

ORDENANZA Nro. 2.588

=====

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LA RIOJA
SANCIONA PARA LA MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1ro.-

Incorporase como punto 7.7 de la Ordenanza No. 2.225 la figura de Urbanización Especial la que se detalla como Anexo I de la presente.

ARTICULO 2do.-

Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial Municipal y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la ciudad de La Rioja, a los veinticinco días del mes de Octubre de mil novecientos noventa y cinco. Proyecto presentado por el Departamento Ejecutivo.-

Firmado: CESAR OSCAR PEREYRA - Presidente -
GLADYS A. CACERES - Pro-Secretaria Deliberativa -

a.d.

□

□Correlativa Ordenanza No. 2.588

□

□A N E X O I

7.7- URBANIZACION ESPECIAL

.LM 2,81CM

□

□

7.7.1□

□-Denom□;□nase "Urbanizaci□¢□n Especial" a toda divisi□¢□n de la □tierra que reuna las siguientes caracter□;□sticas b□ □sicas:

□a) Se localicen en zonas que se establecen en el punto □

□

□7.7.2.-

□

□b) Cuento con parcelas destinadas a uso residencial transitorio o permanente.

□

□c) Con superficies destinadas a la pr□ □ctica de actividades □

□

□deportivas, recreativas o sociales, en las dimensiones y □

□

□proporciones que la presente establece.

□

□d) Cuento con accesos restringidos.

□

□e) El □ □rea de esparcimiento y el □ □rea residencial deben □

□

□guardar una mutua e indisoluble relaci□¢□n funcional y jur□;□□

□

□dica, que las convierta en un todo inescindibles.

□

El uso y dimensiones del área recreativa no podrá ser modificada, pero sí podrá ser rediseñadas. Tampoco podrá subdividirse ni enajenarse en forma independiente del área residencial, constituyendo un conjunto inmobiliario, que debe estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la subadministración.

7.7.2

- LOCALIZACION. Las "Urbanizaciones Especiales" (UE) no

podrán localizarse en el Area Urbana I (URI). En el resto

de las zonas, solo podrá autorizarse por el Departamento

Ejecutivo, previo informe favorable emitido por la Dirección

de Desarrollo Urbano y Organismos competentes.-

Estos tendrán en cuenta que la ubicación y trazado de la

urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de

la trama urbana ni interferencias en la red vial principal

contemplada en la Ordenanza No. 2.225/92; a la normal evaluación

de cuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.

7.7.3

-REQUISITOS. La creación de estas "Urbanizaciones Especiales"

(UE) están sujetas al cumplimiento de los siguientes

requisitos:

a) Contar con la aprobaci3n municipal.

b) El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabi

lidad de realizar las obras de infraestructura de los ser

vicios esenciales previo a la venta de los lotes y asegurar

la prestaci3n y mantenimiento de los mismos.

Se consideran servicios esenciales:

= Q9

Š

ÇÇ

-Agua: deber asegurarse el suministro para consumo humano

ÇÇ

en cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los

ÇÇ

requerimientos m3ximos previsibles. Deber garantizarse

ÇÇ

tambien, la provisi3n de agua necesaria para atender los

ÇÇ

requerimientos de las instalaciones de uso com3n.

ÇÇ

-Cloacas: Se exigir cuando exista factibilidad t3cnica.

ÇÇ

-Energ3a El3ctrica: Se exigir para las viviendas locales

ÇÇ

de uso común y vías de circulación.

ÇÇ

c) Tratamiento de accesos: el acceso que vincule a la "UE"

ÇÇ

con una vía externa deberá ser tratada de modo que permita

ÇÇ

y garantice su uso en cualquier circunstancia.

ÇÇ

d) Eliminación de residuos: deberá utilizarse un sistema de

ÇÇ

eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios

ÇÇ

perniciosos (Humos, olores, proliferación de roedores,

ÇÇ

etc.) y la prestación por parte del municipio se limitará a

ÇÇ

la recolección en el acceso de la urbanización.

ÇÇ

7.7.4

ÇÇ

- Cada titular de una parcela para uso residencial pertenece

ÇÇ

ciente a este régimen, estará limitado en el uso del mismo

ÇÇ

por las restricciones que en el reglamento se fijan, las

ÇÇ

vigentes para usos similares y las que se originen por des

ÇÇ

ición y voluntad del organismo jurídic que represente al

ÇÇ

conjunto, que no contrarien las fijadas por Ordenanzas Mu

ÇÇ

municipales y las que complementariamente fueran aplicadas.

