

Dolavon, Chubut, 29 de Octubre de 2021.-

VISTO:

La necesidad de la regulación y planeamiento de loteos en el ejido municipal de Dolavon; Y

CONSIDERANDO:

Que, el crecimiento del Ejido de Dolavon y su permanente evolución, hace necesario realizar las normativas que reglamentan la ocupación del suelo, estableciendo normas que caracterizan las zonas y sus usos predominantes, los requisitos para la ocupación del suelo, su fraccionamiento, subdivisión y urbanizaciones, entre otros aspectos;

Que, la urbanización requiere de una planificación adecuada que asegure la calidad de vida de su población;

Que, en conjunto con las áreas municipales de Producción, Obras y Servicios Públicos, Catastro y representación del Ejecutivo Municipal, se realizó este Proyecto de Ordenanza con especificaciones técnicas y aportes de cada una de ellas para determinar ejes principales;

Que, actualmente en la localidad de Dolavon no existe reglamentación vigente sobre el tema, lo que ha generado, años anteriores, una problemática en algunos sectores con loteos sin planificación;

Que, es imprescindible la planificación y regularización del crecimiento ordenado del pueblo para anticipar las necesidades y evitar futuros riesgos para la población y para las construcciones;

POR ELLO:

El HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DOLAVON, en uso de las facultades que le confiere la Ley XVI- N°46 (antes Ley N° 3098), sanciona la presente:

- ORDENANZA -

ARTÍCULO 1º: APRUÉBESE de las Secciones: **1 – Generalidades:** Título 1, Alcances, Capítulo 1: alcances y ámbito de vigencia. -----
Título 2, de las Urbanizaciones en la zona suburbana, Capítulo 2: de las obras de infraestructura, Capítulo 3: de las manzanas, Capítulo 4: de las vías públicas, en la zona suburbana, Capítulo 5: de los espacios para reserva en la zona suburbana. Los cuales integran la presente Norma que en adelante se denominará “NORMATIVA DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS SUBURBANA Y RURAL DE LA MUNICIPALIDAD DE DOLAVON”. -----

ARTÍCULO 2º: La presente Ordenanza tendrá vigencia a partir de la fecha de su promulgación.-

ARTÍCULO 3º: REGÍSTRESE, Comuníquese, pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su Promulgación, Notifíquese y Cumplido, ARCHÍVESE. -----


ALBA EDITH WILLIAMS
Secretaria de Actas y Administrativa
Honorable Concejo Deliberante de Dolavon




LEONARDO EMANUEL REUQUE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante de Dolavon

ORDENANZA N° 866/2021.-

---Dada en la 17º Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Deliberante de Dolavon, del Período Legislativo del año 2021, celebrada a los 28 días del mes de Octubre del año 2.021.-ACTA N° 980.---

SECCIÓN I: GENERALIDADES

INTRODUCCIÓN

En la localidad de Dolavon no existe actualmente reglamentación específica respecto a loteos y fraccionamiento de tierra. Debido a esto, a lo largo de los años los loteos que se realizaron sin planificación, generaron efectos negativos sobre el ordenamiento territorial del pueblo. Otra de las problemáticas principales, consecuencia de la falta de planificación, son los fraccionamientos de las tierras productivas en la zona rural de Dolavon, posteriormente vendidas para construcción de viviendas, creando de esta manera zonas residenciales en lugares alejados, sin servicios. Áreas sin infraestructura adaptada.

Por ello, esta normativa fue fundada a partir de la iniciativa del Bloque de Concejales del Frente de Todos en conjunto con el Ejecutivo Municipal y las áreas de Producción, Catastro, Obras y Servicios Públicos.

TÍTULO 1. ALCANCES.

CAPÍTULO 1. Alcances y ámbito de vigencia.

ARTÍCULO 1º: Este cuerpo de Normas será conocido y citado como “NORMATIVA DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN LAS ZONAS SUBURBANA Y RURAL DE LA MUNICIPALIDAD DE DOLAVON”.

ARTÍCULO 2º: Las disposiciones incluidas en las Normativa son de aplicación tanto a las personas de derecho privado como a las de derecho público y a los bienes de éstas, cualquiera sea su afectación localizados dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de Dolavon.

TÍTULO 2. DE LAS URBANIZACIONES EN ZONA SUBURBANA.

