

CÓDIGO URBANO
DE
DINA HUAPI



CODIGO URBANO DE DINA HUAPI

Conceptos Generales

TITULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1 – OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Capítulo 2 – ORGANISMO DE APLICACIÓN

Capítulo 3 – DEFINICION DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES
EMPLEADAS, CARACTERIZACION AREAS Y SUBAREAS

Capítulo 4 – NORMAS GENERALES

Sección 1 - FRACCIONAMIENTO

Sección 2 - OCUPACION DEL SUELO

TITULO II – DISPOSICIONES ESPECIALES – ZONIFICACION

Capítulo 1 – AU – AREA URBANA

Capítulo 2 – R1 – ZONA RESIDENCIAL

Capítulo 3 – R2 – ZONA RESIDENCIAL

Capítulo 4 – R3 – ZONA RESIDENCIAL

Capítulo 5 – RE1 – Sub –AREA RECUPERACION ECOLOGICA

Capítulo 6 – RE2 – Sub - AREA RECUPERACION ECOLOGICA

Capítulo 7 – CMA1 – AREA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE

Capítulo 8 – CMA2 – AREA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE

Capítulo 9 – CMA3 – AREA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE

Capítulo 10 – RA – RESERVA AGRICOLA

Capítulo 11 – TRAMA CIRCULATORIA Y ESTACIONAMIENTO

Capítulo 12 – PLANILLA SINTESIS

Capítulo 13 – APENDICE CON EQUIPAMIENTO EXISTENTE O USO
DETERMINADO

TITULO III – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Capítulo 1 – ACTUALIZACIÓN DEL CODIGO

Capítulo 2 – ELEMENTOS DEL CODIGO

TITULO IV – PLANOS Y ANEXOS

4.1. – ZONIFICACION

4.2. – ESTRUCTURA URBANA

Este Código de Planeamiento Urbano configura la pieza técnico-legal para la puesta en práctica de los objetivos contenidos en la zonificación de todo lo referente a uso y ocupación del suelo. Fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano resultante, destinadas a encausar la actividad edilicia, sea privada u oficial, complementándose estos aspectos con el Código de Edificación.

El reglamento urbano propuesto no representa una concepción propia particular ni rígida de lo que debe ser una ciudad, sino una interpretación principalmente previsor de la futura dinámica de la localidad. A quienes la apliquen en el tiempo les cabrá la responsabilidad de comprenderse de sus objetivos y de la posibilidad de introducir los ajustes y actualizaciones necesarios para el cumplimiento de los mismos.

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la aceptación y cumplimiento de estas normas le cabe tanto al administrador como al usuario, es condición necesaria que las mismas sean conocidas por los habitantes de la localidad. Por ello, la Comisión deberá garantizar la más amplia difusión de sus disposiciones, de forma tal que su contenido sea conocido antes y no después que los ciudadanos decidan localizar una actividad o emprender una iniciativa edilicia.

Los límites de uso y ocupación fijados, significan topes de referencia utilizados para definir un “carácter de zona”, buscando el mantenimiento y recuperación de la calidad del ecosistema, al logro de la estética del entorno urbano y natural, para el mejoramiento de la calidad de vida.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1

OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1: Este código tiene por objetivo regular los usos, subdivisión y ocupación del suelo urbano de Dina Huapi, jurisdicción 19-3-D

ARTÍCULO 2: Su ámbito de aplicación se extiende a las áreas determinadas por los planos de zonificación que forman parte del reglamento. Se ha evitado utilizar la delimitación de zonas por los nombres de las calles, en virtud de los posibles cambios de denominación. Cuando el límite de la zona no se expresa sobre el eje de la calle, compromete las parcelas de ambas aceras incluyendo las esquinas.

CAPITULO 2

ORGANISMO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 3: La Municipalidad de Dina Huapi actuará como Organismo de Aplicación de este reglamento a través de sus oficinas técnicas competentes.

CAPITULO 3

DEFINICION DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES EMPLEADAS, CARACTERIZACION, AREAS Y SUBAREAS

ARTÍCULO 4: Los términos conceptuales utilizados en este reglamento u otros que se dictaren en complemento, son explícitos a continuación:

Área de Implantación: **AIM**

Se define como tal al área de un predio (S) que se puede destinar a una implantación en sus demandas de edificaciones propiamente dichas, cuanto a sus demandas de espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios a los espacios internos.

Área de Edificación: **AEDI**

Se define como tal al área comprendida en los parámetros de los muros de edificación.

Porcentaje del Área de Implantación: **PAIM**

Se define como tal al porcentaje del área de un predio (S) que se puede destinar a una

implantación en sus demandas edilicias propiamente dichas, cuando en sus demandas de espacios externos inmediatas y funcionalmente complementarias de los espacios interiores.

Factor de Ocupación del Suelo: **FOS**

Se define como el cociente entre el área de edificación AEDI y la superficie del predio S, expresado en porcentaje.

Factor Ocupación Total: **FOT**

Se define como tal al cociente de superficie máxima a construir S.C., respecto a la superficie del predio S, expresado en porcentaje.

Superficie Máxima a Construir: **SC**

La superficie máxima a construir es la que se define como tope de la ocupación horizontal de las construcciones, entendida ésta en uno o más niveles.

Area de Reserva Ecológica Interna: **AREI**

Se define como tal a la subárea de un predio cualquiera que se destine a una función de creación, recreación o mantenimiento de la calidad boscosa de una asentamiento.

CAPITULO 4

NORMAS GENERALES

SECCION 1: FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 5: El fraccionamiento de nuevos predios para uso habitacional o complemento de uso habitacional se regirá por las siguientes normas:

ARTÍCULO 6: Amanzanamiento

Se toma como norma básica una superficie mínima de manzana de 6000 m²

Largo mínimo 150 m.

Ancho mínimo 60 m.

Las especificaciones por área se regirá por la Tabla N° 1.

ARTÍCULO 7: Ochavas

En las esquinas de las manzanas deberá dejarse ochavas de 4 m de lado a contar del vértice.

Cuando el ángulo sea mayor o igual a 135° se podrá prescindir de este requisito.

ARTÍCULO 8: No se permitirá el fraccionamiento del que resulten parcelas que no tengan acceso a la vía pública, exceptuando clubes de campo.

ARTÍCULO 9: Predios a Ceder al Dominio Público

Para nuevos fraccionamientos es obligatoria la cesión de áreas para el siguiente uso:

Espacio verde

Area no menor del 15% de la superficie a fraccionar.

En espacio verde se determinarán los siguientes usos.

Reserva Ecológica

Areas intangibles que se diseña como cinturón boscoso o como forestación, con sendas peatonales y/o bandas para ciclistas, para circulación interna.

La reserva Ecológica será el 70% (setenta por ciento) Espacio Verde. El ancho mínimo permitido será de 50 m.

Esparcimientos

Se determinarán áreas de uso comunitario de esparcimiento diseñadas según las distintas funciones:

Juegos de niños, lectura, espectáculos públicos, celebraciones, glorietas, pérgolas, etc.

El área de esparcimiento será el 30% del Espacio Verde, en esta superficie estarán incluidas las sendas peatonales.

La superficie mínima permitida será de 3000 m².

Lado mínimo de 50 m.

Pendiente máxima del terreno 12%.

Especificaciones del Espacio Verde

Los Espacios Verdes no pueden lindar en sus lados con parcelas de uso habitacional. Deberán estar circundadas por arterias o sendas peatonales.

