

ORDENANZA N° 349-CDDH-18

DESCRIPCION SINTETICA: "Modificación Código Urbano- Capitulo 5 Zona -RE 1"

ANTECEDENTES:

- Carta Orgánica Dina Huapi. -
- Código Urbano de Dina Huapi.-
- Código Urbano de San Carlos de Bariloche-
- Ordenanza N° 2802-CM-16 San Carlos de Bariloche. -
- Ordenanza N° 318-CDDH-18.-
- Ordenanza 325-CDDH-2018.-

FUNDAMENTOS

Que el decreto Provincial N° 168 del año 2004 aprueba la modificación del Código Urbano y de Edificación para nuestra localidad. Que han pasado ya 14 años desde esa modificación, plazo en el cual nuestra localidad se ha desarrollado notablemente a nivel poblacional y edilicio. Que, frente al exponencial crecimiento de Dina Huapi, ha quedado de manifiesto que nuestro Código Urbano demanda un estudio y un replanteamiento de los parámetros normativos existentes. Que, si bien todas las zonas son de suma importancia, existen zonas exponencialmente comprometidas debido a su alto impacto para la comunidad en general, que demandan modificaciones de carácter inaplazable. Tal es el caso de la Sub Área de Recuperación Ecológica, RE1 la cual, dada su ubicación dentro del ejido de Dina Huapi, (lindante con el Lago Nahuel Huapi y en su lado opuesto con una calle colectora paralela a la Ruta Nacional N° 40) además del tamaño de sus lotes, presenta características particulares que deben ser consideradas puntualmente. La permisividad del Código Urbano en cuanto a parámetros urbanísticos y al uso del suelo, fue sin duda producto de un momento donde Dina Huapi comenzaba a desarrollarse tímidamente como una ciudad satélite de San Carlos de Bariloche. En la actualidad, dado un crecimiento importante poblacional reflejado en un aumento de edificaciones se hace imprescindible regular algunos parámetros que darán marco a este crecimiento, otorgando herramientas legales para la consecución de un fin el cual es preservar el ambiente, para nosotros, nuestros vecinos y las futuras generaciones que quieran habitar el municipio; con un definido perfil turístico e industrial, procurando una mejor calidad de vida y el logro del bien común. El estudio y la confección de un nuevo Código Urbano para Dina Huapi están en marcha, a través del Concejo de Planificación Urbana. Hasta tanto este organismo se expida, creemos conveniente intervenir en esta zona con la finalidad de regular, de limitar algunos usos que modifican desfavorablemente el perfil urbano de los frentes que miran a las calles colectoras y a la Ruta Nacional N°40.

Autor: Félix Chamorro (**PRO**), Alejandro Corbatta (**MPDH**), Silvia Mosman (**UCR**).

Colaboradores: Arq. Mónica Balseiro. -

El Proyecto de Ordenanza N°400-CDDH-2018, en **Primera Lectura**, fue aprobado por unanimidad en Sesión Ordinaria N° 011/18, del día 04 de octubre de 2018, según consta en Acta N° 011 /2018.

Convocada la audiencia pública con posterior tratamiento en Comisión II se introducen las modificaciones en sesión al proyecto de referencia, de acuerdo a las observaciones, es aprobado por unanimidad en **Segunda lectura**, en Sesión Ordinaria N° 014 /18, el 15 día de noviembre de 2018 según consta en Acta 014/18.

Por ello, en ejercicio de sus atribuciones;

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE DINA HUAPI
SANCIONA CON CARACTER
DE ORDENANZA**

Artículo 1º.- Modifíquese el Capítulo 5 del Código Urbano que refiere al área RE1 el que quedara redactado de la siguiente manera:

“CAPITULO 5

RE1 (SUB-AREA RECUPERACION ECOLOGICA)

- 1) Delimitación: Según plano 4.1.
- 2) Uso predominante: (100% de la superficie disponible de FOT)
 - Vivienda individual y/o colectiva.
 - Residencial turístico.
 - Conjuntos Habitacionales. -
- 3) Uso Complementario: (no podrá superar el 60% de FOT):
 - Comercio: Periódico, Gastronómico.
 - Recreativo.
 - Cultural.
 - Deportivo.
- 4) Densidad habitacional: 120 hab/ha.
- 5) Ocupación del suelo:

A.I.M 35%, el área de implantación podrá ser dividida, la propuesta deberá ser presentada previamente para su aprobación ante la autoridad de aplicación.

-A.E.D.I: 54%.

-F.O.S: 19%.

-F.O.T 47%.

6) Retiros y altura máxima:

-Retiro de frente: mínimo 5.00 mts.

-Retiros laterales; 30% del frente: 50% y 50% o 60% y 40%, el mínimo de retiro lateral deberá ser de 7,50mts.

-Retiros de fondo: El retiro de fondo será como mínimo de 15 m del Eje Medianero (Costa Lago Nahuel Huapi). -

-Altura máxima de las construcciones: 7,50 mts.

7) Niveles de edificación:

-Se tomará el nivel +/-0,00 en los lugares donde se ubiquen cada una de las construcciones, según Plano de Mensura con cotas de nivel cada 5 m, al eje de cotas del terreno.

-Se permitirá únicamente la ocupación de subsuelos (bajo nivel 0.00) con locales de cuarta clase. -

8) Vivienda colectiva:

-La separación entre bloques de viviendas será de una distancia equivalente a dos (2) alturas tomando siempre como referencia la altura de la construcción mayor. Las viviendas podrán proyectarse de forma separadas entre sí, o apareadas conformando bloques constructivos. Entiéndase a los fines de la presente Ordenanza por vivienda colectiva a la implantación de más de una vivienda en el predio.

-Potencial estipulado para cada Unidad Habitacional: 625 m² referidos a la superficie total del predio. Es decir que el número máximo de unidades a emplazar en una parcela surgirá de dividir la superficie total del predio por 625 m².

9) Subdivisión del suelo:

-Parcelamiento 4500 m².

-Ancho mínimo de parcela 25 m

10) Servicios públicos necesarios:

-Luz.

-Apertura y consolidación de calles.

| | | |
|---|-----------|-----------------|
|  | ORDENANZA | SESI.CDDH.PP.04 |
|---|-----------|-----------------|

-Agua/Red.”

Artículo 2º.- No se aplicará lo estipulado en el artículo 10 y 12 de la Ordenanza 214-CDDH-2016, a los lotes existentes en el Área RE1, los cuales tendrá como parámetro constructivo lo regulado por la presente norma.-

Artículo 3º.- Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese. -