos de instalación sanitaria, eléctrica y gas.

**Leyenda:** en la documentación deberá constar en todos los planos la siguiente leyenda: el propietario es el único responsable de la construcción sin permiso municipal.  
La autorización de inicio de obra, el seguimiento y demás inspecciones de obra es responsabilidad del área de obras públicas del DEM.

## TÍTULO III NORMAS GENERALES URBANÍSTICAS EDILICIAS

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES RESPECTO DEL ARBOLADO Y LOS RECURSOS NATURALES

**ARTÍCULO 6º: ARBOLADO URBANO:** se permitirá la plantación de las especies arbóreas sugeridas para el arbolado urbano o en su defecto aquellas que previa evaluación del DEM sean aceptadas como aptas para la zona referida.

### CAPÍTULO II CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN

**ARTÍCULO 7º: MOVIMIENTO DE TIERRA:** las actividades de nivelación, relleno, desmonte y terraplenado, a cargo de los propietarios, quedan sujetas a aprobación del DEM, por ser una zona de pedemonte y por la afectación que puede ocurrir a la infraestructura hidráulica como así también al paisaje natural.

## TÍTULO IV ORDENADORES URBANÍSTICOS

### ARTÍCULO 8º: FACTORES DE OCUPACIÓN:

**F.O.S.:** porcentaje de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con superficies cubiertas y semicubiertas o con sus proyecciones= cuarenta por ciento (**0,4 %**).

**F.O.T.:** número que, multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la cantidad máxima de superficie edificable en la misma= ochenta por ciento (**0,8 %**).

**ARTÍCULO 9º: ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN:** la altura máxima permitida de la edificación a desarrollar en la zona referida el en artículo primero no podrá superar los siete metros (7 mts).

**ARTÍCULO 10º: RETIRO DE LÍNEA MUNICIPAL:** se deberá contemplar para la construcción de la vivienda un retiro de la línea municipal del frente de TRES (3) metros.

**ARTÍCULO 11º: PENDIENTE DEL TECHO:** la pendiente mínima de techo será de cuarenta grados (40º).



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

## TÍTULO V

### NORMAS DE EDIFICACIÓN E IMAGEN AQUITECTÓNICA DE LAS CONSTRUCCIONES

**ARTÍCULO 12º: MATERIALES AUTORIZADOS:** en la construcción de edificios para uso residencial, está autorizado el uso de materiales que se mencionan a continuación, con las limitaciones que establece el reglamento:

- a) ladrillo.
- b) piedra.
- c) madera.
- d) hormigón armado.
- Para cubiertas de techo
- e) chapa en general.

Se utilizarán preferentemente materiales de la zona, sin desfigurar artificiosamente su aspecto.

**ARTÍCULO 13º: MATERIALES NO AUTORIZADOS:** podrán utilizarse en la construcción otros materiales que los indicados expresamente en los artículos 12º y 21º, solicitando autorización para su empleo en la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Andacollo o quien la revoque en el futuro, la que determinará si sus cualidades higiénicas, técnicas y estéticas se adaptan a la zona en que se emplearán.

**ARTÍCULO 14º: MATERIALES DE REVESTIMIENTO:** como revestimiento, podrá utilizarse, madera, piedra y/o revoque. Cualquier otro tipo de revestimiento que se deseé emplear deberá someterse a consideración de la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Andacollo o quien la revoque en el futuro.

**ARTÍCULO 15º: FACHADAS:** las fachadas de los edificios tendrán como mínimo un 30% de materiales de la zona considerados como tal la madera y la piedra. En caso de que las fachadas sean totalmente de madera estas deberán tener un zócalo mínimo de piedra por lo menos hasta la altura del antepecho. No obstante ello la aprobación de las fachadas queda sujeta al procedimiento de control de calidad urbano arquitectónica por parte del organismo de aplicación.

**ARTÍCULO 16º: CUBIERTA DE TECHO:** Se permite preferentemente el uso

**ARTÍCULO 17º: TANQUES, CONDUCTOS Y DESAGUES:** Si fueren visibles se tratarán en armonía con las fachadas y los materiales estarán en concordancia con los utilizados en los mismos y figurarán el los planos.

**ARTÍCULO 18º: CERCO PERIMETRAL:** el diseño del cerco perimetral deberá formar parte del proyecto que se debe presentar al Municipio. Los cercos perimetrales tendrán una altura máxima de hasta un metro con ochenta centímetros (1,80 metros).