ARTÍCULO 3º: Todo proyecto de urbanización en la zona suburbana deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Los proyectos de urbanización se realizarán sobre el total del loteo aún cuando el amanzanamiento y loteo se habilite por etapas. La aprobación de calles y espacios de reserva será por el total del proyecto.
- Las calles deberán posibilitar el desagüe de la zona, sin afectar los predios linderos.

ARTÍCULO 4º: Cuando se trate de urbanizaciones con asistencia del Estado, para el caso de viviendas de interés social u otras soluciones habitacionales que contemplen la construcción de la totalidad de las edificaciones, y/o la dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, el Departamento Ejecutivo solicitará al Honorable Concejo Deliberante la excepción a esta normativa.

ARTÍCULO 5º: La zona suburbana, quedará comprendida en:

- Chacra 3, ex chacra 319, Circunscripción 3, Sector 1.
- Chacra 20, ex chacra 318, Circunscripción 2, Sector 2.
- Chacra 8, ex chacra 350, Circunscripción 2, Sector 2.

De la localidad de Dolavon. Plano adjunto.

CAPÍTULO 2. De las obras de infraestructura.

ARTÍCULO 6º: En toda urbanización deberá proyectarse y realizarse bajo responsabilidad exclusiva del propietario, la ejecución de los siguientes servicios de infraestructura esenciales.

- Agua potable.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Servicio de cloacas cuando sea factible conectar a redes existentes.

- e) Servicio de gas natural.
- f) Abovedado, alcantarillado y afirmado de calzadas y nivelado del ancho total a abrir acera y calzada. Asegurando la transitabilidad permanente de las vías de acceso al inmueble a urbanizar y de las calles interiores, de acuerdo a los requerimientos exigidos por el Municipio.
- g) Cordón cuneta, conforme nivelación y requerimientos exigidos por el Municipio.
- h) Arbolado de las calles con especies aceptadas por el Municipio y su conservación por el término de tres (3) años. Será esta una obligación inherente a la posesión de lote en caso de cambio de titularidad del mismo durante la persistencia de esta obligación la misma debe constar en la Escritura traslativa de dominio.

ARTÍCULO 7º:

- a) Todo lote resultante de una subdivisión, debe tener acceso directo a vía pública.
- b) No se permitirá el desglose parcial de Títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio. Los organismos técnicos exigirán las calles y espacios verdes correspondientes.

ARTÍCULO 8º: Las tolerancias para las dimensiones de lotes serán de hasta el diez por ciento (10%) para el frente y del diez por ciento (10%) para la superficie, pudiendo ser aplicadas a lo sumo a dos (2) lotes de cada manzana, o de parcelamiento de un Título.

ARTÍCULO 9º: Se permitirá el mejoramiento de un lote por anexión del lindero, aún cuando no alcancen las medidas y superficies mínimas, siempre y cuando la parcela remanente se ajuste a lo establecido para la zona correspondiente, en lo que respecta a subdivisión y edificación.

ARTÍCULO 10º: Se admitirá la unificación de parcelas, aún cuando la o las resultantes no cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para la zona correspondiente.

ARTÍCULO 11º: Los lotes deberán ser preferentemente de forma regular, pudiendo en casos excepcionales presentar otra conformación, cuando los límites de Título, el trazado de la manzana o la tipografía del predio lo justifiquen.

ARTÍCULO 12º: La línea divisoria de lotes deberá formar con la Línea Municipal (LM) un ángulo preferentemente de noventa grados (90°). Salvo en casos excepcionales, en los que la propia Dirección de Desarrollo Urbano intervendrá para zanjar las diferencias.

ARTÍCULO 13º: Los lotes ubicados en la zona suburbana de la localidad, tendrán como mínimo una (1) hectárea de dimensión. Excepto los lotes ubicados en la zona de: Chacra 20, ex chacra 318, Circunscripción 2, Sector 2. El límite mínimo de hectáreas, en este sector será de dos (2) hectáreas de dimensión.

ARTÍCULO 14º: Los fraccionamientos de tierra en la zona rural del ejido Dolavon, comprendidos en las circunscripciones 2 y 3 de Catastro Municipal, tendrán como mínimo quince (15) hectáreas de dimensión.

ARTÍCULO 15º: En la zona suburbana de la localidad, quedará terminantemente prohibido que habiten, circulen o permanezcan animales de granja. Excepto las siguientes especies:

- a) Gallinas, gallos o pollos
- b) Conejos
- c) Gansos
- d) Pavos

Con un máximo de quince (15) animales en total, por hectárea.

