

Concejo Deliberante de Dina Huapi
Municipalidad de Dina Huapi
Provincia de Río Negro

ORDENANZA Nº 135-CDDH-2014

DESCRIPCION SINTETICA: “Reglamentación Área “**CMA3**” (**Conservación del Medio Ambiente**) – Código Urbano de Dina Huapi ”

ANTECEDENTES:

- Carta Orgánica Municipal
- Código Urbano de Dina Huapi.
- Ordenanza Nº 054-CDDH-2012 Reglamentación Área “**CMA2 (Conservación del Medio Ambiente) Cerro Victoria**”

FUNDAMENTOS:

El Área **CMA3 (Conservación del Medio Ambiente)** es la comprendida en el sector “Forestación”, ubicada entre la calle Los Nogales al norte, el Río Ñirihuau al sur, el Cerro Leones al Este y sector de Quintas (RE2) al oeste. El predio se encuentra totalmente forestado con demarcación de cortafuegos al estilo de calles, sin observarse otra vegetación autóctona. La característica del área, determinada por suaves pendientes con grandes extensiones de tierra y aledaña a loteos urbanos consolidados, determina que los impactos negativos mínimos no influyen en el perjuicio del medio ambiente. La fracción lindante con el Río Ñirihuau, preservado a través de un amplio sector entre las parcelas urbanas y el Río, propone un área destinada a chacras de cultivo.

Teniendo en cuenta la necesidad de lotes urbanos dentro del ejido y la condición de calle urbana de Los Nogales, como así también de la continuidad de la Av. Perú, surge un sector que cumple con las calidades urbanas óptimas.

El ordenamiento territorial y gestión ambientales llevado adelante por este Municipio, racionalizando las nuevas modalidades de crecimiento urbano, el desarrollo de futuros barrios y las nuevas formas de acción concertada, aplicando una política de ciudad consolidada.

Considerando que es momento de actualizar y modificar la normativa municipal en función a un planeamiento urbano que dé respuestas a la nueva realidad territorial.

En virtud de la necesidad de regular adecuadamente la normativa local que modifica las siguientes especificaciones del Código Urbano de Dina Huapi para la zona denominada “**CMA3 (Conservación del Medio Ambiente)**” es necesario reglamentar y adecuar los parámetros urbanísticos del Área.

Autor: Intendente Danilo Rojas

Colaboradores Ing. Carlos Morazzani, Arquitecta Mónica Balseiro
Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga la ley

Autor: Intendente Danilo Rojas

Colaboradores: Ing. Carlos Morazzani, Arquitecta Mónica Balseiro

El Proyecto de ordenanza N°159 -CDDH-2013 fue aprobado en sesión ordinaria del día 11 de Septiembre de 2014, según consta en Acta N° 013/2014 Por ello en ejercicio de las atribuciones

EL CONCEJO MUNICIPAL DE DINA HUAPI SANCIONA CON CARACTER DE ORDENANZA

Art. 1º) Autorizar en el Área denominada según el Código Urbano de Dina Huapi como **“CMA3” (Conservación del Medio Ambiente)** la subdivisión con la adecuación de los nuevos parámetros urbanos, en la modalidad de fraccionamiento particular, con las restricciones especificadas en la presente, de acuerdo al Plano presentado como Anexos I y II en su totalidad.

Art. 2º) Las alternativas de urbanización son conjuntos urbanísticos integrales, con predominio de vivienda individual, vivienda multifamiliar agrupada o una combinación de ambas, respetando la proporción entre espacios construidos cerrados y abiertos, los valores de FOS y FOT indicados en el Código Urbano y las cesiones al dominio público municipal, correspondientes a la modificación del estado parcelario.

Art. 3º) Predios a ceder al dominio público

Los predios a ceder como Reserva Fiscal y Espacio Verde deben ajustarse a lo establecido en la Carta Orgánica Municipal y el Código Urbano de la Municipalidad de Dina Huapi. Reserva Fiscal 37.122,04m² – Espacio Verde 37.691,00m², cumpliendo con lo establecido en las normas vigentes.

Art. 4º) Para obtener el Visto Bueno Municipal y la aprobación de la factibilidad final, el proyecto de urbanización deberá presentar:

Factibilidades de servicio eléctrico, gas natural y agua potable de los entes oficiales o privados correspondientes a la zona. Asimismo deberán haber sido ejecutadas o debidamente garantizadas las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo, indicadas en el art. 6º de la presente Ordenanza.

