

ORDENANZA N° 5.089

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

ORDENANZA :

CAPITULO PRIMERO

LOTEOS

I. INTRODUCCIÓN

ARTICULO 1°.- OBJETO - ALCANCE Y AMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS: La presente Ordenanza tiene por objeto regular la mensura y/o el fraccionamiento de tierras contempladas en las ordenanzas 2225/92; 2872/97, 3438/03, 3872/05 en el ámbito del Ejido Municipal del Departamento Capital, conforme a Ordenanzas vigentes, y la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de La Rioja. Además, precisa los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver progresivamente el déficit habitacional que padece la ciudad, dando prioridad a las familias que se encuentren en situación de pobreza crítica y con necesidades especiales.

A los fines de esta ordenanza, se denomina **DÉFICIT URBANO HABITACIONAL** a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

ARTICULO 2°.- A los fines establecidos en el Art. anterior, y acompañando la Ord. 3872/05 Art. 2°, donde se establecen los límites dentro los cuales está comprendido el nuevo Ejido Urbano de la ciudad de La Rioja, queda esta dividida en Zonas, a las que se aplica, en forma diferenciada, la presente norma.-

ARTICULO 3°.- Son objetivos fundamentales de la regulación del uso y/o el fraccionamiento de suelo:

- a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo el uso y/o fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante mensura, división de lotes o subdivisión de estos, se realice de acuerdo a las mejores formas de gestión de la planificación y el ambiente.-
- b) Asegurar los propósitos de ordenamiento de la ciudad optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.-
- c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente, evitando toda apertura de loteos en áreas sin disponibilidad de extensión de esta.
- d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un uso y/o fraccionamiento racional de las mismas.-
- e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.-
- f) Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al Gobierno Municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.-

- g) Crear y Organizar el Registro de Tierras que será parte del Banco de Tierras creado mediante Ordenanza N° 4.622

ARTICULO 4°.- TERMINOS TECNICOS - DEFINICION

A los fines de la presente Ordenanza las palabras loteo o urbanización tienen igual significado; además, se entiende por:

MENSURA: La operación de agrimensura, que ubica, determina y documenta las cosas Inmuebles, conforme a las causas jurídicas que las originan.

FRACCIONAMIENTO: Toda división de la tierra bajo la siguiente forma:

a)- Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevos nucleamientos urbanos, con apertura de calles, y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Catastro, pudiendo ampliar o modificar la red vial, proveer de espacios verdes y espacios comunitarios para uso público.

b)-También se considerará urbanización o loteo, cuando la superficie sea superior a 1 ha. (Una Hectárea), con un mínimo de 15 lotes, aun cuando el fraccionamiento se vea afectado por la red vial en los Subsistemas Regional y de Accesos, Subsistemas de Vinculación Interbarrial y Local.-

c)- Cuando la disposición de lotes sucesivos a lo largo de una vía primaria o secundaria supere los ciento cincuenta (100) metros, se exigirá la apertura de una calle, aún cuando el inmueble a fraccionar no esté afectado por los sistemas viales previstos, en la presente; este fraccionamiento también será encuadrado como loteo.-

SIMPLE DIVISION:

- a) Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial pública y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Catastro.
- b) En caso de que el fraccionamiento signifique la creación de más de quince (15) lotes, se considerará como **loteo** y deberá cumplir con todas las obligaciones impuestas por la presente Ordenanza para toda nueva urbanización.

DIVISION POR PARTICIÓN DE CONDOMINIO:

- a) Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte inferior a la parcela mínima exigida para cada zona; se encuentre a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de ellos, y su fecha sea anterior al año 1992. Además se solicite como pedido expreso de la Justicia.
- b) Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) y modificatorias.

DIVISION POR PARTICION HEREDITARIA: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derecho a la Herencia). Además se solicite como pedido expreso de la Justicia.

LOTE o PARCELA: Los lotes frentistas resultantes de operaciones de urbanización y división del suelo y dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, deberán respetar las medidas mínimas que para cada zona se hayan determinado.

La forma y dimensiones mínimas de parcelas resultantes de operaciones de división simple en manzana urbanizadas con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, deberán cumplir con los requisitos que, para dichos emprendimientos, prevé esta norma para cada Zona.