Las arterias que linden con el Espacio verde para esparcimiento serán:

Calles de acceso a las viviendas.

Calles del sector residencial.

Sendas peatonales.

No se permite que linden a rutas o avenidas de tráfico de tránsito veloz de velocidad mayor de 60 km./h.

El proyecto integral de los Espacios Verdes, cuya construcción es responsabilidad de la Municipalidad, deberá contar con:

- Provisión de agua para riego y bebederos.
- Colocación de especies arbóreas.
- Trazado de senderos y solados.
- Colocación de equipamiento de esparcimiento.
- Iluminación.

Reserva Fiscal

El área a ceder como Reserva Fiscal será como mínimo de 5% de la superficie a fraccionar, destinando el espacio para uso de equipamiento comunitario.

El área destinada a Reserva Fiscal puede lindar en dos de sus lados como máximo con parcelas de uso habitacional del fraccionamiento.

Las dimensiones mínimas serán:

Lado mínimo 40 m.

Superficie mínima 1500 m²

La pendiente máxima del predio a ceder como Reserva Fiscal será de 15°.

Ubicación de Predios a Ceder al Dominio Público.

La ubicación de estos predios se hará con acuerdo de la Municipalidad de Dina Huapi. Asimismo queda al propietario de los suelos la obligación de cumplir la exigencia de transferencia de dominio.

ARTÍCULO 10: Parcelamiento

Las dimensiones mínimas de las parcelas resultantes se regirá por la Tabla N°1 Solo se permitirán parcelas menores de los especificados para cada área en un 10% del total de predios del fraccionamiento descontando únicamente la superficie de ochavas.

ARTÍCULO 11: Fraccionamiento de Manzanas Existentes

Solo se podrán subdividir manzanas existentes, sin parcelar o parcialmente fraccionadas, cuando se cumplan las normas establecidas, sobre infraestructura en funcionamiento y dimensiones mínimas según zonificación.

ARTÍCULO 12: Unificación de Parcelas

Cuando se unifiquen parcelas, el uso del suelo será sobre la totalidad de la superficie unificada.

ARTÍCULO 13: Recomposición Parcelaria

Se establece la recomposición parcelaria de lotes existentes y aprobados por la autoridad correspondiente, siempre que se respete la mensura original aprobada.

ARTÍCULO 14: Subdivisión Parcelaria

Solo se permite la subdivisión de parcelas, cuando el resultante de las mismas cumplan con las dimensiones mínimas permitidas en parcelamientos. Las dimensiones mínimas de parcelas de cada área son indivisibles.

ARTÍCULO 15: Pendientes Máximas en Fraccionamientos

No se admiten fraccionamientos que dan como resultantes predios con pendientes mayor a 20° (veinte grados).

ARTÍCULO 16: Fraccionamientos Menores de 5 Ha (cinco hectáreas)

Deberán cumplimentar las normas de fraccionamiento, modificando la norma relacionada a Cesión de Predios al Dominio Público.

A tal efecto, se regirá por la siguiente norma.

ARTÍCULO 17: Predios a Ceder al Dominio Público

Reserva Fiscal:

El área a ceder no será menor del 15% de la superficie a fraccionar. Deberá cumplir con los lineamientos generales dados en Art. 9.

Espacios Verdes

No se requiere

ARTÍCULO 18: Servicios Obligatorios para Fraccionamientos

Para la ampliación, modificación o creación de un nuevo fraccionamiento se deberá presentar planos de obras mínimas requeridas y la ejecución obligatoria por el proponente

para todas las parcelas resultantes.

ARTÍCULO 19: Servicio de Agua Potable

El Servicio de agua potable deberá ser aprobado por el Departamento Provincial de Aguas, Aguas Rionegrinas o autoridad competente.

Elementos que componen el Sistema de Agua Potable

Fuente de captación.

Capacidad de alimentación.

Calidad del agua, análisis químicos y bacteriológicos.

Cañería de alimentación.

Tratamiento.

Almacenamiento, tanque de distribución.

Red de distribución.

Sistema contra incendio (con la aprobación de Bomberos Voluntarios Dina Huapi).

ARTÍCULO 20: Energía Eléctrica

El sistema de energía eléctrica deberá ser aprobado por la Cooperativa de Electricidad Bariloche o por ente o autoridad competente.

Elementos que componen el Sistema de Energía Eléctrica

Conexión a línea de alta tensión.

Transformadores.

Red de distribución subterránea.

ARTÍCULO 21: Apertura, Consolidado y Enripiado de Calles

Compactación

Las normas de compactación se regirán por las establecidas por Vialidad Nacional.

Alcantarillado

La obra de alcantarillado de los loteos deberá estar construida de acuerdo a planos aprobados.

ARTÍCULO 22: Amojonamiento

Es obligatorio para todo fraccionamiento la ubicación de mojones construidos en hormigón en todas las esquinas sobre línea Municipal.

ARTÍCULO 23: Abovedamiento

El eje de la calle deberá estar elevado 20 cm con respecto al cordón cuneta, formando de cordón a cordón una bóveda.

ARTÍCULO 24: Factibilidad de Provisión de Servicios Complementarios por Organismos Competentes.

Se deberá preservar proyecto ejecutivo de las obras de infraestructura, aprobados por los organismos prestatarios de los servicios.

ARTÍCULO 25: Además de las obras de ejecución obligatorias se podrán exigir:

- Red de desagüe cloacales (planta depuradora).
- Gas por red. (Planta reguladora de presión)
- Cordón cuneta.
- Pavimento.
- Desagües pluviales.
- Fuerza motriz.
- Proyecto integral de forestación.
- Proyecto integral de circulación y señalamiento

SECCION 2: OCUPACION DEL SUELO

ARTÍCULO 26: Se define las siguientes áreas que servirán de referencia ordenadora a todas las medidas en materia de este Código.

- 1.- Area Urbana AU
- 2.- Area de Recuperación Ecológica ARE
- 3.- Area de Preservación Ecológica APE
- 4.- Area reserva para Futuras Actividades AR

A los fines de especificación serán divididas en subáreas uso del suelo de acuerdo con lo que a continuación se detalla:

1.- Área Urbana: Dentro del área urbana propiamente dicha distinguiremos las siguientes subáreas:

Subárea urbana a consolidar
 Subárea Residencial R1
 Subárea Residencial R2
 Subárea Residencial R3

2.- Area de Recuperación Ecológica RE. Dentro del área de recuperación ecológica distinguiremos las siguientes subáreas. (Plano RE)

Subárea Recuperación Ecológica Lago Nahuel Huapi. RE 1
 Subárea Recuperación Ecológica Río Ñirihuau. RE 2

3.- Area de Conservación del Medio Ambiente CMA Dentro del área de conservación del medio ambiente distinguiremos las siguientes subáreas.

Subárea CMA Cerro Leones CMA 1
 Subárea CMA Cerro Victoria CMA 2
 Subárea CMA Forestación CMA 3

4.- Areas de Reserva para Futuras Actividades.

Dentro del área de reserva se distingue la siguiente subárea:
 Subárea Reserva Agrícola RA

ARTÍCULO 27: Normas Básicas para el Desarrollo de las Distintas Areas de

Planeamiento

Para las distintas áreas y subáreas, la normativa funcional del uso del suelo se centra a las siguientes reglas:

Tablas porcentuales de distribución de superficies de la edificación: Las siguientes tablas definen el significado porcentual máximo de funciones que se puedan desarrollar dentro de las edificaciones.

