

Andacollo, 17 de Diciembre de 1997.-

ORDENANZA N° 220/97

VISTO:

La necesidad de Reglamentar y Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de nuestra Localidad, estableciendo normas y condiciones a cumplir a fin de propender al ornato y seguridad en la vía pública; y

CONSIDERANDO:

Que nuestra Localidad carece de una norma legal, que contemple normativas referente al planeamiento y desarrollo urbano.

Que el crecimiento urbano y rural de nuestro pueblo debe estar ligado al desarrollo económico y cultural, lo que requiere una cuidadosa y ordenada planificación y resulta indispensable establecer disposiciones y normativas que aspiren a un planificado desarrollo, por lo que se hace necesario promover y determinar áreas para lo cual se debe realizar las reservas de tierras o parcelas correspondientes, en el área rural y urbana.

Que es facultad de este cuerpo dictar la norma legal correspondiente, atento a las expresas atribuciones que le confieren los artículos 15; 102; inc. 6), 17) y 18); 103, inc. 6) y 129, inc. a) de la Ley Provincial N° 53.-

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ANDACOLLO

Sanciona con fuerza de:

ORDENANZA:

ARTICULO 1°: Adóptase como normativa para todo el Ejido Urbano y Rural de la localidad de Andacollo, las disposiciones que como **"ANEXO I"** se adjunta a la presente ordenanza, formando parte integrante de la misma.-

ARTICULO 2°: El Departamento Ejecutivo deberá en noventa (90) días corridos, reglamentar la presente Ordenanza.-

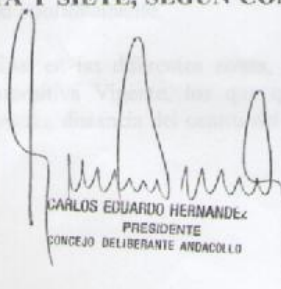
ARTICULO 3°: Derógase toda otra norma legal que se oponga a la presente.-

ARTICULO 4°: Elévese copia al Departamento Ejecutivo Municipal, comuníquese, publíquese, cumplido ARCHÍVESE.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ANDACOLLO, A LOS DIECISÉIS DÍA DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, SEGÚN CONSTA EN EL LIBRO DE ACTAS CORRESPONDIENTE.-



Carlos Eduardo Hernández
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE ANDACOLLO



CARLOS EDUARDO HERNÁNDEZ
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE ANDACOLLO

ANEXO I DE ORDENANZA N° 220/97

CAPITULO I

DE LA ZONIFICACIÓN:

ARTICULO 1°: Para una mejor organización, la localidad de Andacollo se dividirá en cinco zonas, de acuerdo a su ubicación y usos específicos, dentro de las cuáles se conformaran distintas áreas.-

ARTICULO 2°: Designase **ZONA I** (uno) el área central dentro del ejido urbano, en la cual se agrupan predominantemente los usos institucionales, comerciales y administrativos, dándole como uso complementario, el residencial.- Para su ubicación respecto a la plaza General San Martín esta área al norte termina en el trazado de la ruta n° 43 (salida a Las Ovejas), continuando hacia el este por detrás de el Bosque de pinos hasta la calle Manzano Amargo subiendo por la avenida Los Pirquineros hasta la calle Invernada Vieja y continua por Arroyo Atreuco, sube por calle Elías Troitiño y continua por arroyo Ranquileo. Al oeste termina en el trazado de la ruta n° 43.- En la reglamentación de esta Ordenanza, en el caso de lotes de grandes dimensiones, se debe implementar beneficios y/o premios, estimulando a los propietarios a subdividir sus lotes, respetando dimensiones máximas y mínimas estipuladas en la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3°: Designase **ZONA II** (dos) el área que circunda la zona (I) destinada al uso permanente para la residencia de las familias de la localidad, admitiéndose como uso complementario, el institucional, comercial, administrativo y de servicios.- Esta área la podemos ubicar de la siguiente manera: al norte limita con el río Neuquén, al este con el camino de los arrieros, continuando por el mismo al sur oeste hasta el trazado actual de la ruta n° 43, siguiendo por el margen oeste de la misma con dirección al sur y hasta la quinta del Señor Godoy, Juan de Dios continuando hacia el oeste por el arroyo o cañadón que baja hasta el río Neuquén.- En la reglamentación de esta Ordenanza, en el caso de lotes de grandes dimensiones, se debe implementar premios y/o beneficios, estimulando a los propietarios a subdividir sus lotes, respetando las dimensiones máxima y mínima estipuladas en la presente Ordenanza.-