LINEA DE EDIFICACION- (L.E): Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada.

LINEA MUNICIPAL- (L.M.): La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana o vereda, coincidente con el frente de parcela. Existe obligatoriamente solicitar el informe de **BOLETA DE LINEA** para todo trámite referido a la presente.

En los casos que la línea original de la manzana se haya modificado la nueva línea será solicitada en la Dirección de Catastro.

FRENTE DE PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

AREAS URBANIZABLES: Áreas cuyas condiciones y oportunidades de urbanización son consideradas prioritarias.

AREA URBANA DE PROTECCION AMBIENTAL: Areas donde las caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

AREA DE EXTENSION URBANA: Áreas cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida cuando se haya completado la las Areas urbanizables.

II. DEL ORGANO DE APLICACIÓN:

ARTICULO 5°.- Será órgano de aplicación de la presente Ordenanza, la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas del Municipio, Secretaría de Gobierno, Dirección General de Planificación y Gestión de Obras, Dirección General de Urbanismo y Administración de Tierras del Área de Catastro y Desarrollo Urbano, Dirección General de Asuntos Vecinales, o el organismo que en el futuro determine el D.E.M. a tales efectos, ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de las reparticiones municipales conforme se estime necesario.

Para los casos Especiales se creará el organismo denominado “Comisión de Tierras”, que estará conformado por: 1 (un) Directivo o representante de las Direcciones Municipales de: Desarrollo Urbano, Catastro, Obras Privadas, respectivamente; 2 (dos) representantes de la Comisión de Legislación del Concejo Deliberante.

ARTICULO 6°.- El Área de Desarrollo Urbano – o el organismo que en el futuro determine el D.E.M. será el organismo de centralización de todo trámite de **USO Y/O FRACCIONAMIENTO DE SUELO**, quién derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes; deberá pronunciarse asimismo sobre el cumplimiento de los requisitos previstos en la presente Ordenanza y la viabilidad del fraccionamiento que se pretende realizar conforme a las disposiciones presentes.

ARTICULO 7°.- El Área de Catastro será el organismo encargado del **CONTROL Y VISACIÓN** de los planos de Mensura, División, Loteo, Urbanizaciones Especiales, Unificación, y Propiedad Horizontal y demás combinaciones, así como de la incorporación al archivo básico, de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos.

ARTICULO 8°.- Dentro de la Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas, se determinará mediante Resolución, el organismo que realizará la aceptación

de proyectos más el control de ejecución correspondiente de las obras de Infraestructura y Equipamiento solicitadas, de acuerdo a la presente norma.

Además será la encargada de nombrar el “Consejo Asesor” con sus titulares y suplentes, mediante la Resolución correspondiente.-

III. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES – TRAZADO

ARTÍCULO 9°.- DE LA ZONIFICACION: A fin de la aplicación específica de las disposiciones del presente anexo, se mantienen las zonas establecidas en la ordenanza N° 2225/92, 2872/97, 3872/05 y todos aquellos agregados de las normas de regulación aquí contenidas.

ARTÍCULO 10°.- DE LAS DIMENSIONES DE PARCELAS: El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente deberá respetar las medidas mínimas especificadas en las ordenanzas cuyo Anexo Grafico se adjuntará en la reglamentación de la presente.
Aquellas urbanizaciones emplazadas desde el margen Este de la Ruta N° 38 deberán tener una superficie mínima de 1.500 metros cuadrados, debiendo tener 30 metros de frente por 50 metros de fondo.

ARTÍCULO 11°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA, RIOS ALUVIONALES, ARROLLOS, DIQUES y/o EMBALSES:
En toda operación de mensura, división, unión, futura unión, loteo y/o fraccionamiento de inmuebles afectados por cursos de agua, ríos aluvionales y/o arroyos, barrancas o cañadones, aunque no sean de cause permanente, será obligación, trazar en sus márgenes una calle con un ancho mínimo de 20 metros, a ambos márgenes, medida tomada desde la Línea de Rivera o máxima creciente, determinada por el Organismo Gubernamental Competente en la materia, IPALAR (Instituto Provincial del Agua La Rioja), en el que conste su determinación.

