

18482

**CATALOGADO**



**ORDENAMIENTO URBANO**

**DE**

**PIEDRA DEL AGUILA**

U  
F.331.9  
I29as  
III

18482

ORDENANZA N°



VISTO Y CONSIDERANDO:

La necesidad de ordenar el desarrollo Urbano del núcleo de Piedra del Aguila en relación a las nuevas posibilidades de desarrollo que se crearán con la influencia directa del turismo y / la localización dentro de su entorno próximo de las diferentes // obras del Complejo Hidroeléctrico de Alicopá.

EL PRESIDENTE DE LA COMISION MUNICIPAL DE PIEDRA DEL AGUILA  
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE  
O R D E N A N Z A

AREA CENTRAL

Se define como Area Central la comprendida entre las //  
calles

Uso del Suelo

Uso predominante: comercial, administrativo, institucio  
nal, cultural, educativo.

Complementario: residencial

Condicionado : Servicios industriales

Ocupación

La edificación podrá tener una altura máxima de planta /  
baja y dos pisos altos, utilizables con locales habita-/  
bles.

Retiros: La edificación podrá estar apoyada en la línea/  
municipal de frente y en ambos ejes medianeros, deberá /

mantener un retiro de fondo libre de edificación igual al tercio de la profundidad del lote.

La superficie cubierta máxima será igual a 2 veces la superficie de la parcela.

#### Subdivisión del Suelo

La superficie mínima de parcela para cualquiera de los Usos del Suelo habilitados para el Area Central será / de 450m<sup>2</sup>. con un frente mínimo de 15m.

#### Infraestructura de servicios.

La infraestructura de servicios básicos para esta área estará compuesta por: agua potable, alumbrado públicos y domiciliario, y pavimento.

#### AREA RESIDENCIAL<sub>4</sub>

El Area Residencial<sub>4</sub> estará delimitada por las calles

#### Uso del Suelo

Uso dominante: Residencial

Uso complementario: Equipamiento comercial diario vinculado directamente con la vivienda.

Uso condicionado: Servicios industriales

### Ocupación del Suelo

Altura : La edificación podrá tener una altura máxima de planta baja y un piso alto.

Retiros: Las edificaciones mantendrán un retiro mínimo de un eje medianero lateral y de la línea municipal de frente, igual o mayor a 3m. y un / retiro de fondo igual al 20% de la profundidad del lote.

La superficie cubierta máxima será igual a la superficie de la parcela.

### Subdivisión del Suelo

Las parcelas del Area AR<sub>4</sub> tendrán una superficie mínima de 450m<sup>2</sup>. con un ancho mínimo de 15m.

### Infraestructura de servicios

La infraestructura básica de servicios estará compuesta por : agua potable, alumbrado público y domiciliario, / cordón cuneta y enripiado de calles.

### AREA DE EXPANSION URBANA -AEU-

Se definen como areas de Expansión Urbanas a la comprendidas entre los límites actuales del núcleo, definidos estos por / las últimas parcelas de características urbanas efectivamente materializadas en el mismo, y un radio aproximado de 1.500m. tomando / como centro la actual plaza de Piedra del Aguila.

Los límites de esta Area serán precisamente definidos cuando se cuente con la altimetría del núcleo, lo que permitirá detectar claramente las tierras de mayor aptitud urbana, de igual manera contribuirá a lo expresado un análisis de las posibilidades de ampliación de los servicios de infraestructura básica.

### Uso del Suelo

Por ser un Área de Expansión no se limitan los usos / del suelo posibles, una vez de terminado los mismos no serán incompatibles entre sí y deberán oportunamente / aprobados por ordenanza.

En todos los fraccionamientos se deberá dejar como parcelas fiscales, las que el Municipio crea necesarias / para la ejecución del equipamiento comunitario de la / nueva Area de acuerdo a la siguiente tabla.

Módulo desde 150 a 300 lotes para viviendas

Radio de influencia 400m.

1 jardín de infantes y guardería

1 escuela primaria

1 sala de primeros auxilios

Espacios verdes de uso comunitario

(5m<sup>2</sup>. por posible habitante)

Módulo desde 300 a 600 lotes

Radio de influencia 800m.