CAPÍTULO 3. De las manzanas

ARTÍCULO 16°: Las Manzanas deberán ser preferentemente regulares, salvo cuando las características del Título, la topografía del terreno o la continuidad de las vías de circulación colindantes justifiquen otra conformación.

ARTÍCULO 17°: Las dimensiones de las Manzanas deberán ajustarse a las siguientes medidas:

- a) El lado menor de la Manzana tendrá como mínimo cien (100) metros.

ARTÍCULO 18°: Cuando por razones de límites de Título no se pudiera completar una o varias Manzanas, se permitirá proyectarlas en forma incompleta debiendo cumplir con lo dispuesto.

ARTÍCULO 19°: Su relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia calles colindantes y respetar los niveles que haya establecido la Municipalidad.

CAPÍTULO 4. De las vías públicas, en la zona suburbana.

ARTÍCULO 20°: Deberá darse continuidad a las vías de urbanización colindantes, pudiendo aceptarse exenciones justificadas por el destino o ubicación especial en el área.

ARTÍCULO 21°: El trazado de las vías públicas de circulación deberá ser acorde a las funciones que desempeñen y a los anchos respectivos existentes en las urbanizaciones colindantes, los cuales a su vez no podrán ser disminuidos.

Los anchos mínimos serán los siguientes: veinticinco (25) metros en avenidas (calles del ejido): veinte (20) metros las calles principales y dieciséis (16) metros las calles secundarias. La determinación de avenidas (calles del ejido) calles principales o secundarias, la longitud y las características del trazado queda a criterio exclusivo de los organismos municipales competentes. Las superficies resultantes del trazado de calles y ochavas deberán transferirse gratuitamente a la Municipalidad. Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman las intersecciones de las Líneas Municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro siguiente:

Hasta 30	2,50 metros
De 30 a 35	3,00 metros
De 35 a 40	3,50 metros
De 40 a 45	4,00 metros
De 45 a 50	4,50 metros
De 50 a 60	5,00 metros
De 60 a 70	5,50 metros
De 70 a 100	6,00 metros
De 100 a 110	5,50 metros
De 110 a 120	5,00 metros
De 120 a 180	0,00 metros

ARTÍCULO 22°: Cuando, de acuerdo al trazado proyectado para completar el ancho de la calle, se afecte una propiedad lindera, deberá gestionarse y efectivizarse la donación de la fracción afectada adjuntándose compromisos de donación y copia de Título de propiedad debidamente certificado. En el caso de que los propietarios linderos no donaran dicha fracción se proyectará la misma en su totalidad dentro del predio a subdividir.

ARTÍCULO 23°: Cuando por accidentes topográficos o impedimentos físicos inamovibles a juicio de los organismos técnicos, no existe posibilidad de continuar de la vía proyectada, se admitirán calles sin salida con un ancho mínimo de dieciséis (16) metros y una longitud máxima de sesenta (60) metros, debiendo tener en el fondo cerrado un espacio circular de doce (12) metros de radio y otra conformación que acepten los organismos técnicos municipales.

ARTÍCULO 24°: En el caso de que en el terreno a fraccionar exista un canal de riego o curso de agua, se exigirá un certificado en el que consten las medidas correspondientes al espacio libre de construcción, que debe existir desde los márgenes, ya sea medido desde la cresta del cauce y/o desde donde determinen los organismos competentes. Aún así, se dará cumplimiento a la restricción de ocupación y uso establecido por el Instituto Provincial del Agua de la Provincia del Chubut.

ARTÍCULO 25°: En los casos en que el terreno esté sobre bardas o barrancas o presente pendiente excesivamente pronunciada, se exigirá la presentación de un estudio específico de las condiciones de estabilidad, realizado por un profesional competente matriculado en el Colegio de nuestra Provincia que corresponda, el cual debe ser lo suficientemente exhaustivo y convincente para justificar la realización de construcciones en el mismo.

5

CAPÍTULO 5. De los espacios para reserva en la zona suburbana.

ARTÍCULO 26°: En toda urbanización en que la superficie a subdividir de acuerdo con el Título de origen o mensura anterior al desglose de parcelas a calle abierta que hubiere podido realizar el propietario. Descontado avenidas, calles y ochavas, supere los cinco mil (5000) metros cuadrados, el propietario debe donar a la Municipalidad gratuitamente y libre de gastos de escrituración para el donante una superficie de terreno equivalente al catorce coma cinco por ciento (14,5%) de dicha superficie con destino a reserva.