ARTÍCULO 12°.-La visación preliminar del fraccionamiento se acompañará con un plano, el cual podrá ser elaborado por el profesional interviniente, donde este determinada la Línea de Rivera, Certificada por el Organismo Gubernamental Competente en la materia, IPALAR (Instituto Provincial del Agua La Rioja). Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de operaciones.

ARTÍCULO 13°.-A modo de cómputo del Espacio Verde se podrá dejar una franja no menor a 15 metros de ancho y desde allí trazar la calle determinada en el artículo 11°.

Para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamiento y/o destrucciones por los medios que fije el Organismo correspondiente.

Si el terreno es en pendiente pronunciada hacia la línea de ribera. El espacio verde que queda aquí conformado, deberá realizarse los trabajos de adecuación para su uso como Espacio verde.

ARTÍCULO 14°.-DE LOS INMUEBLES COLINDANTES A CURSOS DE AGUA

En toda urbanización en la que el terreno a fraccionar colinde con ríos, o cursos de agua, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle pública de 15,00 m. de ancho como mínimo de línea de ribera a línea municipal, discriminando:

- 7,00 m. para calzada
- 4,00 m. para vereda

La traza del río o curso de agua, será fijado por el Organismo Gubernamental competente en la materia, IPALAR(Instituto Provincial del Agua La Rioja), para lo cual el interesado deberá presentar un plano

Certificado por dicha área, con la traza correspondiente, que podrá ser elaborado por el profesional interviniente.

ARTÍCULO 15°.- DE LOS INMUEBLES COLINDANTES A CANALES O DESAGÜE PLUVIAL

En toda urbanización en la que el terreno a fraccionar colinde con canales o desagües pluviales, se deberá dejar a ambos lados un espacio de 3,00 m. de ancho como mínimo de línea de ribera a línea municipal.

La traza del canal o desagüe, será, para lo cual el interesado deberá presentar un plano, con la traza correspondiente, que podrá ser elaborado por el profesional interviniente, y certificado por el Organismo Gubernamental competente en la materia, IPALAR(Instituto Provincial del Agua La Rioja).

ARTÍCULO 16°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR VIAS FERREAS:

En toda urbanización cuyo inmueble está afectado por vías férreas se reservarán 20,00 m. a cada lado del eje de vías para uso ferroviario; a partir de aquí, el Organismo Municipal de Aplicación, determinará, si fuese el caso, el ancho de calle correspondiente a prever por los interesados.

ARTÍCULO 17°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR TENDIDOS DE MEDIA Y ALTA TENSION:

En los inmuebles afectados por el paso de líneas de media y alta tensión, se deberá cumplir con lo exigido en la presente normativa, previéndose el trazado de una avenida de, por lo menos, 27,00 m. discriminada en:

- a) Dos calzadas de 9,00 m. de ancho mínimo cada una.
- b) Veredas de 3,00 m. de ancho mínimo cada una.
- c) Un cantero central de 3,00 m. de ancho mínimo.

El tendido de la línea eléctrica deberá coincidir con el eje de dicha arteria de modo tal que el mismo, haga su paso por el centro del cantero divisor de carriles.

ARTÍCULO 18°.- VEREDA: Salvo proyectos especiales, todas las veredas de calles locales de nuevas urbanizaciones, se demarcaran con un ancho de 4,00 metros (cuatro metros).

ARTÍCULO 19°.- OCHAVAS: La superficie correspondiente a las ochavas, en los lotes en esquina es una restricción al dominio con carácter de utilidad pública. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo que dispone en la presente y en el Código de Edificación, Ordza. N°1784, vigente.-

- a) La dimensión de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtengan al cortar la línea de cordones concurrente, a la distancia de 9m. a partir de la intersección de dichas líneas cuando el ángulo de calle es de 90°, no debiendo ser nunca inferior a 4.00 metros.-
- b) Se establece que en la intersección de calle y calle el ancho de la ochava es de 4.00 (cuatro) metros, en intersección de calle y avenida; avenida y avenida es de 6.00 (seis) metros.-
- c) Cuando las líneas de frente de parcela no formen un ángulo recto a 90°, la ochava será determinada por la Dirección de Catastro, conforme al ponto anterior.-
- d) Cuando el cordón no esté perfectamente definido o materializado a pedido del recurrente, la Dirección de Catastro otorgará una boleta de línea para cada calle en que deba ejecutarse la ochava.
- e) Cuando una línea divisoria entre predios intercepte una línea de ochava, la traza de este debe respetarse en cada predio.

f) Los edificios que sobre ella se construyen no podrán tener voladizos ni retiros de línea municipal. No implica la obligatoriedad de seguridad pero si se la respetará en planta baja.