**Materiales:** Los cercos divisorios con la línea municipal deberán materializarse en mampostería (utilizando preferentemente materiales de la zona) por lo menos hasta los ochenta centímetros (0,80 m.); los cercos divisorios entre predios podrán materializarse en mampostería estando permitido el uso de cercos vivos, con la presencia de cercos de madera, rejas, alambre y/o hierro acompañando la vegetación o la mampostería según sea el caso. Los accesos a los lotes, tanto de peatones como de vehículos podrán contar con elementos de cierre de los siguientes materiales: hierro y/o madera y abrirán hacia el interior del predio.

**ARTÍCULO 19º: ACERA:** las aceras deberán extenderse en toda la longitud del frente, construidas de acuerdo con lo que se especifica a continuación y mantenidas en buen estado de conservación por el propietario del terreno. El material de las aceras será lajas de la zona y/o losetas de piedra lavada o baldosones de hormigón, con un ancho de un metro con sesenta centímetros (1,60 m).

**ARTÍCULO 20º: MEDIANERAS:** deberán ser ejecutadas dentro de los límites de cada predio, debiendo estar terminadas en revoque y pintura o ladrillo visto realizado según las reglas del buen arte o revestidas con piedra, por cuenta de quien realice la ejecución.





Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

**ARTÍCULO 21º: DISPOSICIONES GENERALES DE DISEÑO:**

	<b>Materiales</b>	<b>Terminación</b>	<b>Color</b>
<b>MUROS</b>	Ladrillo	Revocado grueso y fino	Natural, blanco tiza u ocre
	Piedra	Labrado o rústico	Natural
	Hormigón	A la vista y como elemento estructural	Natural
	Madera	Machimbre, troncos terminación de orillas Traslapado, entablados.	Natural o colores próximos al natural
<b>TECHOS</b>	Chapa	Chapa lisa, trapezoidal o acanalada u otras.	Preferentemente gris, pizarra, negro, azul, ocre, o verde oscuro.
<b>ZÓCALOS</b>	Piedra	Rasado, junta tomada o abierta	Natural
<b>ABERTURAS</b>	Madera	Natural o pintado	Natural barnizado o color
	Chapa	Natural o pintado o color	Natural o color
	Aluminio	Natural o pintado o color	
<b>ACERAS</b>	Lajas	Baldosones o cortes naturales	Natural
	Piedra lavada	Baldosones o cortes	Natural
	Hormigón	Baldosones	Natural
<b>MEDIANERAS</b>	Mampostería	Revocado y pintado	Natural, blanco tiza u ocre
	Ladrillo	Revocado, rasado, junta tomada o abierta	claro. Natural
	Piedra	Labrado o rústico, rasado , junta tomada o abierta	

**ARTÍCULO 22º: TRABAJOS A REALIZAR:** toda construcción o alteración edilicia que requiera modificación, refacción u otra tarea se deberá solicitar la autorización correspondiente ante la Municipalidad de Andacollo.

**TITULO VI**  
**VALOR DE LA TIERRA Y FORMA DE PAGO**

**ARTÍCULO 23º: VALOR DE LA TIERRA:** el valor de la tierra designada en el Artículo primero será de pesos DIEZ (\$ 10) el metro cuadrado, el cual se incorporará a la ordenanza impositiva vigente.

**ARTÍCULO 24º: PLAZO Y FORMA DE PAGO:** El plazo máximo y forma de pago para el pago del lote adjudicado será conforme lo establecido por Ordenanza Impositiva vigente.

**TITULO VII**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 25º: INDICE GENERAL:** incorporase el índice general, como ANEXO II, de la presente norma.

**ARTÍCULO 26º: NORMAS COMPLEMENTARIAS:** facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer por vía reglamentaria todas las disposiciones complementarias que permitan la ejecución de la presente Ordenanza.

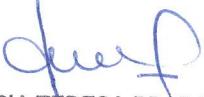
Honorble Concejo Deliberante

de Andacollo

(Provincia del Neuquén)

**ARTÍCULO 27º:** Remítase copia al Departamento Ejecutivo Municipal, comuníquese, publíquese, cumplido, ARCHIVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ANDACOLLO, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SEIS, SEGÚN CONSNTA EN EL ACTA N° 492.

  
MARIA TERESA PRADES  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
Honorable Concejo Deliberante de Andacollo

  
MARIA VICTORIA SUAREZ  
VICE PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante de Andacollo





Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

Andacollo, 8 de Junio del 2006.