ARTICULO 4°: Designase **ZONA III** (tres) el área que por sus características reúne las condiciones de ser urbanizadas, la que llamaremos Área de Expansión Urbana. Su ubicación es al sur de la zona II (dos), luego de la Cañada de la Cabra, al este limita con el camino que va hacia el oleoducto trasandino y al sur su delimitación es el cañadón que baja de Los Maitenes hasta el Río Neuquén, el mismo Río delimita al este esta Área.

ARTICULO 5°: Designase **ZONA IV** (cuatro) el área denominada **ZONA INDUSTRIAL**, ubicada en el lugar llamado "Los Maitenes", situado a la margen izquierda de la ruta N° 43 que ingresa a Andacollo, a escasos cuatro Kilómetros de nuestra Ciudad, que por sus características la hacen adecuada para esta función, con una superficie aproximada de cinco Hectáreas. Esta área se encuentra sujeta a estudios técnicos para confirmar la aptitud para prestar esta función. Se puede acceder a la misma a través del camino que conduce hacia el Oleoducto Trasandino. Es el mismo acceso que lleva además al lugar destinado para el basurero Municipal, fijado por Ordenanza.

ARTICULO 6°: Designase **ZONA V** (cinco) el área que tiene como uso predominante las actividades rurales, y como uso complementario vivienda de los productores. Conforman esta área las hectáreas restantes de la tierra dentro del ejido Municipal de Andacollo, respetando las reservas anteriormente realizadas con un fin determinado, como así también los lotes entregado legalmente siempre y cuando estén siendo trabajados según el destino fijado oportunamente.

ARTICULO 7°: Para la venta de lotes de dominio Municipal en las diferentes zonas, deberán observarse los valores fijados en la Ordenanza General Impositiva Vigente, los que quedarán establecidos por zona, ubicación característica y estado del terreno, distancia del centro del pueblo, destino y servicios.

ARTICULO 9°: Designase Reserva Municipal los lotes de tierras fiscales comprendidas en la zona dos (2) los que por sus características reúnen las condiciones de realizar actividades agropecuarias. Las lotes de tierras mencionados están ubicados al Oeste de nuestra localidad, entre el trazado de la ruta 43 y el río Neuquén entre la Quinta N° 01 y el puente del Río Neuquén, las cuales forman parte del Lote Oficial 24. La reserva tiene como destino el emplazamiento de Emprendimiento Productivos Asociativos de carácter agropecuarios. El estado Local pondrá las tierras en condiciones de cultivar, las que podrán entregarse en la forma que lo establece la Ordenanza N° 130/97 de "COMODATO" y en superficies no mayores de 1 (una) hectárea.

CAPITULO II **DE LA PLANIFICACIÓN DE LAS ZONAS**

ARTICULO 9°: La Zona I (uno) Area Central es la más consolidada, con respecto a la ocupación del suelo, por lo que toda modificación quedará sujeta a los acuerdos que se lleven a cabo entre los propietarios y el Departamento Ejecutivo Municipal, debiendo prevalecer lo normado en la presente, priorizando la seguridad y ornato de la ciudad. En esta área se permitirá la construcción sobre línea Municipal y entre medianera para lograr una imagen homogénea y continua. Con el objetivo de mantener la identidad de la comunidad, se recomienda la utilización de piedra de la zona en su fachada, y de permitirle la topografía del terreno mantener y prolongar el sistema de riego urbano a través de acequias existentes.