Tabla 1 – Area Urbana – AU

Tabla 1 – Area de Recuperación Ecológica - RE

Tabla 1 - Area de Conservación del Medio Ambiente - CMA

Tabla 1 – Area Reserva para Futuras Actividades - AR

ARTÍCULO 28: Locales o áreas Funcionales Complementarias y Viviendas Individuales o Colectivas.

Son estos locales que por sus características funcionales no deben producir forma alguna de contaminación (producción de olores, ruidos, afluencias o cualquier clase de desperdicio, etc.) y en su escala correspondan a lo que estrictamente pueden denominarse complemento productivo de una vivienda (artesanado, pequeña industria, de precisión, fábrica de alimentos, frutas locales, talleres de tejidos, etc.) Todo ello clasificado en la norma de pequeña unidad productora familiar, sin más de 5 (cinco) personas a cargo.

ARTÍCULO 29: Superficie para Depósito y Talleres de Servicio Asignadas a Locales Comerciales.

A la superficie destinada a locales comerciales se le podrá asignar una superficie adicional del 60% para depósito de mercadería otro 20% para talleres que no produjesen ruidos, olores afluentes o desperdicios molestos y que funcionasen como talleres de servicio de los locales comerciales. Se deja constancia que estos dos tipos de locales funcionarán en relación de dependencia de los locales comerciales y nunca independientes.

ARTÍCULO 30: Centros de Servicios

Para los centros instalados en los sectores de servicios definidos determinados en subáreas R2, R3 y AU. Se admite en un radio no menor de 500 m la instalación de estaciones de servicios, con la obligación de adicionar taller de mecánica ligera.

ARTÍCULO 31: Implantaciones Turísticas Especiales

Se define como tal aquella que por su ubicación dentro del ejido, presenta características singulares para el desarrollo turístico, procurándose que las implantaciones se configuren de tal modo que no alteren sustancialmente la integridad del entorno natural.

ARTÍCULO 32: Viviendas Colectivas

Cuando las edificaciones en un solo predio (menor a 800 m²) sean más de tres unidades habitacionales de superficie máxima de 60 m², cada una, deberán instalar cámaras depuradoras de líquidos cloacales, aprobado por el ente competente. (DPA).

ARTÍCULO 33: Ubicación de los Objetos Arquitectónicos en el Predio.

Los retiros de las subáreas de ajustan a las siguientes normas:

1.- Retiros frontales, contrafrontales y laterales.

El área de implantación AIM de toda edificación debe observar retiros según:

Retiro frontal: El AIM debe siempre observar retiro de frente respecto a la línea municipal. Para predios de fondo promedio mayor o igual a 50 m, la medida de retiro frontal respecto a la línea municipal será la medida promedio de fondo, multiplicada por el coeficiente 0,1.

2.- Para predios de fondo promedio igual o menor a 50 m la medida de retiro frontal respecto a la línea municipal será igual a 5 m.

3.- Cuando el predio se encuentre sobre avenida deberá mantener un retiro de la línea municipal de 6 m.

4.- Retiro Lateral

El AIM debe siempre observar retiro lateral de sus linderos laterales (o de lindero lateral y línea municipal en lote de esquina) según sea la medida del predio y de acuerdo a las siguientes normas.

5.- Los predios deberán dejar retiro de los laterales que será igual a la medida promedio del ancho del predio multiplicada por el coeficiente 0,3 siempre el mínimo de retiro será de 6 m (3 m de cada lado).

6.- Relaciones entre ambos retiros laterales: Cuando la ubicación del AIM se define por las medidas mínimas de retiros laterales el valor sumado de dichos retiros podrá ser balanceado de tal modo que corresponda el 0,6 de ese valor total, hacia un lado y el 0,4 restante hacia el otro, siempre teniendo en cuenta el mínimo de 3 m.

7.- Retiros en Lotes de Esquinas

En el caso que el AIM invada los retiros obligatorios estos deberán respetarse siendo de 3 m. el retiro obligatorio de linderos de predios.

En caso de lotes donde se reduzcan la superficie del AIM se permitirá una ampliación del AEDI del 30%.

ARTÍCULO 34: Área de Implantación – Ocupación del Suelo

Zona de ocupación y % Ocupación del Suelo

El AIM está determinado por el factor de ocupación del suelo (FOS) y deberá observar los retiros frontal y lateral que la norma establece. Tabla N° 3

Áreas de Aplicación del AIM

Tabla N° 3

ARTÍCULO 35: Densidades Poblacionales

Las densidades Poblacionales para las distintas áreas y subáreas se ajustarán a las siguientes pautas:

1.- Area Urbana	Densidad Neta Potencial
Subárea urbana a consolidar AU	334 hab/Ha
Subárea residencial R1	234 hab/Ha
Subárea residencial R2	200 hab/Ha
Subárea residencial R3	234 hab/Ha
2.- Area Recuperación Ecológica	Densidad Neta Potencial
Subárea Lago Nahuel Huapi RE 1	134 hab/Ha
Subárea Río Ñirihuau RE 2	100 hab/Ha
3.- Area Conservación del Medio Ambiente	Densidad Neta Potencial
Subárea Cerro Leones CMA 1	134 hab/Ha
Subárea Cerro Victoria CMA 2	134 hab/Ha
Subárea forestación CMA 3	134 hab/Ha
4.- Area Reserva Futuras Actividades	Densidad Neta Potencial
Subárea reserva agrícola RA	20 hab/Ha

ARTÍCULO 36: Número de Pisos y Altura Máxima de las Construcciones

El número de pisos para las construcciones será igual a 2 (dos) y una altura máxima de 7,50 m; solo será opcional mayor altura cuando esté especificado en una determinada subárea.

Sobre el último piso de las edificaciones puede diseñarse un entretecho. En caso que el entretecho se dispusiera un local de primera o segunda categoría, el mismo deberá cumplir con lo exigido para locales de esa clase.

Se considera como “pisos” a tramos de altura no mayor de 3 m dando a su sumatoria mas el entretecho la altura total admitida, independientemente de las divisiones horizontales proyectadas.

Se permite en una planta la posibilidad de un entrepiso siempre y cuando no supere la mitad de la superficie de la misma, admitiéndose en este caso altura de hasta 5 m como altura de piso. Tabla N° 2

ARTÍCULO 37: Área de Edificación AEDI

Se determinará el área de edificación (AEDI) como un porcentaje del área de implantación AIM.

PREMIOS AL AEDI. En las áreas AU, R1, R2, R3, se premiará con un mayor porcentaje de Areas de Edificación (AEDI).

Solo cuando no se utilice la altura máxima.

Cuando se beneficie con el premio al AEDI, no se podrá ampliar construcciones futuras en alturas.

ARTÍCULO 38: Subárea de Recuperación Ecológica Río Ñirihuau RE 2

Sobre la costa del Río Ñirihuau se deberá dejar un retiro de la cota de máxima creciente de

30 m para la futura construcción de una avenida costanera.

Arterias

Deberá existir avenidas que den acceso a futura avenida costanera de ancho mínimo de 20 m y alejadas no más de 1500 m. Las demás arterias de accesos a la costanera podrán ser de 15 m.

Deberán cumplimentar las normas generales de loteos.

ARTÍCULO 39: Áreas de Conservación del Medio Ambiente CMA

Subárea de conservación del medio ambiente Cerro Leones CMA 1 y Cerro Victoria CMA 2.