ARTÍCULO 20°.- Por fuera de la ochava en planta baja se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

a) Su sección esta contenida en un cilindro vertical de 0,60m. de diámetro.

b) Su ubicación este contenida por un triangulo formado por la prolongación de la línea de edificación y la línea de ochava.

c) La distancia entre el círculo que contiene a la sección de la columna y la fachada de vidriera, sea por lo menos de 2.00 (dos) metros.

d) La nueva línea de ochava será desplazada paralelamente ampliando la ochava un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la sección de la columna.

e) No se permitirán sobre elevaciones, escalones, ni salientes de ninguna índole en las ochavas debiendo coincidir la cota de ochava, con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

ARTÍCULO 21°.- En el caso de la intersección entre calles y pasajes no transitables por vehículos, peatonales o vehiculares de uso restringido, la ochava se ejecutará conforme a lo que establezca la Dirección de Catastro y no inferior a 4.00 metros.

ARTÍCULO 22°.- DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS:

Forma: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento, y trazado de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

ARTÍCULO 23°.- Dimensiones: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 60,00 metros, como mínimo, salvo razón urbanísticamente fundamentada, garantizándose siempre la continuidad de la trama urbana en, por lo menos, uno de los sentidos de la manzana. La dimensión del lado mayor, no podrá exceder de 150,00 metros, salvo que razones topográficas, de diseño u otras debidamente fundadas así lo impusieren; si excediere los 150,00 metros, deberá proyectarse una calle, ver (Art.4° -a), atendiendo a los condicionantes del entorno inmediato, al diseño específico del fraccionamiento y a los perfiles propuestos en la presente.

ARTÍCULO 24°.- Las manzanas que den frente a autopistas, subsistema regional, subsistema de acceso, de vinculación interbarrial, local, colectoras, las que por vía reglamentaria o a criterio de los organismos municipales competentes en la materia surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías.

ARTÍCULO 25°.- Niveles: el relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Para ello en la presentación de la Visación Previa de la Urbanización, solicitará también un plano con curvas de nivel y mojones (sujetos a verificación municipal) debidamente acotados, para dar luego niveles cuando se ejecute alguna obra municipal, a fin de evitar complicaciones posteriores con loteos colindantes, y poder otorgar los niveles de vereda.

ARTÍCULO 26°.- DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS:

En todo fraccionamiento, ya se trate urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Anexo grafico I.-

ARTÍCULO 27°.- Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a) Si la poligonal que define la parcela, tuviese cuatro lados, ninguno de ellos podrá tener una longitud menor del setenta por ciento (70%) del frente mínimo previsto para las mismas según zona, salvo aquellos casos debidamente justificados y aceptados por las oficinas de Desarrollo Urbano y Catastro Municipal.

b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, solo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al cincuenta por ciento (50 %) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior salvo aquellos casos debidamente justificados y aceptados por las oficinas de Desarrollo Urbano y Catastro Municipal.

c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares, bastando una, cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada salvo aquellos casos debidamente justificados y aceptados por las oficinas de Desarrollo Urbano y Catastro Municipal.

ARTICULO 28°.- Los casos especiales serán evaluados por la Comisión de Tierras, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen.

ARTÍCULO 29° No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres, salvo que exista razón valedera y expresamente fundamentada, a criterio de las Áreas de Desarrollo Urbano y Catastro Municipal.

ARTÍCULO 30°.- Higiene: El propietario de la Urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene, libres de maleza, y amojonadas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

Seguridad: El propietario de la urbanización deberá instalar en la misma garitas par resguardo del personal de seguridad y cámaras de seguridad cuya cantidad será definida por la reglamentación de la presente.