ARTICULO 10°: La Zona (II) dos Area circundante de la zona (I) tiene un porcentaje mayoritario ya consolidado consistente barrios con viviendas familiares, además recientemente se han entregados manzanas nuevas con el mismo destino y existen otras proyectadas. Hay sin embargo tierra disponible para lotear, especialmente el sector de la "Cañada de la Cabra". En esta zona las viviendas a construir serán individuales, con un retiro de (03) tres metros de la línea Municipal y entre la medianera y uno de los laterales, (03) tres metros como medida mínima, quedando prohibida la construcción sobre medianera.

ARTICULO 11°: La zona (III) tres, Area de Expansión Urbana, que está ubicada a continuación de la zona dos, es el lugar donde se prevé el crecimiento del pueblo en cuanto a urbanización se refiere. En la actualidad no cuenta con ningún servicio, y es la más alejada de la zona Central. En esta área para la construcción de las viviendas se deberá respetar lo que se indica para la zona (II) dos.

ARTICULO 12°: La designación de la Zona IV (cuatro) donde se prevé un espacio para el Area Industrial que alude el artículo 05 de la presente tiene como uso predominante las actividades industriales, permitiendo como uso complementario oficinas y vivienda de personal jerárquico y empleados. En la actualidad esta Zona carece de los servicios básicos para el asentamiento de actividades de estas características, lo que una vez sancionada la presente se tramitará el acercamiento de los servicios esenciales, debiendo prever los daños que estas actividades puedan causar al medio ambiente.-

ARTICULO 13°: Dentro de la zona V (cinco) se priorizará el uso de la tierra a actividades rurales de carácter productivo. Por las diferentes características de su suelo, productividad y ubicación, es necesario dividirla en tres áreas para su valorización; 1) Area rural en condiciones actuales de cultivo con los servicios de energía, agua potable y sistema de riego a través de acequias. 2) Area rural en condiciones potenciales de cultivo, con sistema de riego a través de acequias, sin energía, ni agua potable. 3) Area en condiciones potenciales de cultivo, careciendo de riego y los servicios de energía y agua potable.-

ARTICULO 14°: De las dimensiones de las manzanas en la Zona uno, dos y tres:
Las manzanas deben tener preferentemente cuatro lados, y medir aproximadamente 60 x 90 metros permitiendo de esta manera distribuir doce (12) lotes de 15x30 metros. Se podrá realizar modificaciones, sólo en el caso de que la topografía del terreno no lo permita.-

ARTICULO 15°: De las dimensiones de los lotes en la zona uno, dos y tres:

Las medidas de lotes de tierras con destino a vivienda familiar que menciona el artículo anterior se consideran las adecuadas. Para una mejor organización se establecerán medidas máxima y mínima las que a continuación se detallan:

- a) Como medida mínima se estipula una superficie de 325 metros cuadrados.
- b) Los metros de frente de estos lotes no podrán ser inferiores en ningún caso a 12 metros.
- c) Como medida máxima se estipula una superficie de 1.000 metros cuadrados.
- d) Los metros de frente de estos lotes no podrán ser superiores en ningún caso a 35 metros.

Para obtener lotes de tierras con las medidas máxima o mínima, el solicitante deberá fundamentar su pedido poniendo a consideración del H.C.D., quién determinará de acuerdo al destino que se le dará al terreno.-

ARTICULO 16°: De las dimensiones de las calles en la zona uno, dos y tres:

- a) Establézcase como medidas mínima standard para las calles, un ancho total entre líneas municipales de (24) veinticuatro metros.-
- b) Establézcase como medida mínima, en las calles, un ancho total de (16) dieciséis metros entre líneas municipales.-

ARTICULO 17°: De las dimensiones de las aceras en la zona uno, dos y tres:

Defínase por este nombre, al espacio entre la línea municipal y el cordón de la calle.-