1 puesto policial

1 oficina provincial

1 oficina de correos

En los fraccionamientos que se encuentran por encima / o por debajo de los módulos definidos, la Municipalidad determinará las reservas necesarias, considerando las necesidades de / tierra fiscal existente o a crearse, en cada caso, para dar cumplimiento a obras de equipamiento o espacios verdes de uso comunitario.

La localización de los predios destinados a equipamiento estará de acuerdo a la función que cumplen para la comunidad, no aceptándose fracciones marginales de baja aptitud urbana o // sobrantes de mensura que dificultare el proyecto de las obras.

#### Subdivisión del Suelo

Cualquiera sea el uso que se defina para un sector o / nueva Area Urbana, dentro de la zona definida como Area de Expansión la superficie de las parcelas no será menor a 600m<sup>2</sup>. con un frente mínimo de 15m.

#### Ocupación del Suelo

Retiros: La edificación deberá observar un retiro de / la línea municipal de frente, de 3m. de uno de sus laterales y dejará libre de edificación un 25% de la profundidad de la parcela.

Se exepuará de lo expuesto los fraccionamientos destinados a grupos habitacionales oficiales o de entidades sin fines de lucro, la excepción correspondiente a personas o entes privados se contemplará a partir de un mínimo de 20 unidades de viviendas unifamiliares, para lo cual se otorgará una aprobación provisoria a efectivizarse cuando se concrete la financiación oficial, o se dé inicio a la totalidad de las obras.

## INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BASICOS

Cualquiera sea el uso, ocupación o subdivisión de la tierra en los futuros fraccionamientos, los mismos deberán contar con la infraestructura de servicios básicos que asegure un mínimo aceptable de condiciones de habitabilidad a los habitantes a que serán destinados.

Ese mínimo queda definido en cualquier circunstancia/ por red de agua potable, alumbrado público y domiciliario, apertura y unificado de calles, innovación asegurada de las aguas / pluviales, las pendientes naturales a través de las calles y // avenidas.

Red vial: La Municipalidad podrá exigir en cada fraccionamiento su adecuación a la red vial jerarquizada del núcleo, a tales / efectos se determinan los siguientes anchos de vías vehiculares:

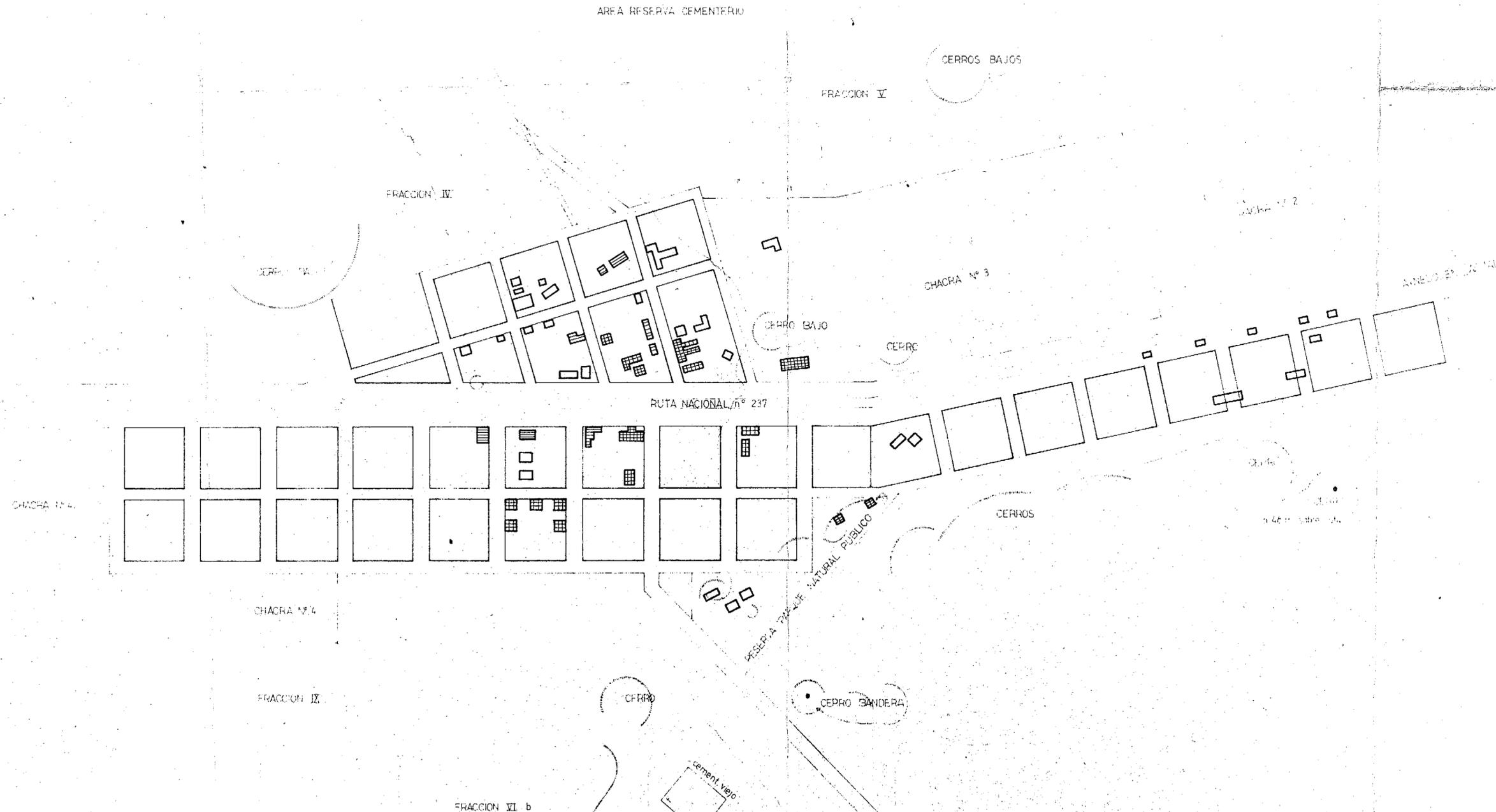
	<u>Ancho</u>
Vías primarias (accesos principales)	20/30m.
Vías secundarias de distribución	15m.
Vías terciarias de acceso a parcelas	12m.

En todos los casos el ancho de vías o calles se contemplará desde línea a línea municipal.