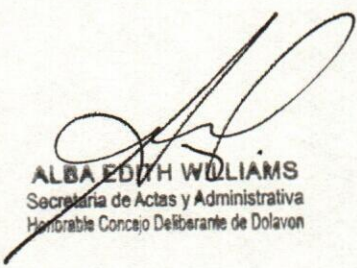
No corresponderá donación alguna de superficie en aquellos casos en que se ejecuten subdivisiones o desgloses dentro de Manzanas ya delimitadas por calles oficiales. La donación tendrá el cargo, para la Municipalidad, de dar al inmueble su destino y realizar las obras pertinentes o comenzar los trámites para su cambio de destino.

ARTÍCULO 27°: La ubicación de las fracciones destinadas a reserva será consensuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad.

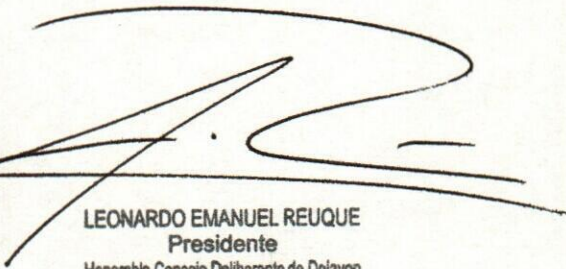
Cuando el predio a donar resulte inconveniente a la Municipalidad, ya sea por sus características, ubicación, dimensiones, formas o preexistencia de otros espacios libres o de reserva en zona, según informe fundado de los organismos competentes de la Municipalidad, el propietario estará obligado a donar en otra ubicación una superficie de terreno igual o diferente, pero cuyo valor económico sea equivalente al de la propuesta.

ARTÍCULO 28°: El Departamento Ejecutivo, previo asesoramiento concordante de los Organismos técnicos competentes, estará facultado para determinar el uso de las fracciones de reserva, conforme a los siguientes destinos:

- a) Para plazas y plazoletas o espacios verdes.
- b) Para uso público (o equipamiento urbano).
- c) Edificios públicos.


ALBA EDITH WILLIAMS
Secretaria de Actas y Administrativa
Honorable Concejo Deliberante de Dolavon




LEONARDO EMANUEL REUQUE
Presidente
Honorable Concejo Deliberante de Dolavon



DOLAVON
CORAZÓN DEL VALLE

Dolavon, (Ch), 1 de Noviembre del año 2021.-

VISTO:

La ordenanza 866/2021 mediante la cual se planifica la urbanización en el Ejido de Dolavon; y

CONSIDERANDO:

Que, el Honorable Concejo Deliberante ha sancionado la Ordenanza N° 866/2021, de acuerdo a lo oportunamente requerido;

POR ELLO:

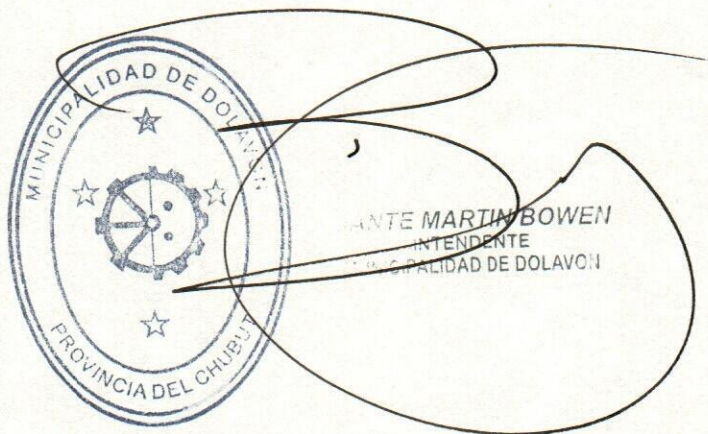
EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE DOLAVON, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY XVI N° 46 SANCIONA LA PRESENTE:

-RESOLUCION-

ARTÍCULO 1°: PROMÚLGASE la Ordenanza N° 866/2021 sancionada en la 17° Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Deliberante de Dolavon, del presente periodo legislativo, celebrada a los 28 días del mes de Octubre del año 2021. -----

ARTÍCULO 2°: Regístrese, comuníquese, y cumplido, archívese. -----

RESOLUCIÓN N° 1458/2021



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DOLAVON - CHUBUT			
ENTRADA	DÍA	MES	AÑO
	02	Noviembre	2021
VALIDA	Hora: 10:35	Páginas:	1-1

ALBA EDITH WILLIAMS
Secretaria de Actas y Administrativa
Honorable Concejo Deliberante de Dolavon