- a) Se estipula como medida mínima de la acera, la cantidad de (4) cuatro metros, dentro de los cuáles deberá contemplar los espacios para: vereda, arbolado urbano, tendido cables de energía, telefónica, cable visión, agua, gas, etc. y canal de riego. Estos espacios serán distribuido de la siguiente manera:
- b) Destinase como medida mínima, de un metro con sesenta centímetros (1,60 m), el espacio para tránsito de peatones (vereda).-
- c) Destinase a partir del espacio de la vereda mencionada en el punto anterior, treinta (30 cm.) centímetros para el tendido de la Red de Gas.-
- d) El arbolado urbano, cantero con plantas y césped, ocupara un espacio de un metro con cuarenta centímetros (1,40m), el cual se contará a partir de la terminación del espacio mencionado en el punto anterior.
- e) El espacio para el tendido de cables de energía, teléfono, cable visión, será de sesenta centímetros (60 cm) a partir de la terminación del espacio mencionado en el punto anterior.-
- f) El espacio para el canal de riego, será de cuarenta centímetros (40 cm) a partir del espacio mencionado en el punto anterior y el cordón de la calle.-

ARTICULO 18°: Del trazado y dimensiones de Avenidas en la zona uno, dos y tres:

Se entiende por Avenida las calles de dimensiones superiores, de doble circulación. Las mismas tendrán en todos los casos en el centro un espacio en forma de Bulevar, donde se deberá parquear.

- a) Estipulase como medida mínima para las avenidas veintiséis metros (26m) de ancho entre líneas Municipales.
- b) El bulevar quedará en el centro de la avenida, con una dimensión de 2 (dos) metros, como medida mínima.-
- c) Cada calzada tendrá 8 (ocho) metros, como medida mínima, más las dimensiones de la aceras que establece el artículo dieciocho (18) y sus respectivos incisos.-

ARTÍCULO 19°: De las ochavas en la zona uno, dos y tres:

Las ochavas de las manzanas son parte importante de la vía pública en cuanto a la visión de transeúntes y automovilistas.-

- a) Establézcase para toda ochava un retiro de el vértice de la línea municipal hacia ambos lados de la calle, como medida standard de (4 m) cuatro metros y una mínima para casos especiales de tres (3) metros.-
- b) Queda prohibido la instalación de cualquier elemento en esta área, que dificulte el tránsito peatonal y la visión.

ARTICULO 20°: Dado la consolidación - en algunos casos - de estas áreas, toda modificación estará sujeta a los acuerdos que se lleven a cabo entre los titulares y el Departamento Ejecutivo, debiendo prevalecer lo normado en esta Ordenanza ante cualquier conveniencia particular.

ARTICULO 21°: del Parque Costanero:

En las zonas aledañas al Río Neuquén, se comenzará a construir el sector turístico, aprovechando la excelente vista paisajística, y que por su pendiente y el tipo de suelo, no son aptos para la residencia habitual, ni el trabajo agropecuario. Habrá un parque y paseo público de 50,00 metros de ancho a partir de la cota máxima de crecencia del Río Neuquén y en forma circunvalante. El mismo estará a continuación de una avenida costanera. La misma será a partir del Puente (ruta a Las Ovejas) y hasta el Bosque de la cañada del durazno, (atrás de Vialidad). Se podrá realizar modificaciones, sólo en el caso de que la topografía del terreno no lo permita.-

Los lotes sobre la avenida Costanera, que tengan las características mencionadas en este artículo, se reservarán exclusivamente para la actividad Turística comercial y hotelera, quedando vedada la edificación de viviendas.

CAPITULO III

DE LOS MUROS Y CERCOS

ARTICULO 22°: Todo inmueble privado o público, comprendido en la zona urbana de la localidad de Andacollo deberá tener los cercos, veredas y frentes que se prevén en la presente, quedando obligados sus titulares a efectuar la construcción, refacción y conservación de los mismos.