## ELEMENTOS DE PRESENTACION

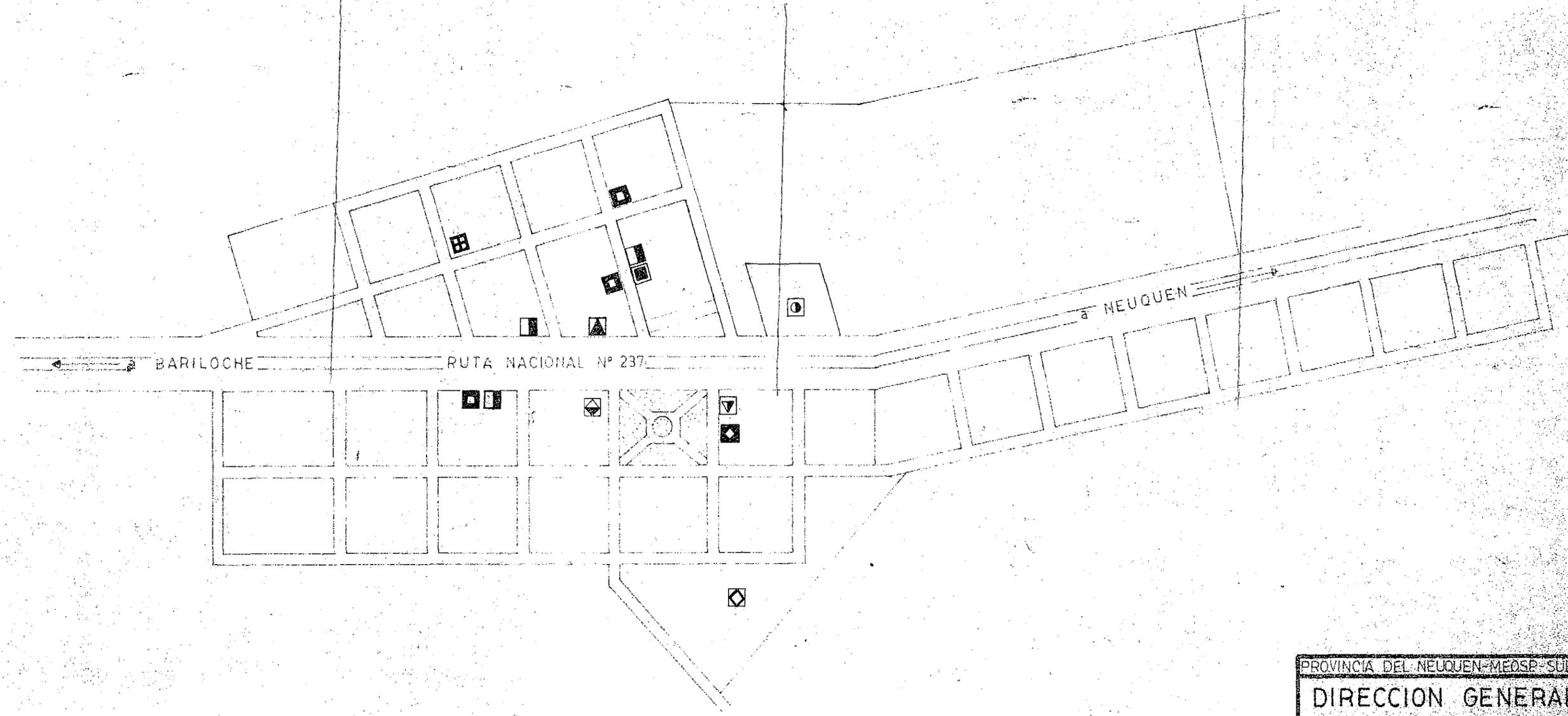
Todo nuevo anteproyecto de fraccionamiento deberá juntar la siguiente documentación para su aprobación.

1. Solicitud de aprobación, en la cual se realizará un análisis socio-económico general, cuyas condiciones deberán probar fehacientemente la necesidad comunitaria de la habilitación de nuevas tierras urbanas.
2. ALTIMETRIA en escala de 1: 2 000 a 1:5 000 con curvas de nivel cada 50cm. o cada 1m. proporcional a la escala, debidamente acotadas, en el mismo plano se mencionarán los desagües / naturales y posibles areas inundables, como así mismo todos los hechos existentes en la fracción, alambrados, construcciones, etc.
3. PLANO DEL NUCLEO con la ubicación del equipamiento cultural, sanitario y comercial existente y distancia.  
En escala 1: 5 000 y 1:10 000
4. ANTEPROYECTO DE SUBDIVISION en escala proporcional y apta al tamaño del fraccionamiento se definirán:
  - Medidas de parcelas y destinos de las mismas
  - Red vial jerarquizada, con anchos de aceras y calzadas.
  - Localización de las parcelas fiscales destinadas a equipamientos y espacios verdes.



