

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

ORDENANZA Nº 054-CDDH-2012

DESCRIPCION SINTETICA: Reglamentación Área “**CMA2 (Conservación del Medio Ambiente) Cerro Victoria**” – Código Urbano de Dina Huapi.

FUNDAMENTOS:

El Área **CMA2 (Conservación del Medio Ambiente) Cerro Victoria**” se encuentra en estado natural, la cual linda al este con el ejido del Municipio de Pilcaniyeu, y el resto del predio linda con las Avdas. Limay y Cerro Villegas (ex Ruta 23) del ejido municipal. Este presenta características típicas de área de pre cordillera, con pendientes medias, pequeñas floraciones rocosas y reducida vegetación arbórea.

Habiendo estudiado, especial y exhaustivamente, todos y cada uno de los elementos que impactan e impactarán ambientalmente en la zona, hasta tener cabal medida de lo que se considera más conveniente para preservar calidades óptimas urbanas e impactos negativos mínimos con el fin de que a su vez, no influyan en el medio ambiente. Con el agregado de un fuerte impacto económico que redundará en el desarrollo sustentable de la zona específica en cuestión, dado el contexto geográfico y climático donde se encuentra enclavada la **Municipalidad de Dina Huapi**.

Que sobre la base de la tarea continua del ordenamiento territorial y gestión ambiental que lleva adelante este Municipio, aplicando una política de completamiento y densificación de la ciudad consolidada, ordenando los bordes urbanos frente a la zona rural, racionalizando las nuevas modalidades de crecimiento urbano, el desarrollo de barrios de iniciativa privada y las nuevas formas de acción concertada.

Que la revisión del concepto de urbanización, precisándolo en su justo término, supera la mera apertura de trazados y loteos, y transforma los nuevos crecimientos del ejido a partir de todas las componentes que hacen a una mejor calidad de vida.

Que la Municipalidad de Dina Huapi no cuenta con una norma que regule autónoma y acabadamente aspectos sustanciales y formales de urbanizaciones cerradas.

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

Que las nuevas propuestas particulares presentadas progresivas y sostenidamente en los últimos años, determinando a la administración a aplicar estas nuevas formas de urbanización, normas cuyo objeto tuvo en miras regular tipologías para fraccionamientos de diverso orden.

Que la Ley Nº 3086 de la Legislatura de la Pcia. De Río Negro “Ley de Consorcio Parcelario”, estipula que los mismos deberán regirse bajo la normativa municipal vigente.

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 “**CMA2 (Conservación del Medio Ambiente) Cerro Victoria**”, es necesario reglamentar y adecuar los parámetros urbanísticos del Área.

Autor : Intendente Danilo Rojas.

Colaboradores: Débora Herman y Mónica Balseiro.

El Proyecto de ordenanza N° 040-CDDH-2012 fue aprobado en sesión ordinaria del día 04 de Octubre de 2012, según consta en Acta N° 012/2012 Por ello en ejercicio de las atribuciones

EL CONCEJO MUNICIPAL DE DINA HUAPI SANCIONA CON CARACTER DE ORDENANZA

Artículo 1º) Autorizar en EL Área denominada según el Código Urbano de Dina Huapi como “**CMA2 (Conservación del Medio Ambiente) Cerro Victoria**” la subdivisión con la adecuación de los nuevos parámetros urbanos, en la modalidad de fraccionamiento particular y Club de Campo, con las restricciones especificadas en la presente.

Anexo:

- Plano del sector con propuesta de urbanización.
- Declaración Jurada Ambiental

Artículo 2º) Se entiende por Club de Campo al Complejo Residencial Recreativo cerrado, donde una parte del mismo se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales y la otra, destinada al uso residencial; donde ambas zonas guardan una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que la convierte en un todo inescindible.

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 FOT y FOS indicados en el Código Urbano y las cesiones al dominio público municipal, correspondientes a la modificación del estado parcelario.

Artículo 3º) Normas de ocupación del suelo:

Superficies de los predios

Área A: *Club de Campo*

La superficie de los predios que se proyecten sobre la Av. Cerro Villegas, podrán ser de 1000 metros cuadrados (m²), dicha superficie se irá incrementando hacia el centro de la parcela hasta 5.000 metros cuadrados (m²) mínimo.

Las superficies de lotes mínimas en relación con la pendiente del terreno deberán ser las siguientes:

- a. Para pendientes desde 0° hasta 15°: entre 1.000 metros cuadrados (m²) y 2.000 metros cuadrados (m²).
- b. Para pendientes entre 15° y 40°: 3.000 metros cuadrados (m²).
- c. Para pendientes mayores a 40°: 5.000 metros cuadrados (m²).

Frente mínimo de los predios sobre línea municipal o vías de circulación internas comunes, 25 metros

Superficie mínima: 1000 metros cuadrados (m²)

No se permiten edificaciones entre medianeras debiéndose respetar los retiros que correspondieren de acuerdo a lo normado en todos los casos.

Relativas a la edificación en superficies de uso exclusivo

- a. - F.O.S. no se modifica el indicado en el Código Urbano
- b. - F.O.T. no se modifica el indicado en el Código Urbano
- c. -La densidad poblacional máxima se reducirá a 65 habitantes por hectárea (hab./ha.)
- d. -La densidad poblacional máxima en el sector de viviendas multifamiliares será la que determina el Código Urbano para el Área CMA2.