ÇÇ

7.7.5

ÇÇ

-REGIMEN JURIDICO. Deber existir el Dominio Individual de

ÇÇ

cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse res

ÇÇ

pecto de las superficies de uso recreativo, las alternati

ÇÇ

vas que en cada caso el organizador proponga y la Municipa

ÇÇ

lidad apruebe.

ÇÇ

7.7.6

ÇÇ

-APROBACION. Para la aprobaci de las "UE" por parte de la

ÇÇ

Municipalidad, debe constituirse el Ente jurídicico idíneo

ÇÇ

que se hace referencia en 7.7.1.- (última parte), con el

ÇÇ

fin de asegurar en el tiempo y continuidad del régimen que

ÇÇ

la presente consagra, y que podrá asumir la forma societaria

ÇÇ

ria conforme a cada caso en particular.

ÇÇ

7.7.7

ÇÇ

-FACTIBILIDAD. Previo a la aprobación, el organizador debe

ÇÇ

er obtener la correspondiente factibilidad técnica de la

ÇÇ

Dirección de Desarrollo Urbano y de los organismos competentes

ÇÇ

(Energía; Agua Eléctrica, Agua corriente y cloacas).

ÇÇ

7.7.8

ÇÇ

-REGIMEN URBANISTICO. El proyecto deberá ajustarse a los

ÇÇ

siguientes requisitos técnicos:

ÇÇ

ÇÇ

a) AMANZANAMIENTO. No serán aplicables las disposiciones de

ÇÇ

la Ordenanza No. 2.225/92.-

□

Ç□Ç□

□b) PLANEAMIENTO. Superficie m□;□nima y frente m□;□nimo de la □

□

Ç□Ç□

□parcela: de acuerdo a la zona urbana donde se asiente la □

□

Ç□Ç□

□"UE", segun la Ordenanza No. 2.225.-

□

Ç□Ç□

□c) ESPACIOS VERDES. Se computar□ □n sobre el total de parce□

□

Ç□Ç□

□las destinadas a viviendas y podr□ □n afectarse a este fin □

□

Ç□Ç□

□las □ □reas destinadas a esparcimiento. □

□□= Q9□ □

Š

□

Ç□Ç□

□d) USO DEL SUELO. Solo estar□ □ permitido en cada parcela de □

□

Ç□Ç□

□uso residencial una unidad de vivienda individual. Se con□

□

Ç□Ç□

□siderar□ □ una unidad de vivienda, la construcci□□n de una □

□

Ç□Ç□

□vivienda principal y una con car□ □cter accesorio (vivienda □

□

Ç□Ç□

□de encargado o casero).

□

Ç□Ç□

□e) OCUPACION DEL SUELO.

□

ÇÇÇ

[-Factor de Ocupación del Suelo (FOS): máximo 40 %

[-

ÇÇÇ

[-Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 1.

[-

ÇÇÇ

[-Altura máxima de Edificación: 12,00 mts.-

[-

ÇÇÇ

[-Retiro mínimo: se establecerá en el reglamento del con-

[-

ÇÇÇ

junto.

[-

ÇÇÇ

[-Arbolado, parqueado y equipamiento de acuerdo a su fina-

[-

ÇÇÇ

lidad.-

[-

ÇÇÇ

f) RED DE CIRCULACION INTERNA: Deberá proyectarse de modo

[-

ÇÇÇ

que eliminen al máximo los puntos de conflicto y garantice

[-

ÇÇÇ

la accesibilidad y circulación de vehículos en casos de

[-

ÇÇÇ

emergencia o seguridad, con un mínimo de ocho (8) metros.-

[-

ÇÇÇ

No serán de aplicación las disposiciones de largo máximo de

[-

ÇÇÇ

pasillos contenidas en el punto 7.5.9 - i) de la Ordenanza

□
Ç□Ç□

□No. 2.225/92.-

□
Ç□Ç□

□
7.7.9 -□

Ū□Ç□ □

□La "UE" de uso residencial exclusivo permanente o transito□

□
Ç□Ç□

□rio de mas de 10.000 m2., deber□ □n destinar un 10% de la □

□
Ç□Ç□

□superficie total de los lotes a espacio de uso p□f□blico, □

□
Ç□Ç□

□asimilable a la Ordenanza No. 2.225/92.

□
Ç□Ç□

□"Espacio Verde".-

□
Ç□Ç□

□Cuando se trate de " UE" con una superficie de mas de □

□
Ç□Ç□

□15.000 m2. , deber□ □ destinarse el 6% de la superficie de □

□
Ç□Ç□

□los lotes para reserva de tierras para Equipamiento Comuni□

□
Ç□Ç□

□tario y con car□ □cter de utilidad p□f□blica. Esta superficie □

□
Ç□Ç□

□podr□ □ estar fraccionada, pero siempre se trata de espacios □

□
Ç□Ç□