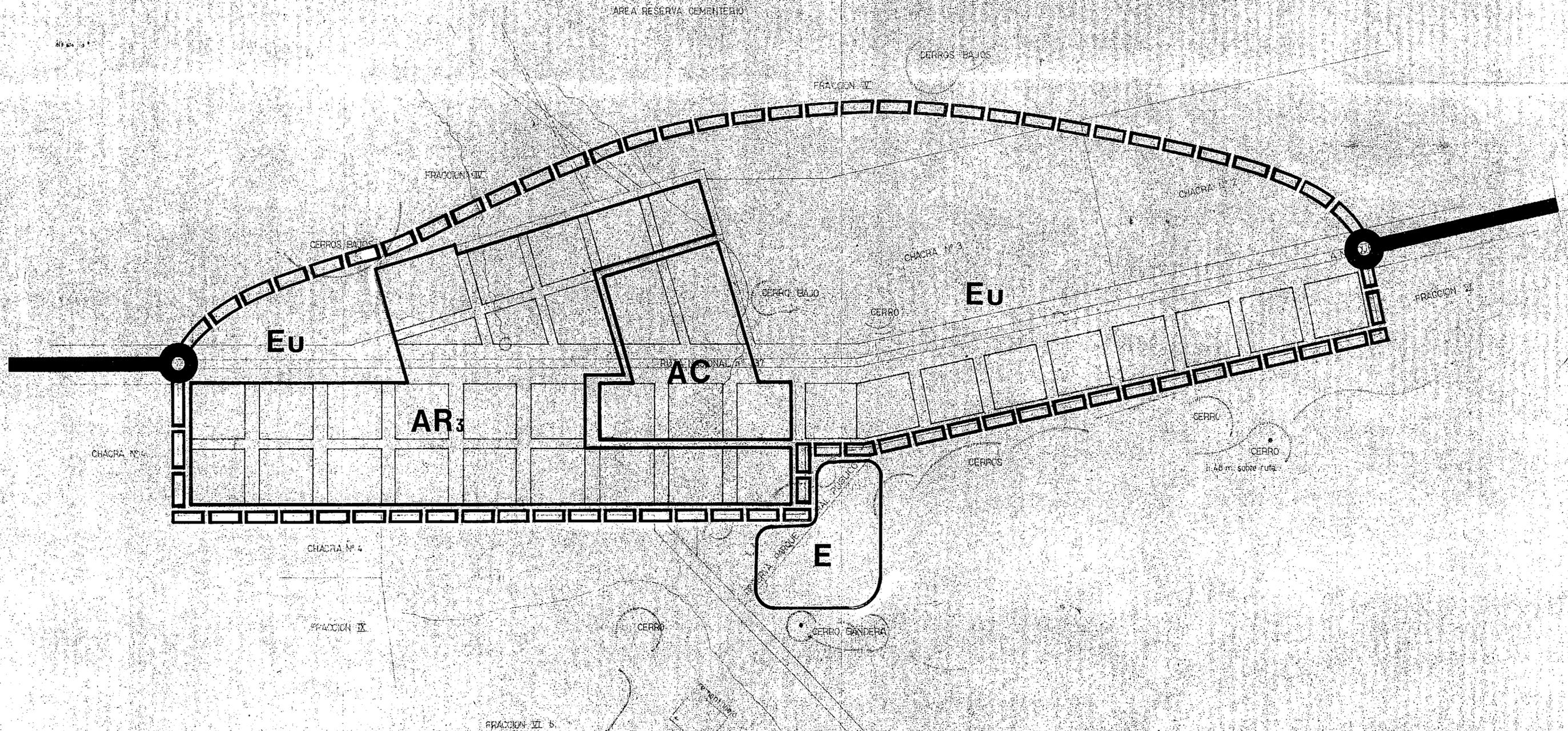
-  BUENO
-  REGULAR
-  MALO

PROVINCIA DEL NEUQUEN, MINISTERIO SUBSECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS		
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO		
ESTADO DE EDIFICACION	PIEDRA del AGUILA	
	Escala 1:500	



-  HOSPITAL
-  ESCUELA PRIMARIA
-  SALON COMUNITARIO
-  HOTEL
-  POLICIA
-  MUNICIPALIDAD
-  CORREO Y TELECOMUNICACIONES
-  COMERCIO DIARIO
-  RESTAURANT
-  ESTACION DE SERVICIO

PROVINCIA DEL NEUQUEN-MEDSP-SUBSECRETARIA DE ESTADO OBRAS Y SERVICIOS  
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
PIEDRA DEL AGUILA  
ESCALA 1:5000



-  VIAS DE CIRCUNVALACION Y ACCESO
-  VIAS DE CIRCUNVALACION Y ACCESO (PROYECTO)
- AC AREA CENTRAL
- AR AREA RESIDENCIAL
- EU EXPANSION URBANA
- E ESPARCIMIENTO

PROVINCIA DEL NEUQUEN, GOBIERNO AUTONOMO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES		
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO		
<b>ZONIFICACION URBANA</b>		PIEDRA del AGUIJA