Art. 5º) Disposiciones Comunes

Toda modificación del estado parcelario, por cualquiera de estas modalidades, deberá presentarse de acuerdo a las normas establecidas según el Sistema de Planificación Urbano Municipal. Los procedimientos previstos para la factibilidad del uso condicionado y el control ambiental de las actividades deberán ser solicitados a través de una nueva presentación ante el municipio.

Art. 6º) Obligaciones del propietario

La urbanización deberá ser provista de la red de agua potable, la cual será cedida al municipio para su administración y mantenimiento, energía eléctrica (cableado subterráneo), red de gas natural y alumbrado público.

Toda interconexión con las redes de servicios existentes deberá asegurar el servicio sin impacto negativo en lo existente.

En todos los casos el propietario deberá garantizar mediante la contratación de un seguro de caución la efectiva realización de las obras de infraestructura previstas en el convenio.

Art. 7º) Normas de ocupación del suelo

1.1. Superficies de los predios:

La superficie mínima de los predios que se proyecten sobre el sector A del anexo II de la presente Ordenanza será de 1000m² (mil metros cuadrados), la superficie mínima de los predios que se proyecten sobre el sector B del anexo II de la presente Ordenanza será de 1500m² (mil quinientos metros cuadrados), la superficie mínima de los predios que se proyecten sobre el sector C del anexo II de la presente Ordenanza será de 2000m² (dos mil metros cuadrados) la superficie mínima de los predios que se proyecten sobre el sector D del anexo II de la presente Ordenanza será de 2500m² (dos mil quinientos metros cuadrados). La superficie mínima de los predios que se proyecten en el sector denominado chacras del anexo II será de 10.000 m² de superficie mínima.-

Frente mínimo de los predios sobre línea municipal, 25 metros

1.2. Relativas a la edificación:

a. - F.O.S. 21%

b. - F.O.T. 50%

c. -La densidad poblacional será la determinada actualmente para los predios comprendidos en la presente en el Código Urbano

1.3. Relativas a las vías de circulación:

Avenidas, ancho 20 metros (interconexión entre Los Nogales y Av. Perú)

Calles Primarias, ancho 15 metros

1.4. Relativas a la morfología urbana:

Altura máxima: 7,50 metros

1.5. Retiros obligatorios:

Retiro de frente: 5,00 metros en calles – 6,00 metros en avenidas. Debe cumplir Artículo 33 – Inc. 1 - Código Urbano.

Retiros laterales: 30% del ancho promedio del lote con un mínimo de 3,00 metros

1.6. Cercos divisorios:

En el caso de materialización del eje divisorio de parcelas, el mismo deberá ejecutarse de acuerdo a las normas vigentes. Artículo 44 – Artículo 45 Código Urbano.

Art. 8º) Normas de usos del suelo:

Uso predominante: Vivienda Unifamiliar
Turismo
Deportes
Uso complementario: Recreación y Cultura
Comercio

Art. 9º) Espacios públicos. Plazos:

El plazo de ejecución de la urbanización se dividirá en dos etapas, conforme los anexos 3 y 4 como etapa 1 y etapa 2 respectivamente. Se establece que la totalidad de la apertura de calles y la posesión de los lotes fiscales y espacios verdes por parte de la municipalidad de Dina Huapi, se completará íntegramente al momento de aprobarse la etapa 2 del proyecto y/o en el plazo máximo de 8 años contados desde la aprobación de la etapa 1. En ambos casos vencido el plazo de ocho años o ejecutada la etapa 2 del proyecto, sin que el propietario de cumplimiento con la ejecución, La Municipalidad podrá proceder a la apertura de las calles troncales de 20 mts a costo del propietario.

Art. 10º) Vigencia:

Esta Ordenanza modifica en forma permanente lo establecido para la zona denominada “CMA3”, del ejido de la **Municipalidad de Dina Huapi** y es de carácter obligatorio para todo proyecto urbano a partir de su promulgación por el **Poder Ejecutivo Municipal** y su publicación.

No se autoriza ninguna construcción, hasta la aprobación definitiva del fraccionamiento por parte de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Pcia. De Río Negro, con el cumplimiento total de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Art. 11º) Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.