**- ANEXO I - ORDENANZA N° 1073/06 -**

**PROVINCIA DEL NEUQUEN**

DEPARTAMENTO: MINAS

LOCALIDAD: ANDACOLLO

OBJETO:

MENSURA PARTICULAR CON DIVISION DEL LOTE 6 DE LA Mza. Q.  
LOTE 6 DE LA Mza. Q Y PARTE DEL REMANENTE DE LA RESERVA PARA EL  
EL PUEBLO DE ANDACOLLO QUE ES PARTE DEL LOTE OFICIAL 24  
FRACCION B SECCION XXXIII

PROPIEDAD DE:

PROVINCIA DEL NEUQUEN

MATRICULA CATASTRAL DE ORIGEN  
01-20-49-3332 (Lote B + Mza. Q)  
01-20-49-3335 (Lote b + Mza. Q)  
01-RR-003-1960 (Remanente Reserva Andacollo)

**VALUACION FISCAL**

**INSCRIP. EN EL REG. DE LA PROPIEDAD**

ANTECEDENTES

Técnicos

E 2756-5908/01  
E 2756-5568/01

Legales

**PROPIETARIO**

Ing. Marcelo Fernández Dotzel  
Secretario de Coordinación y Producción  
de la Provincia del Neuquén

Dr. Luis Alberto Martínez  
Director General de Tierras  
de la Provincia del Neuquén

Las firmas del Propietario constan en  
original registrado con fecha 20 dic 2005



OBSERVACIONES

DICIEMBRE 2004



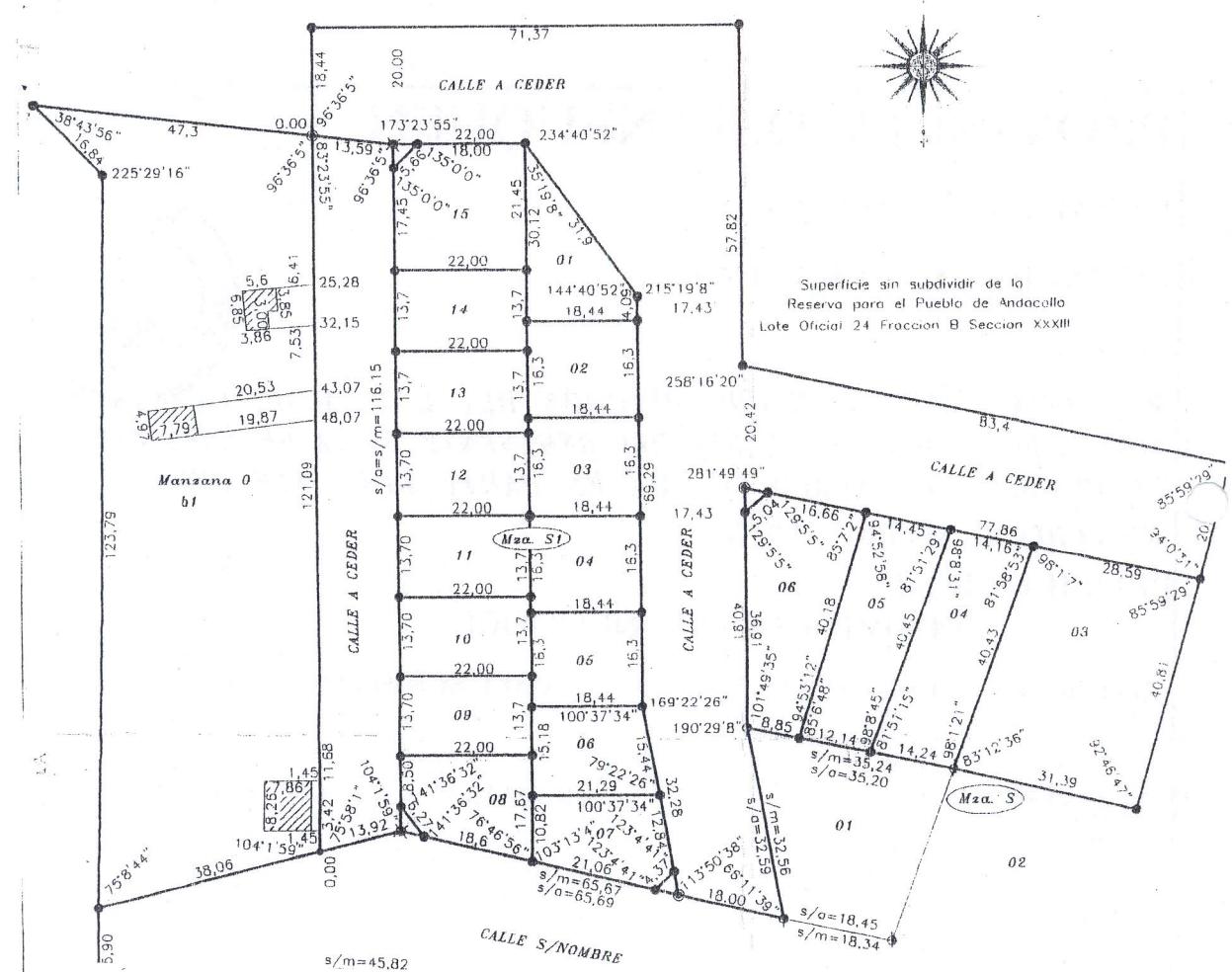
REC. Damián  
M. 2004  
Jefe Depto. Control y Reg. Mensuraciones  
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO  
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Agrim. José Carlos  
MAT. PROF. AGRIM. 122 (LEY 700)  
JEFE DPTO. CONTROL Y REG. MENSTRUACIONES  
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO  
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Agrim. Roberto Dalva  
Mat. Prof. 25 Agrim. Ley (700)  
DIRECTOR REGISTRACIONES  
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO  
E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Cro  
de  
Es