En el área residencial de viviendas unifamiliares está prohibida la división de un lote en propiedad horizontal. Sólo se permitirá una vivienda por lote con sus complementos de servicios.

Relativas a la edificación en espacios libres de unidades de uso exclusivo y de vías de circulación internas comunes

Cuando la topografía así lo aconseje, las manzanas podrán exceder los 150 metros de longitud hasta 200 metros, para garantizar calles de circulación con pendientes menores al 12%. En dichos casos se deberán prever sendas peatonales de 4 metros de ancho mínimo para garantizar la evacuación en caso de emergencia.

Calles:

- a. Av. Troncal, ancho 20 metros
- b. Calles Primarias, ancho 15 metros.

Relativas a la morfología urbana:

Altura máxima: 7,50 metros.

Retiros obligatorios:

- Retiro de frente: 5,00 metros en calles – 6,00 metros en avenidas
- Retiros laterales: 30% del ancho promedio del lote con un mínimo de 3,00 metros.

Cercos divisorios exteriores:

Corresponden al perímetro del emprendimiento y serán ejecutados por el propietario. No se permite materializarlos como muros ciegos.

Cercos divisorios interiores:

En el caso de materialización del eje divisorio de parcelas, como en L.M., el mismo deberá ejecutarse de acuerdo al reglamento de copropiedad.

Forestación:

La franja perimetral deberá arbolarse y tratarse paisajísticamente en todo el borde del Club de Campo. La propuesta de forestación será autorizada por el Poder Ejecutivo.

El área propuesta en el proyecto como área de media densidad, con una superficie de 65.096,31 m² destinada a vivienda residencial multifamiliar podrá dividirse en propiedad horizontal, según propuesta, cumpliendo con el suministro de los servicios públicos básicos, cumpliendo las normas vigentes.

Área B: Comercial:

Este sector se encuentra lindante con Áreas consolidadas R2, otorgándole los mismos parámetros urbanísticos de dicha área.

- 1) La superficie mínima de lote, para las áreas comerciales será de 1000 metros cuadrados (m²), pudiendo existir galerías comerciales subdivididas en propiedad horizontal.
- 2) En el sector comercial el frente mínimo de los lotes sobre la L.M. será de 25 metros.
- 3) No se permiten edificaciones sobre medianeras.

Artículo 4º) Normas de usos del suelo:

Uso predominante:

- Vivienda Unifamiliar
- Turismo
- Deportes
- Club de Campo

Uso complementario:

- Recreación y Cultura
- Comercio

Artículo 5º) Predios a ceder al dominio público:

La propuesta presentada de ceder como Reserva Fiscal un predio con una superficie de 82.827,69 m² cumple con lo establecido en el Código Urbano de la Municipalidad de Dina Huapi.

Artículo 6º) 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, será a través de una nueva presentación ante el municipio.

Artículo 7º) Obligaciones del propietario:

La urbanización deberá ser provista, por su propietario, de agua potable apta para consumo humano, en la cantidad y calidad necesaria para satisfacer los requerimientos máximos posibles, calculados sobre la base de la población tope estimada y la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común, energía eléctrica (CABLEADO SUBTERRANEO) para las viviendas, locales de uso común y espacios de circulación; gas natural, sistema cloacal y alumbrado público.

La obra de infraestructura necesaria para la provisión de agua potable de red, será provista por el propietario e inmediatamente cedida, a medida que se concluya cada etapa, a la Municipalidad de Dina Huapi a fin de que proceda la misma al cobro del servicio y mantenimiento del sistema.- El resto de los servicios deberán ser convenidos particularmente con cada prestataria.-

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

En caso de existir etapas en las obras de infraestructura, las mismas deberán informarse e incluirse en un convenio, especificando los plazos estipulados de las ejecuciones de obra y las cesiones correspondientes.-

Artículo 8º) De los residuos domiciliarios:

Para el tratamiento y eliminación de residuos domiciliarios, el propietario asumirá bajo su exclusiva responsabilidad, la gestión adecuada de recolección de residuos dentro del predio. Se exige sobre la L.M. del predio la colocación de contenedores adecuados para la totalidad de los residuos domiciliarios recolectados y clasificados (orgánico e inorgánico: vidrio, plástico, papel - cartón etc.). Para ser retirado por el sistema de recolección municipal. El mantenimiento del sector será responsabilidad del consorcio.

-

Artículo 9º) Área de mallín:

Considerada Área de preservación ambiental, no se permite edificar en toda su superficie. Queda bajo la responsabilidad de los propietarios del predio evitar la contaminación del mismo.

Artículo 10º) Para obtener el Visto Bueno Municipal y la aprobación de la factibilidad final, los proyectos de urbanización deberán presentar:

- a) – Clubes de Campo y urbanizaciones cerradas: Se deberá presentar “Proyecto de Código de Convivencia”
- b) – Factibilidades de prestación de servicios de los entes oficiales o privados correspondiente a la zona.

Artículo 11º) Marco jurídico:

Las cesiones al dominio público municipal, no generarán expensas ordinarias y/o expensas extraordinarias a cargo de la Municipalidad.

Artículo 12º) Vigencia:

Esta Ordenanza modifica en forma permanente lo establecido para la zona denominada “CMA2”, del ejido de esta **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.

Artículo 13º) Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.