El fraccionamiento de estas áreas se regirá por el régimen de aprobación Especial y de Forestación.

Arterias

Deberán tener una calle de acceso troncal de 30 m de ancho, con acceso bifurcado sobre ruta o avenida; con señalización reglamentaria.

Las calles internas para el acceso a la totalidad de los predios serán de un ancho mínimo de 20 m.

1.- Predios a Ceder al Dominio Público

Cumplimentar Art. 9

2.- Organismos que deben tomar intervención para conocimiento y asesoramiento sobre el tema.

- Municipalidad
- Subdirección de Urbanismo (Asesoramiento en el uso del suelo)
- Saneamiento Ambiental Ministerio de Salud Pública (evaluación del impacto ambiental)
- Departamento Provincial de Aguas (previsión de agua necesaria, afluentes industriales)
- Dirección de Bosques y Praderas (forestación adecuada)
- Dirección de Planificación Ambiental. (MRN)

ARTÍCULO 40: Subárea de Reserva Rural

Presenta condiciones naturales aptas para el desarrollo de actividades del sector primario.

En esta área las subdivisiones se tratarán de acuerdo con las normas de fraccionamiento del sector, a fin de asegurar el suelo para destinos agrícolas y forestales exclusivos.

Para toda implementación turística o recreativa, complementaria al uso agrícola, será obligatorio forestar la totalidad del AREI (Área de Reserva Ecológica Interna) y el perímetro del predio.

ARTÍCULO 41: Normas Básicas

Lo que no este especificado en las áreas anteriormente detalladas deberán referirse a las normas generales de fraccionamiento.

ARTÍCULO 42: Normas Para Complejos Habitacionales Para Interés Social

Se comprende dentro de estos complejos los siguientes usos; orfanato, geriátrico, barrios, escuelas de fronteras, etc.

Se considera vivienda de interés social cuando no supere los 90 m² con los servicios mínimos de funcionamiento de baño y cocina, adecuados al proyecto general.

ARTÍCULO 43: Normas Para Barrios Propiamente dichos.

Amanzanamiento

Deberá regirse por las normas generales de fraccionamiento.

Parcelamiento

Superficie mínima 450 m².

Ancho mínimo 15 m

Retiro de las construcciones

Deberán observar los retiros establecidos en este Código.

Densidad

85 hab/ha

Ubicación del objeto arquitectónico en el predio

Los barrios propiamente dichos de complejos habitacionales para interés social deberán cumplir con AIM, AEDI y altura máxima del área donde se proyecta implantar dicho objeto.

Servicios:

Cada vivienda deberá poseer servicios individuales. Deberán contar con proyecto, cálculo y construcción del sistema de eliminación de afluentes cloacales aprobados. Según normativa Código de Edificación.

ARTÍCULO 44: Cercos Perimetrales

Se los clasifica en cercos vivos o de material de acuerdo a las siguientes normas:

1 - Cercos Vivos

Son aquellos formados por espacios arbóreas (por ejemplo ligustrina, laurel, retamo, etc.) es obligatorio la conservación de los mismos sin invadir los predios linderos o vía pública, para evitar este inconveniente se deberán plantar las especies arbóreas como mínimo a 50 cm de los límites del predio. La altura máxima será de 2,50 m.

2 - Cercos de Materiales

Será libre la elección de materiales para la construcción de cercos; se regirán por las siguientes normas. Altura máxima de 1,60 m.

Cuando los cercos divisorios se construyan en mampostería el espesor mínimo será de 15 cm.

ARTÍCULO 45: Medianera

No se permite construir sobre la Línea de medianera, a tal efecto toda construcción o

implantación, deberá dejar 2,5 cm, libres de la línea divisoria de predios.

En caso que dos predios linderos construyan sobre línea divisoria deberán cumplir con las normas CIRSOC.

En las áreas a consolidar Residencial R1, Residencial R2 y Residencial R3, en lotes de hasta 15 m de frente se permitirá construir sobre un solo lado del predio (retiro lateral), la superficie máxima de 30 m², con altura máxima de 4,5 m. en cumbrera y largo máximo de 7 m. Debiendo dejar 2,5 cm de la línea divisoria de predios.

La cumbrera deberá ser construida perpendicular al eje divisorio, quedando prohibida la caída de aguas a predios linderos. En las áreas restantes y en lotes mayores a 15 m de frente, sólo se permitirá construir sobre los retiros laterales, construcciones semicubiertas para estacionamiento.

ARTÍCULO 46: Solados en los Predios con Respetto al AIM

No podrán ser mayores al 20 % del AIM ubicándose dentro del mismo a excepción de acceso vehicular único y acceso peatonal a la vivienda propiamente dicha.

ARTÍCULO 47: Tratamiento de Reservas Ecológicas

La exigencia del tratamiento de reservas ecológica es para el mejoramiento de las condiciones de vida considerando: oxigenación de la atmósfera, humedecimiento del aire disminución de las radiaciones directas, protección del viento y embellecimiento del área.

ARTÍCULO 48: Conservación

Se exige la conservación de espacios arbóreas autóctonas o forestadas. Cuando éstas condicionen el asentamiento humano se podrán cortar con previa autorización del ente correspondiente y siendo la Municipalidad el organismo de aplicación de este Código.

ARTÍCULO 49: Reposición

Se deberá presentar esquemas de forestación abalado por el ente autorizado.

ARTÍCULO 50: En Aceras

Se aconseja la forestación en aceras, rigiendo las siguientes normas.

1 - Tipología

Con espacios arbustivas con altura no mayor de 5 m. De hojas caduca y que permitan la libre circulación por las aceras, sin perjudicar la vida comunitaria.

2 - Distribución

Para la distribución de las especies arbóreas en las aceras deberá tomarse como referencia la ochava, y a partir de la proyección de la misma, se aleja 2 m. separado de línea municipal del predio 2 m.

Entre especie y especie la separación será de 3 m ó 4 m. según lo requieran las diferentes especies. Se deberán prever los accesos vehiculares a los predios para alejar las especies arbóreas 1,50 m. de cada lado de los mismos.

ARTÍCULO 51: Prohibición de Corte

Queda establecida la prohibición de corte sin previa autorización del ente competente.

ARTÍCULO 52: Especies

La forestación o reforestación en el área deberá responder a las siguientes normas:

Autóctonas

Para conservar las condiciones naturales del eco sistema se exigirá reforestar el 20 % del total con especies autóctonas.-

Foráneas

El 80 % restante de especies a forestar o reforestar deberá distribuirse en la siguiente forma: Especie de hoja caduca 50 %. Especie de hoja perenne 50 %.

ARTÍCULO 53: Equipamiento Comunitario

Las Reservas Fiscales cedidas al Dominio Público serán destinadas para la instalación y construcción del equipamiento comunitario. Las Reservas Fiscales con destino determinado se encuentran previstas en el Cap. 13 del presente Código. En las Reservas Fiscales que surjan de nuevos loteos, se deberá determinar el uso correspondiente.

ARTÍCULO 54: Equipamiento Existente

Sede de la Municipalidad de Dina Huapi. – Corralón - Escuela Primaria N° 312 - EGB 3 Polimodal - Bomberos Voluntarios de Dina Huapi - Registro Civil - Polideportivo Centro de Salud – Telefónica de Argentina – Biblioteca Popular – Capilla San José.

ARTÍCULO 55: Equipamiento Necesario

Radio de 300 m a 500 m.

Espacio verde de uso comunitario.

