

	ORDENANZA	SESI.CDDH.427-04
---	-----------	------------------

ORDENANZA N° 427- CDDH-2020

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: “RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL.”

ANTECEDENTES:

- Constitución Nacional
- Código Civil y Comercial de la República Argentina
- Carta Orgánica Municipal. -
- Ordenanza Nro. 069-CDDH-2010
- Ordenanza Nro. 042-CDDH-2012
- Ordenanza Nro. 214-CDDH-2016

FUNDAMENTOS:

Las numerosas presentaciones de solicitud de división bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con los principios de orden y escala urbana, debe garantizar un entorno urbano-ambiental, equilibrado y sustentable, en consonancia con la realidad socio-económica vigente.

El Código Urbano de Dina Huapi es flexible en cuanto a su actualización en función de la dinámica futura de la localidad.


Según lo establecido por el Artículo 73 del Código Urbano de Dina Huapi es función de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad homónima, la actualización y tratamiento de los aspectos que pudieran no estar contemplados en el mismo.

En virtud de la necesidad de regular adecuadamente la normativa local sobre la división para someter al régimen de Propiedad Horizontal en el ámbito del ejido de Dina Huapi, y con el fin de garantizar un uso racional del suelo y una efectiva prestación de servicios públicos, es necesario reglamentar la misma.

AUTOR: Intendente Municipal Arq. Mónica Balseiro.

COLABORADORES: Asesora Legal y Técnica Dra. Yasmina Gagliani, Secretario de Obras y Servicios Públicos Ing. Roberto Mina.

El Proyecto de Ordenanza N° 515, fue aprobado por unanimidad en Sesión Ordinaria N°006/2020, del día 25 de Junio de 2020, según consta en el Acta N°006/2020.

	ORDENANZA	SESI.CDDH.427-04
---	-----------	------------------

Por ello, en ejercicio de sus atribuciones;

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

Art. 1°) Deróguese Ordenanza 214-CDDH-2016 “Regulación Urbanística de las superficies a afectarse al Régimen de Propiedad Horizontal”.

Art. 2°) Regúlese urbanísticamente a través de la presente ordenanza la afectación de parcelas al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Libro IV -Derechos Reales-, Título V, Capítulo 1, del Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26994.

Art. 3°) Los planos de mensura de división para someter al derecho real de propiedad horizontal que se tramiten ante este municipio, deberán concordar con el plano de obra que corresponda previamente visado o aprobado y cumplir con la normativa provincial y nacional vigente.

Art. 4°) Se aplicarán taxativamente los indicadores urbanísticos (FOT, FOS, altura máxima, densidad y retiros de frente, de fondo y laterales) reglamentados en el Código Urbano y la normativa constructiva del Código de Edificación vigentes de la Municipalidad de Dina Huapi, los cuales regirán tanto para Viviendas Individuales, Viviendas Colectivas, Locales Comerciales, etc. como así también para los diferentes usos que establezca el Código Urbano en vigencia.

Art. 5°) Establézcanse los siguientes requerimientos para la división en Propiedad Horizontal:

- a) Planos de obra visados reglamentarios o aprobados, sin perjuicio de demás documentación de obra exigible según la normativa vigente.
- b) La presentación al Municipio para el visado del plano de división en Propiedad Horizontal deberá estar acompañada de la memoria descriptiva.
- c) Cantidad máxima de bloques constructivos
 - En parcelas menores o iguales a 600 m² de superficie: 1 (uno).
 - En parcelas mayores a 600 m² y hasta 1500 m² de superficie: 2 (dos).
 - En parcelas mayores a 1500 m² y hasta 2500 m² de superficie: 3 (tres).
 - En parcelas de superficie mayor a 2500 m², 3 (tres) por cada 2500 m².
Para este caso, cada UF deberá contemplar una superficie mínima POTENCIAL de 300 m² de FOT (Factor de Ocupación Total), independientemente de la superficie proyectada o efectivamente edificada.

La cantidad de accesos vehiculares a la parcela será como máximo 1 (uno) cada 25m de frente a la vía pública.

Entiéndase por el término “Bloque Constructivo” como el polígono formado por el perímetro de una edificación o varias edificaciones contiguas en planta baja.

Las unidades de bloques de servicios complementarios se evaluarán según proyecto.

	ORDENANZA	SESI.CDDH.427-04
---	-----------	------------------

Art. 6°) En parcelas cuya superficie sea superior a tres (3) hectáreas, y que se pretenda someter a la Propiedad Horizontal (Título V – Código Civil y Comercial de la Nación) será exigible en forma previa y como requisito/condición esencial de la aprobación de la Propiedad Horizontal, que su/sus titulares dominiales efectúen:

a) La cesión de una parcela correspondiente al 15% de la superficie que se fraccione con destino a Reserva Fiscal Municipal.

b) A los fines de salvaguarda de aspectos urbanísticos y seguridad, se deberá ceder al dominio público, como mínimo, la cesión de calles perimetrales a la parcela que se intervenga. Se podrá optar, de existir razones urbanas que así lo ameriten y con acuerdo Municipal, la cesión de una calle troncal, en reemplazo de alguna de las laterales. Estas calles deberán cederse previamente a realizar la Propiedad Horizontal y estar consolidadas.

Art. 7°) Hasta tanto exista norma específica que regule los aspectos urbanísticos para someter fracciones a la división en Propiedad Horizontal Especial, definidas conforme Art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación, se consideraran de aplicación para estos tipos de emprendimientos, todas las exigencias establecidas en El Código Urbano de Dina Huapi, Capítulo 4, Artículo 43.

Art. 8°) En todos los casos que se modifiquen los planos de obra correspondientes a un inmueble que fue dividido en propiedad horizontal, se deberá presentar el plano de mensura modificadorio de la división, de acuerdo al nuevo plano de obra aprobado o al plano conforme a obra si correspondiera, quedando el otorgamiento del certificado de final de obra supeditado a la registración del plano de mensura por la Gerencia de Catastro Provincial. –

Art. 9°) A partir de la vigencia de la presente, todas aquellas parcelas que contengan construcciones antirreglamentarias, no podrán ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal o Pre Horizontalidad.

Art. 10°) De forma.