ARTICULO 23°: Los propietarios de los inmuebles comprendidos por las obligaciones que establece el artículo precedente, tendrán hasta ciento ochenta (180) días corridos para iniciar las tareas, contados a partir de la promulgación de la presente.-

ARTICULO 24°: Para las familias que debidamente justifiquen, la imposibilidad de cumplir lo establecido en el artículo 22° de la presente, por carecer de recursos económicos suficientes, el Municipio podrá encargarse de la realización de tales obras, abonando el costo de las mismas los titulares, en la forma y condiciones que se establezcan en los convenios a suscribir en cada caso.

ARTICULO 25°: Todos los titulares de terrenos baldíos o sin edificación, o aun los edificados que tengan construcciones que no coincidan con la línea municipal o la ocupen parcialmente, deberán construir dentro del plazo determinado en el artículo 23°) muros o cercos que separen la propiedad privada de la pública, en la forma y condiciones que establezca la reglamentación.-

ARTICULO 26°: Cuando corresponda la construcción de muros o cercos en las esquinas, se deberá respetar la ochava reglamentaria con las medidas establecidas en el artículo 19°) Inciso a) del presente anexo.

ARTICULO 27°: El personal técnico de la Municipalidad de Andacollo inspeccionará, de oficio o a pedido del interesado, todos aquellos muros o cercos construidos con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, que no se ajusten a lo exigido por esta y su reglamentación y/o representen un peligro cierto para la integridad de los transeúntes.-

ARTICULO 28°: En los casos en que la Municipalidad determine la necesidad de proceder a la demolición, o remoción de muros y/o cercos y a su reemplazo por otros, se establecerá para el interesado el plazo estipulado en el Artículo 23°) en el cual deberá ejecutar la obra y las condiciones que deberá cumplimentar.-

ARTICULO 29°: En todos los casos que se coloquen portones en los lugares destinados al acceso a la propiedad, la o las hojas deberán batir hacia el interior de la misma no pudiendo bajo ningún concepto invadir las aceras para su apertura. Los portones no podrán ubicarse sobre las ochavas, quedando terminantemente prohibido el acceso y egreso de vehículo por las esquinas.-

*Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)*

ARTICULO 30°: Cuando la construcción y/o el terreno presenten características particulares o especiales que dificulten o entorpezcan el cabal cumplimiento de la presente ordenanza, el interesado podrá sugerir a la Municipalidad el tipo de muro o cerco a ejecutar en el caso, el cual quedará a criterio del Municipio quien decidirá al respecto.

CAPITULO IV

DE LAS VEREDAS:

ARTICULO 31°: Todos los propietarios de terrenos ubicados en la localidad, deberán construir, reparar y/o conservar las veredas de manera que se ajusten a las especificaciones técnicas que se establecen en los siguientes artículos.

ARTICULO 32°: Las veredas quedarán de hormigón fratachado o revestirán con mosaico calcáreo vainilla, losetas de cemento con canto biselado, o losetas de granito lavado. Serán construidas sobre contrapiso de hormigón de diez centímetros (10 cm) de espesor con desnivel de dos centímetros (2 cm.) de la línea municipal hacia la calle, para permitir un correcto drenaje.-

ARTICULO 33°: Cuando hubiere diferencias de desnivel entre veredas existentes y nuevas, la transición entre ambas se realizará mediante plano inclinado con una pendiente máxima de doce por ciento (12 %) .-

ARTICULO 34°: Siempre que sea factible, deberá evitarse, con el objeto de compensar desniveles o por cualquier otro motivo, construir escalones en las veredas en el sentido transversal de las mismas, de ser necesario su construcción, la altura de los escalones no podrá superar los veinte centímetros (20 cm.) .-

ARTICULO 35°: En el caso de edificios que cuenten con entrada para vehículos, las rampas de acceso que para ellos se realice no podrá diferenciarse de manera abrupta del resto de la vereda. Queda terminantemente prohibido toda construcción que implique una molestia, obstáculo o peligro para el transeúnte.-