Guardería

Jardín de Infantes

Escuela Primaria

Comercio Básico

Cabinas telefónicas

Sanitarios públicos

Radio de 1000 m.

Escuela Secundaria

Centro deportivo

Espacio verde - Reserva ecológicas

Centro Comunitario

Comercio complementario

Salud

Policía

Bancos

Templos

Radio de 2000 m

Escuelas nivel terciario

Correo

Estafeta.

Teléfonos

Bibliotecas

Espectáculos

Juzgado

Bomberos Voluntarios.
Polideportivo.
Oficinas Públicas

ARTÍCULO 56: Complemento de Equipamiento

Terminal de ómnibus de corta y media distancia
Cementerio.
Relleno Sanitario.
Embarcadero
Acondicionamiento y embellecimiento de paseos, públicos y costas de Lago Nahuel Huapi y río Ñirihuau.
Circuitos de paseos.
Mercado Municipal y/o ferias francas.
Medio de comunicación masiva.

ARTÍCULO 57: Relleno Sanitario (Basurero)

Normas Básicas:

Serán depósitos controlados que excluyen la posibilidad de ubicación en todo terreno permeable por el peligro de contaminación de aguas subterráneas.

Se pueden utilizar zonas de fácil excavaciones o zonas bajas no anegables por desborde de ríos o arroyos.

Método

El método a utilizar será la disposición de residuos en el suelo, compactándolo y cubriéndolo diariamente con una capa de tierra. Se esparcirá y acomodará la basura en capas de 0,60 m. de altura. Se compactará mediante sucesivas pasadas de máquinas, hasta reducir la altura a la mitad. Se cubrirá con capas intermedias de tierra de 0,20 m. de altura. La capa final tendrá un espesor mínimo de 0,60 m. de tierra obtenida in situ.

Las bolsas de ser de polietileno deberán ser retiradas antes de arrojarlas al terreno para su natural descomposición.

Deberá efectuarse una evaluación periódica de los terrenos rellenados de asentamiento; análisis físico químico; temperatura y análisis del agua, efectuando a tal efecto perforaciones hasta la napa bajo relleno y fuera del relleno.

Planificación del Espacio Físico

Cerco perimetral (Parquización: cinturón boscoso)

Casilla de control, oficina, vestuarios, sanitarios.

Balanza para control

Provisión de agua potable.

Provisión de energía eléctrica.

Tinglados para equipos.

Cercos móviles para control de vuelo de plásticos y papeles. Después de finalizado el relleno se deberá parquizar el terreno.

ARTÍCULO 58: Equipamientos Especiales

En todo asentamiento humano se presentan barreras urbanas que son los obstáculos que hallamos en el entorno físico creado por el hombre y que entorpecen, dificultan o imposibilitan la transitabilidad urbana, el acceso a edificios y el uso de los mismos. Estas

barreras las sufre la comunidad toda pero se agudizan para el niño, el anciano y el discapacitado.

Barreras Urbanas a Considerar

Desniveles entre aceras y calzada

Desniveles entre acera y edificación.

Texturas de piso que dificultan el desplazamiento.

Ausencia de señalización urbana.

Estacionamiento de vehículos en lugares inadecuados.

Alumbrado público deficiente.

Entrada de vehículos en las parcelas.

Ancho excesivo de calzada sin islas intermedias.

Dificultad de acceso a medios de transporte.

Molinetes para control de acceso.

Ocupación de las aceras con puestos de venta de artículos varios.

El artículo 16 de la Ley N° 1775, de la Provincia de Río Negro dice que toda obra pública que se ejecute en lo sucesivo deberá preverse acceso, medios de circulación e instalaciones especiales para personas discapacitadas que utilizan sillas de ruedas.

1 – Discapacitados

- ◆ Totalmente discapacitados: Sufren impedimentos que los han confinado a una silla de rueda
- ◆ Parcialmente discapacitados: Sufren impedimentos que provocan dificultades o inseguridad al caminar.
- ◆ Discapacitados visuales: Por ceguera total o dificultad o inseguridad al caminar.
- ◆ Discapacitados auditivos: Por sordera total o impedimento auditivo
- ◆ Discapacitados por envejecimiento: Por edad ven reducida su movilidad, flexibilidad, coordinación y percepción.

2 - Acondicionamiento de Barreras Urbanas: Se deberá acondicionar las barreras urbanas de acuerdo a las siguientes normas:

Aceras: No deberán interrumpirse por escalones o cambios bruscos de nivel.

Rebaje de Cordones: Pendiente de corte 5% en esquinas. Ancho 0,90 m.

Estacionamiento: En todo estacionamiento que brinde servicios a uso público se deberá proveer 1 (uno) para discapacitados de ancho mínimo de 3,80 m (para vehículo y silla de ruedas) ubicado próximo al edificio al que sirve (distancia máxima 5 m) y debidamente señalizado.

Rampas: Cuando los accesos son a edificios de uso público deberán tener rampas de pendiente máxima de 6 %, ancho mínimo de 1,30 m. Cuando la longitud sea mayor de 5 m. proveer descansos de 1,60 m. de largo mínimo. Barandas a ambas manos con pasamanos

a diferentes alturas: 0,90 m. 0,60 m, 0,30 m. para mayores y niños.

Señalización: Deberá ser adecuada al hecho que indica, visual, auditiva, o táctil y será obligatoria para todo equipamiento comunitario.

TITULO II

DISPOSICIONES GENERALES - ZONIFICACION

CAPITULO 1

A.U. (AREA URBANA)

Residencial densidad alta.

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Habitación menor de 20 unidades

Hotel menor de 30 unidades.

Hotel mayor de 30 unidades.

Administración y Servicios Públicos.

Educación

Salud y otros

Culto

Uso Complementario:

Vivienda individual

Habitaciones mayor de 20 a 40 unidades.

Comercio

Recreación Cultural

Servicio Turismo

Comunitario Deporte

Centro para diversión.

Uso Condicionado:

Estacionamiento con vivienda

Ocupación del Suelo:

D.N.P. 334 hab/ha.

AIM - 50 % sup. parcela

AEDI – 60% AIM

F.O.S. – 0.30

F.O.T. – 1,05

Subdivisión del Suelo:

Superficie mínima Amanz. 6.000 m².

Superficie mínima parcela 800m².

Ancho mínimo parcela 20 m

Servicios Públicos Necesarios:

Luz - Agua/Red

Apertura, consolidación, enripiado de calles.

CAPITULO 2

R 1 (ZONA RESIDENCIAL)

Delimitación: Según Plano 4.1

Uso Predominante:

Vivienda Individual
Habitación menor de 20 unidades.
Hotel menor de 30 unidades
Administración y Servicios Públicos
Educación – Culto.

Uso Complementario:

Hotel mayor de 30 unidades
Recreación Cultural
Espectáculos Públicos.

Uso Condicionado:

Comercio
Servicio Turismo Comunitario.
Deporte.
Estacionamiento con vivienda

Ocupación del Suelo:

DNP - 234 hab/Ha.
AIM - 40% sup. parcela.
AEDI - 60% AIM.
F.O.S .- 0.24
F.O.T. - 0.56

Subdivisión del Suelo:

Superficie mínima Amanz. 8.000 m²
Superficie mínima Parcela 1.000 m².
Ancho mínimo parcela 20 m

Servicios Públicos Necesarios:

Luz - Agua/Red
Apertura consolidación enripiado de calles.