MANO MENSURA CON DIVISION  
cala 1:1000



BALANCE DE SUPERFICIES REMANENTE RESERVA PARA EL PUEBLO DE ANDACOLLO

SUPERFICIE 10° REMANENTE S/EXpte. E 2756-7906/03			7.577.859,33m <sup>2</sup>	11° Remanente	7565374,34m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE SEGUN MENSURA			12.484,99m <sup>2</sup>			
MZA	LOTE	SUPERFICIES m <sup>2</sup>	12484,99 OBSERVACIONES	MATRICULA CATASTRAL ACTUAL		
S1	01	315.49	---	DPTO	CIRC	SECC
	02	300.65	---	01	20	49
	03	300.65	---	01	20	49
	04	300.65	---	01	20	49
	05	300.65	---	01	20	49
	06	301.59	---	01	20	49
	07	300.61	---	01	20	49
	08	324.05	---	01	20	49
	09	301.40	---	01	20	49
	10	301.40	---	01	20	49
	11	301.40	---	01	20	49
	12	301.40	---	01	20	49
	13	301.40	---	01	20	49
	14	301.40	---	01	20	49
	15	463.90	---	01	20	49
S	Ochava	23.11	o ceder	4135		
	03	1212.19	---	01	20	49
	04	568.61	---	01	20	49
	05	532.40	---	01	20	49
	06	583.02	---	01	20	49
	Ochava	7.83	o ceder	3546		
calle			o ceder	3544		
TOTAL			12484,99	3643		



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

Andacollo, 8 de Junio del 2006.

## **– ANEXO II – ORDENANZA N° 1073/06 –**

### **TÍTULO I: ZONIFICACIÓN USOS Y DESTINO**

ARTÍCULO 1º: SUBZONA RESIDENCIAL

ARTÍCULO 2º: DESTINO

ARTÍCULO 3º: CALLEJÓN DE LOS ARRIEROS

### **TÍTULO II: DOCUMENTACIÓN – TRAMITACIONES**

ARTÍCULO 4º: SOLICITANTE

ARTÍCULO 5º: INICIO DE OBRA

### **TÍTULO III: NORMAS GENERALES URBANÍSTICAS EDILICIAS**

#### **CAPÍTULO I: DISPOSICIONES RESPECTO DEL ARBOLADO Y LOS RECURSOS NATURALES**

ARTÍCULO 6º: FORESTACIÓN

#### **CAPÍTULO II: CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN**

ARTÍCULO 7º: MOVIMIENTO DE TIERRA

### **TÍTULO IV: ORDENADORES URBANÍSTICOS**

ARTÍCULO 8º: FACTORES DE OCUPACIÓN:

ARTÍCULO 9º: ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 10º: RETIRO DE LÍNEA MUNICIPAL

ARTÍCULO 11º: PENDIENTE DEL TECHO

### **TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN E IMAGEN AQUITECTÓNICA DE LAS CONSTRUCCIONES**

ARTÍCULO 12º: MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADOS

ARTÍCULO 13º: MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN NO AUTORIZADOS

ARTÍCULO 14º: MATERIALES DE REVESTIMIENTO

ARTÍCULO 15º: FACHADAS

ARTÍCULO 16º: CUBIERTA DE TECHO

ARTÍCULO 17º: TANQUES Y CONDUCTOS Y DESAGUES

ARTÍCULO 18º: CERCOS PERIMETRAL

ARTÍCULO 19º: ACERA

ARTÍCULO 20º: MEDIANERAS

ARTÍCULO 21º: DISPOSICIONES GENERALES DE DISEÑO

ARTÍCULO 22º: TRABAJOS A REALIZAR

### **TÍTULO VI: VALOR DE LA TIERRA Y FORMA DE PAGO**

ARTÍCULO 23º: VALOR DE LA TIERRA

ARTÍCULO 24º: PLAZO Y FORMA DE PAGO

### **TÍTULO VII: DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 25º: INDICE GENERAL

ARTÍCULO 26º: NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 27º: DE FORMA