ARTICULO 36°: No se podrán ocupar las veredas con bancos, maceteros, carteles publicitarios toldos, fijos o móviles y/o cualquier otro tipo de construcción o dispositivo adherido o apoyado al piso de no mediar la correspondiente autorización municipal. La solicitud de permiso para su ejecución debe presentarse adjuntando croquis o planos de las obras proyectadas. Para las construcciones existentes deberá solicitarse la correspondiente autorización, de no poseerla el municipio autorizará su demolición.-

ARTICULO 37°: La construcción o reparación de veredas deberá efectivizarse lo más rápido posible y en forma tal que no entorpezca el tránsito peatonal mas allá de lo indispensable. Los materiales remanentes de la construcción así como la tierra o cascote producto de la demolición deberán quitarse en el día, dejando la vereda limpia y en óptimas condiciones de uso, solo se permitirá preparar mezcla en la calle junto a los cordones cuando no se obstaculice el tránsito vehicular.-

En los casos que los trabajos lleven más de una jornada, deberá instalarse una protección provisional de la vereda en construcción, la que deberá materializarse a través de cualquier medio idóneo, que impida el acceso de los peatones a la zona de trabajos y con una señalización adecuada que facilite su visualización en cualquier hora.-

ARTICULO 38°: No se podrán depositar materiales de construcción en aceras o calzadas durante la ejecución de cualquier tipo de obras. En aquellos casos que por las características del terreno o de la obra, se haga imprescindible el uso de la vereda, deberá solicitarse el correspondiente permiso en el Municipio, estando obligado el interesado a abonar las tasas correspondientes por ocupación de espacios públicos, si el cerco de la obra ocupara más del cuarenta por ciento (40 %) del ancho útil de



*Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)*

CAPITULO V

DE LOS FRENTES O FACHADAS:

ARTICULO 39°: Todas las fachadas o paramentos exteriores de las edificaciones edilicias, pertenecen o son partes de el bien estético de la ciudad de Andacollo, por lo que los principios urbanísticos privaran sobre conveniencias particulares.-

ARTICULO 40°: Todos aquellos propietarios de edificios cuyo frente y/o fachadas laterales sean visibles desde la vía pública, y que se hallen deteriorados, sucios o en malas condiciones de seguridad u ornato deberán proceder dentro del plazo estipulado en el artículo 23° del presente anexo, a revocarlos o refaccionarlos, de manera de subsanar estos inconvenientes.-

ARTICULO 41°: Aquellos propietarios que pretendan colocar verjas, cercos vivos, canteros, muros y/o cualquier otra estructura similar sobre la línea municipal deberán ejecutarlos y mantenerlos de manera tal que no avancen sobre el espacio público de la vereda y/o representen un obstáculo o peligro para los transeúntes.-

CAPITULO VII

DE LAS DISPOSICIONES COMUNES

ARTICULO 42°: Si a la finalización del plazo previsto por el artículo 23° del presente anexo, el propietario que no hubiera iniciado con las tareas de construcción, refacción y/o adecuación que correspondieren, podrá solicitar al Departamento Ejecutivo una ampliación de aquel plazo, el que lo concederá siempre que existiese causa fundada para ello y por un lapso que no podrá superar los noventa (90) días corridos.-

ARTICULO 43°: Todos los inconvenientes y/o problemas de obras que no pudieran solucionarse mediante la aplicación de las normas enunciadas, serán resueltos por el Departamento Ejecutivo, a través de las áreas competentes, quien dictaminará y establecerá el criterio a adoptar con el interesado.-

ARTICULO 44°: Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenios particulares con los vecinos de escasos recursos - cuya situación deberá acreditarse de manera fehaciente - para la ejecución de las obras previstas en la presente ordenanza, en los que se establecerá la forma, modo y plazos en que aquellos abonaran el costo de las mismas.-

ARTICULO 45°: El importe a abonar por el propietario comprenderá el costo integral de la obra que deberá ejecutar la Municipalidad, el que se integrará por el valor de la mano de obra, materiales, transporte y gastos administrativos, conforme a la liquidación a practicar en cada caso por el Departamento Ejecutivo.-



CARLOS EDUARDO HERRADURA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE ANDACOLLO