CAPITULO 3

R 2 (ZONA RESIDENCIAL)

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Vivienda individual
Habitación menor de 20 unidades.
Habitación mayor de 20 a 40 unidades.
Hotel menor de 30 unidades.
Hotel mayor de 30 unidades.
Administración y Servicios Públicos.
Educación
Salud y otros
Deporte
Culto.
Motel-Cabañas
Turismo-Espectáculos Públicos

Uso Complementario:

Comercio.
Recreativo cultural.
Servicio Turismo Comunitario.
Talleres Artesanales complemento c/ vivienda.
Centro p/diversión

Uso Condicionado:

Estacionamiento con vivienda.
Reforestación y Forestación

Ocupación del Suelo:

DNP - 200 hab/Ha.
AIM - 45 % sup. terreno
AEDI - 60 % AIM
F.O.S. - 0.27
F.O.T. - 0.64

Subdivisión del Suelo:

Sup. mínima amanz. 6.000 m².
Sup. mínima parcela 800 m².
Ancho mínimo parcela 20 m

Servicios Públicos Necesarios:

Luz - Agua/Red.
Apertura consolidación enripiado de calles.

CAPITULO 4

R 3 (ZONA RESIDENCIAL)

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Vivienda Individual.

Habitación menor de 20 unidades.

Habitación mayor de 20 a 40 unidades.

Hotel menor de 30 unidades.

Educación - Salud y otras - Deporte - Culto

Motel - Cabañas - Turismo.

Centro para diversión - Espectáculos Públicos

Uso Complementario:

Hotel mayor 30 unidades

Comercio

Recreativo – Cultural - Servicio - Turismo – Comunitario.

Administración y Servicios Públicos.

Talleres Artesanales complementa con vivienda.

Depósito - Estación de Servicio Apoyo

Tratamiento de madera - carpintería

Uso condicionado:

Reforestación y Forestación

Ocupación del Suelo:

DNP - 234 hab/Ha.

Lotes hasta 800 m

AIM - 43,5% Sup. terreno

AEDI - 65% AIM

F.O.S. - 0.28

F.O.T. - 0.66.

Lotes desde 800 m

AIM - 47%

AEDI - 60%

F.O.S - 0,28

F.O.T - 0,66

Subdivisión del Suelo:

Sup. mínima Amanz. 6.000 m²

Sup. mínima parcela 800 m².

Ancho mínimo parcela 20 m.

Servicios Públicos Necesarios:

Luz - Agua/Red

Apertura Consolidación Enripiado de calles.

CAPITULO 5

RE 1 (SUB-AREA RECUPERACION ECOLOGICA) Lago Nahuel Huapi

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Vivienda Individual
Hotel menor de 30 unidades
Hotel mayor de 30 unidades

Uso Complementarios:

Recreativo cultural
Deporte
Motel - Cabañas - Turismo Club de Campo
Uso Condicionado:
Comercio.
Servicio Turismo Comunitario.
Taller Artesanal complemento con vivienda.
Forestación.

Ocupación del Suelo:

AIM - 35 % Sup. Terreno
AEDI - 60% AIM
F.O.S. - 0.21
F.O.T. - 0.50

Subdivisión del Suelo:

Parcelamiento 2500 m².
Ancho mínimo parcela 25 m.

Servicios Públicos Necesarios:

Luz
Apertura y Consolidación de calles.
Forestación y Reforestación.

CAPITULO 6

RE 2 (SUB-AREA RECUPERACION ECOLOGICA)

Ñirihuau

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Vivienda Individual

Hotel menor de 30 unidades

Hotel Mayor de 30 unidades

Servicios Turismo Comunitario.

Deporte

Club de Campo.

Reserva Faunística

Uso Complementario: Recreativo Cultural

Re forestación y Forestación.

Motel - Cabañas – Turismo

Uso Condicionado:

Comercio

Educación

Instalación p/crías y Agricultura

Ocupación del Suelo:

AIM - 31% Sup. Terreno

AEDI - 60 % AIM

F.O.S - 0.18

F.O.T - 0.40

DNP - 100 hab/Ha.

Subdivisión del Suelo

Sup. mínima 15.000 m²

Sup. mínima parcela 2500 m².

Ancho mínimo parcela 25 m

Servicios Públicos Necesarios:

Luz

Apertura consolidación enripiado de calles

CAPITULO 7

CMA 1 (AREA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE) Cerro Leones

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Vivienda.

Hotel menor de 30 unidades

Hotel mayor de 30 unidades

Reforestación y Forestación

Uso Complementario:

Recreativo Cultural

Deporte – Campamento.

Motel Cabañas – Club de Campo

Uso Condicionado:

Comercio

Servicios Turismo Comunitario.

Administración y Servicios Públicos

Salud

Instalación para crías y agricultura

Ocupación del suelo

AIM - 30% Sup. Terreno

AEDI - 60% AIM

F.O.S - 0.17

F.O.T.- 0.38

Subdivisión del suelo:

Sup. mínima Amanz 15.000 m²

Sup. mínima parcela 5.000 m²

Ancho mínimo parcela. 30 m

Servicios Públicos Necesarios:

Luz

Forestación y Reforestación

CAPITULO 8

CMA 2 (AREA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE) Cerro Victoria.

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Vivienda Individual.
Hotel menor de 30 unidades.
Hotel mayor de 30 unidades
Deportes - Campamentos
Reforestación y Forestación.
Club de Campo

Uso Complementario:

Comercio
Servicios Turismo Comunitario
Industrias
Instalación para crías y agricultura.
Albergue transitorio.
Reserva faunística.
Cementerio
Basural

Ocupación del suelo:

AIM - 33% Sup. Terreno
AEDI - 60% AIM
F.O.S. - 0.20
F.O.T. - 0.45

Subdivisión del suelo

Sup. mínima Aman. 15.000 m²
Sup. mínima parcela 5.000 m²
Ancho mínimo parcela 30 m

Servicios Públicos Necesarios:

Luz
Forestación y Reforestación

CAPITULO 9

CMA 3 (AREA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE) Forestación

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Vivienda.

Hotel mayor de 30 unidades.

Deporte

Uso Complementario:

Habitación menor de 20 unidades

Hotel menor de 30 unidades.

Administración y Servicio.

Educación.

Instalación para crías y agricultura.

Motel

Cabañas

Turismo

Uso Condicionado:

Habitación Mayor de 20 a 40 unidades

Comercio

Recreativo Cultural.

Servicio Turismo Comunitario.

Salud y otros.

Estacionamiento c/vivienda.

Tratamiento madera – carpintería

Ocupación del Suelo:

AIM - 35% Sup. Terreno.

AEDI - 60 % AIM

F.O.S. - 0.21

F.O.T. - 0.50

Subdivisión del Suelo:

Sup. Mínima Amanz. 8000 m²

Sup. Mínima parcela 2500 m²

Ancho mínimo 20 m

Servicios Públicos Necesarios:

Luz

Forestación y Reforestación

CAPITULO 10

RA (RESERVA AGRICOLA)

Uso agrícola, complemento uso Turística y Recreativo.

Delimitación: Según Plano 4.1.

Uso Predominante:

Instalación p/crías y agricultura

Culto

Forestación y Reforestación.

Motel

Cabañas

Turismo

Uso Complementario:

Vivienda Individual.

Hotel Mayor de 30 unidades.

Deporte

Campamento.

Club de Campo

Uso Condicionado:

Comercio.

Servicio Turismo comunitario

Administración y Servicio Público.

Educación

Salud

Taller Artesanal complementado c/vivienda.

Depósito

Estación con vivienda.

Ocupación del Suelo:

AIM - 31% Sup. terreno

AEDI - 60% del AIM

F.O.S. - 0.18

F.O.T. - 0.40

Subdivisión del Suelo:

Sup. mínima Amanz. 15.000 m²

Sup. mínima parcela 3.000 m²

Ancho mínimo 30 m

Servicios Públicos Necesarios:

Luz

CAPITULO 11

TRAMA CIRCULATORIA Y ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO. 59: Introducción

Considerando que el tránsito rodado está fuertemente ligado y condicionado, al emplazamiento y disposición de los bloques de edificación, la finalidad principal del planeamiento de tránsito urbano puede ser resumida. La tranquilidad en el espacio urbano, bienestar, ausencia de molestias, adecuada, consecuente función del tránsito de una zona o de una determinada parte de la ciudad. El ordenamiento de la red vial al servicio de los espacios urbanos se jerarquizará y regirá, de acuerdo al siguiente esquema de redes viales.

ARTÍCULO 60: Tipología Arterías de Circulación rápida

Son la máxima categoría de Vías Urbanas de Superficie. Son exclusivas para vehículos para motor y completa limitación de acceso.

Ruta Nacional N° 237

Ruta Nacional N° 23

Estas bandas viales son propiedad de Vialidad racional.

ARTÍCULO 61: Arterias Principales

Sirven para tránsito entre las diversas zonas de la ciudad y tránsito automotor.

Por las arterias principales pasan los servicios de transporte público de corta distancia

ARTÍCULO 62: Calles Colectoras de Circulación

Sirven para comunicar las zonas residenciales.

Su principal objetivo es enlazar las calles de los sectores residenciales con las arterias principales.

ARTÍCULO 63: Calles de Sector Residencial

Su objeto es, en general dar acceso a las parcelas que lindan con ellas.

No será permitido el estacionamiento oblicuo o perpendicular a las fachadas.

Se deberá prever en determinadas arterias, de acuerdo con el ente competente, una banda de ancho de 1,30 m. para circulación de ciclistas; en un solo sentido. Esta deberá tener un cordón de 0,20 m. por 0,20 m. divisorio de la calle.

ARTÍCULO 64: Calles de Acceso a las Viviendas

Tomarán forma de ramales sin salida. Sirven de acceso a peatones y vehículos a las casas o grupos de ellas. Deberán terminar en un cul de sac con un radio mínimo de 15 m. Largo máximo 150 m. Se considera largo máximo el tramo de calle propiamente dicho.

ARTÍCULO 65: Sendas Peatonales

Solo cuando vinculan espacios cedidos al dominio público entre sí. Su ancho mínimo será de 3 m. y como máximo de 5 m. Esta banda deberá estar perfectamente limitada con diferenciación de solados, cordón y/o cerco.

Se deberá incluir con acuerdo del ente correspondiente una banda para la circulación de ciclistas cuyo diseño será:

Ancho mínimo 1,30 m. con un cordón divisorio del peatón de 20 cm de altura por 20 cm. De ancho.

ARTÍCULO 66: Pendientes

La pendiente máxima permitida será de 12 %

ARTÍCULO 67: Estacionamiento

Es obligatorio en todas las áreas. El acceso desde la vía pública será de un ancho máximo de 3,50 m. y mínimo de 2,70 m.

Se permite una superficie libre de todo tipo de construcción para estacionamiento de 1 (uno) vehículo en el retiro frontal, cuya superficie máxima es de 18 m². Con un ancho máximo de 3,50 m. y ancho mínimo de 2,70 m.. Siendo éste el único acceso vehicular al predio. No se permite el acceso vehicular al predio por la ochava.

ARTÍCULO 68: Estacionamiento Según los Diferentes Usos:

Vivienda Individual:

Hasta 150 m²: 1 vehículo

151 m². Hasta 450 m²: 2 vehículos

Más de 451 m²: 3 vehículos

Salud:

15 % de la superficie a construir.

Oficinas:

10 % de la superficie a construir.

Educación:

10 % de la superficie a construir

Restaurantes, Confiterías, bares y afines:

15 % de la superficie a construir

Locales comerciales: (que no supere los 1200 m²)

15 % de la superficie a construir.

Complejos comerciales: (galerías, supermercados, etc.). (cuando supera una superficie construida de 1200 m²)

25 % de la superficie a construir.

Hoteles, Hosterías, Residenciales y afines

1 vehículo cada dos habitaciones

Complejos Habitacionales:

Complejos de vivienda de interés social: un vehículo cada dos viviendas con superficie máxima de 90 m². Un vehículo cada vivienda cuando supere los 91 m².

Complejo habitacional de uso recreativo: (club de campo, condominios.etc) (Ver vivienda individual)

Moteles, Cabañas, etc: Un vehículo cada unidad.

CAPITULO 12

PLANILLAS SINTESIS

Subárea urbana a consolidar AU	% PB	% 1°	% 2°	% ET	h.máxima.
AEDI	60	60	50	40	10,50
AEDI con premio X	80	70	0	60	7,50
Subárea Residencial I RI	% PB	% 1	–	% ET	h. máxima
AEDI	60	60	–	30	7,50
AEDI c/premio X	80	0	–	60	6,00
Subárea Residencial II RII	% PB	% 1	–	% ET	h. máxima
AEDI	60	60	–	30	7,50
AEDI c/premio x	80	0	–	60	6,00
Subárea Residencial III R III	% PB	% 1°	–	% ET	h. máxima
AEDI	60	60	–	30	7,50
AEDI c/premio x	80	0	–	60	6,00

T A B L A N º 1

AREAS	SUBAREAS	AMANZANAMIENTO		PARCELAMIENTO	
		SUP. MIM.	LARGD MAX	SUP. MIN.	ANCHO MIN.
URBANA	A U	6000	150	800	20
	RI	8000	150	1000	20
	RII	6000	150	800	20
	RIII	6000	150	800	20
RECUPER. ECOLOC.	RE 1	X	X	2500	25
	RE 2	15000	200	2500	25
CONS.MED. AMBIENTE	CMA 1	15000	X	5000	30
	CMA 2	15000	X	5000	30
	CMA 3	8000	150	2500	25
RESERVA AGRICOLA	RA	15000	150	3000	30

X: Las dimensiones de las áreas no especificadas se resolverán de acuerdo al régimen de aprobación especial.

T A B L A N° 2

N° DE PISOS Y ALTURA MAXIMA

AREA URBANA

AREA	ALTURA MAX.	N° PISOS POR PROY.
AU	10,50	PB + 2 + ET
RI	7,50	PB + 1 + ET
RII – R III	7,50	PB + 1 + ET

AREA RECUPERACION ECOLOGICA

AREA	ALTURA MAX.	N° PISOS POR PROV.
RE 1	7,50	PB + 1 + ET
RE 2	7,50	PB + 1 + ET

AREA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE

AREA	ALTURA MAX.	N° PISOS POR PROY.
CMA 1	7,50	PB + 1 + ET
CMA 2	7,50	PB + 1 + ET
CMA 3	10,50	PB + 2 + ET

AREA DE RESERVA

AREA	ALTURA MAX.IMA	PISOS POR PROY.
RA	7.50	PB + 1 + ET

T A B L A N º 3

AREAS DE APLICACION DEL AIM

AIM 1: CMA 1	30%
AIM 2: RA - RE 2	31%
AIM 3: CMA 2	33%
AIM 4: CMA 3 - RE1	35%
AIM 5: R1	40%
AIM 6: R2	45%
AIM 7: R3	47%
AIM 8: AU	50%

CAPITULO 13

- APENDICE CON EQUIPAMIENTO EXISTENTE O USO DETERMINADO - SIN EQUIPAMIENTO CON USO FACTIBLE

RESERVAS FISCALES

ARTÍCULO 69: Con equipamiento existente o uso determinado:

- 1) 19- 3- D-272 - Sup. 15068 m2 - Educación: Escuela N° 312 de Dina Huapi.- CEM 96
- 2) 19- 3- D-020 - Sup. 224,70 m2 - Embarcadero – Factibilidad con expansión sobre costa
Uso comunitario.
- 3) 19- 3- D-240-02 - Sup. 3752,12 m2, 1000 m2 para Corralón Municipal, 2752,12 m2,
para Bomberos Voluntarios, Destacamento Dina Huapi.
- 4) 19- 3- D-231-01 - Sup. 7967 m2 - Uso Centro Cívico Municipalidad – Oficinas
Públicas (de apoyo Municipal)
- 5) 19-3- D- 252- 01 - Sup. 1213,66 m2 - Oficinas Públicas
- 6) 19- 3- D- 252- 01B - Sup. 992 m2 - Telefónica de Argentina
- 7) 19- 3- D- 252- 01C- Sup. 1173,80 m2 - Registro Civil
- 8) 19- 3- D- 252- 01D- Sup. 1656,54 m2 - Comisaría Dina Huapi
- 9) 19- 3- D- 224-1 B – Sup. 3192 m2 - Biblioteca Popular – Cultura
- 10) 19- 3- D- 279- 03 – Sup. 27147,70 m2 - Polideportivo con espacio verde, no podrá
construir el 100% del AEDI.
- 11) 19- 3- D- 432- 02 - Sup. 8056,69 m2 - Salud Pública. Centro de Salud.
- 12) 19- 3- D- 513- 11 – Sup. 9916,85 m2 - Viviendas colectivas, espacio verde comunitario
- 13) 19- 3- D- 368- 12 – Sup. 4512 m2 - Municipalidad Dina Huapi (Sistema de
bombeo agua potable)
- 14) 19- 3- D- 020- 16 – Sup.5883,03 m2 - Escuela 190 Ñirihuau
- 15) 19- 3- D- 780- 01 - Iglesia

ARTÍCULO 70: Sin equipamiento con uso factible:

- 1) 19- 3- D- 374- 33 - Sup. 1545,20 m2 - Iglesia
- 2) 19- 3- D- 049- 05 – Sup. 2564,03 m2 - Medios para comunicación Social
- 3) 19- 3- D- 379- 03 - Sup. 3271,38 m2 - Escuela Primaria - Jardín de Infantes.
Complemento para deporte.
- 4) 19- 3- D- 373- 01 - Sup.1083,80 m2. - Tanque reserva El Milagro.
- 5) 19- 3- D- 278- 02 – Sup. 6000 m2 - Educación Jardín de Infantes.
- 6) 19- 3- D- 370- 01 – Sup. 537,10 m2 - Uso Deportivo o Artesanal
- 7) 19- 3- D- 010- 02 – Sup. 18476,64 - Uso Deportivo, con espacio verde, no podrá
construir el 100 % del AEDI
- 8) 19- 3- D- 365- 04 – Sup. 4296,40 m2 - Municipalidad Dina Huapi
- 9) 19- 3- D- 148- 02 – Sup. 2910,75 m2 - Municipalidad Dina Huapi
- 10) 19- 3- D- 009- 01 – Sup. 23389,17 m2 - Municipalidad Dina Huapi
- 11) 19- 3- D- 292- 01A - Sup. 36924,41 m2 - Centro Cívico Municipal

ESPACIOS VERDES

ARTÍCULO 71: Predios cedidos al dominio público para uso de Espacios Verdes de uso comunitario y Reservas Ecológicas "Exclusivamente".

- 1) 19 - 3 – D- 297- 02 - Sup. 7551,32 m2
- 2) 19 - 3 - D - 386 Sup. 8952,50 m2
- 3) 19 - 3 - D - 115 Sup. 10781,74 m2
- 4) 19 - 3 - D - 049 - 04 – Sup. 26601,00 m2
- 5) 19 - 3 - D – 010- 02 – Sup. 18476,64 m2
- 6) 19 - 3 - D - 390 Sup. 1334,26 m2
- 7) 19 - 3 - D - 422 - 01 – Sup. 5281,02 m2
- 8) 19 – 3 - D - 444- 01 – Sup. 21171,18 m2

- 9) 19 - 3 - D- 451- 02 – Sup. 13280,85 m²
- 10) 19 - 3 - D - 503 - 01 - Sup. 13803,57 m²
- 11) 19 - 3 - D - 241 – 01 – Sup. 1968,50 m²
- 12) 19 - 3 - D - 148 – 01 – Sup. 2627,30 m²
- 13) 19 - 3 - D - 167 - 01 – Sup. 7243,49 m²

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO 1

ACTUALIZACION DEL CODIGO

ARTÍCULO 72: Derogase toda disposición de la Municipalidad que se oponga al presente Código.

ARTÍCULO 73: La actualización y tratamiento de los aspectos que particularmente pudieran no estar contemplados en el presente Código, serán realizados únicamente por la Subdirección de Urbanismo, por medio de expediente iniciados en ésta o en la Municipalidad de Dina Huapi, y con intervención de la misma.

CAPITULO 2

ELEMENTOS DEL CODIGO

ARTÍCULO 74: Los planos y anexos que se adjuntan por Título IV forman parte del presente Código.

ARTÍCULO 75: Todos los aspectos referentes a subdivisiones, mensuras, fraccionamientos, no contemplados en el presente Código, deberán ajustarse a lo establecido por la Dirección General de Catastro y Topografía de la Provincia y la Sub-Dirección de Urbanismo.

TITULO V

4.1. - ZONIFICACION

Referencias:

AU AREA URBANA

R1 RESIDENCIAL 1

R2 RESIDENCIAL 2

R3 RESIDENCIAL 3

RE1 RECUPERACION ECOLOGICA LAGO NAHUEL
HUAPI

RE2 RECUPERACION ECOLOGICA RIO ÑIRIHUAU

CMA1 CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE
CERRO LEONES

CMA2 CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE
CERRO VICTORIA

CMA3 CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE
FORESTACION

RA RESERVA AGRICOLA

4.2.- ESTRUCTURA URBANA

A – BARRIO DINA HUAPI II

B – BARRIO DINA HUAPI I

C – BARRIO PARODI CANTILO

D – BARRIO COSTA DE LOS LEONES

E – BARRIO LUIS DE MIGUEL

F – BARRIO LUGAR DEL SOL

G – BARRIO JESUS DE LOS ARROYOS

H – BARRIO SAN LUIS DE LOS LEONES

I – BARRIO EL MILAGRO

J – BARRIO LAS LOMAS DE DINA HUAPI

K – QUINTAS DE DINA HUAPI

L – QUINTAS DE DINA HUAPI – FORESTACION

M – CERRO LEONES

N – CERRO VICTORIA

O – BARRIO ÑIRIHUAU

P – BARRIO VILLA DEL LIMAY

Q – BARRIO CHRISTIAN HANSEN

R – BARRIO LOS ALAMOS