IV. DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO:

ARTÍCULO 31°.-Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de manzanas y parcelas, se regirán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dicten.

ARTÍCULO 32°.- La nivelación y demarcación deberá quedar materializadas obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

ARTÍCULO 33°.- Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

ARTÍCULO 34°.- Será obligación del urbanizador entregar amojonada la parcela a cada comprador, como así mismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en éste último caso, sin cargo alguno.

ARTÍCULO 35°.- RESPONSABILIDAD DEL AMOJONAMIENTO: con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones correspondientes a la poligonal y a los vértices de manzanas serán ejecutados en hormigón, mientras que la demarcación de cada parcela podrá ser ejecutada en madera y/o hierro, fijada/o a suelo natural.

ARTÍCULO 36°.-El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones. Aún después de aprobado el loteo y hasta tanto las parcelas hayan sido transferidas.

ARTÍCULO 37°.- En los casos donde el paso del tiempo u otros factores adversos haya producido la desaparición total o parcial de alguno de éstos señalamientos, será responsabilidad del urbanizador reponerlos/as.

ARTÍCULO 38°.- La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes podrá supervisar el replanteo y/o señalamiento del fraccionamiento cuando lo considere conveniente.

V. DE LA AFECTACION DE SUPERFICIES DE USO COMÚN

ARTÍCULO 39°.- En las operaciones caracterizadas como urbanización o loteo será obligación de los propietarios transferir sin cargo al dominio público municipal una superficie de terreno igual al diez por ciento (10%) que se destinará a espacio verde, **E.V.**; además deberá transferir un once por ciento (11%) de la superficie total del loteo al dominio privado municipal, de los cuales un seis por ciento (6 %) será destinado a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales, **E.C.** y el cinco por ciento (5%) restante pasará a conformar el denominado Banco de Tierras Municipal, creado por Ordenanza N° 4.622. Este cinco por ciento (5%) aludido en último término, también podrá ser cumplimentado con su equivalente en dinero o suelo urbanizable ubicado en un lugar distinto al del loteo o urbanización de que se trate.

ARTÍCULO 40°.- Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a espacio verde, las siguientes superficies, siempre que las mismas se encuentren dentro del inmueble a fraccionar:

a) El treinta por ciento (30%) de los canchales centrales de los boulevares y avenidas.

b) El cincuenta por ciento (50%) de las fajas verdes de uso público marginales a ríos determinados en el Art.13° o para cada terreno destinado en forma precisa, previa evaluación del Organismo de Aplicación.

c) El treinta por ciento (30 %) de la faja verde obligatoria (faja de resguardo) para loteos y/o fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales, aun cuando exista una calle de por medio.

ARTÍCULO 41°.- En urbanizaciones que se efectúen en barrios donde existan o no espacios verdes y/o comunitarios próximos, los porcentajes destinados a los mismos deberán ser afectados de la superficie a lotear.

ARTÍCULO 42°.- MORFOLOGIA DE DICHOS ESPACIOS: Los Espacios verdes **E.V.** y/o espacios para Equipamiento comunitario **E.C.** de los loteos deben trazarse:

a) Cuando el fraccionamiento responda a las características señaladas en el Art. 41°, de la presente ordenanza:

a.1) Como plazas circundadas por calles en su totalidad.

a.2) Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.

a.3) La dimensión mínima deberá poder inscribir un círculo de 30.00 metros.

En todos los casos, las superficies destinadas a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario, deberán estar agrupadas y correctamente discriminadas. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos

referidos a dichos espacios, se efectuará atendiendo a su relación con el o los barrios y/o sectores colindantes, quedando sujeto a la aceptación de la Dirección de Desarrollo Urbano.

Otras reparticiones municipales que a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano puedan emitir opinión al respecto, dicha/s área/s, podrá/n aconsejar en el diseño del anteproyecto, teniendo en cuenta para ello:

a.2.1) Superficie total de la urbanización.

a.2.2) Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.

a.2.3) Ubicación existente de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos comunitarios o institucionales en general en zonas colindantes.

a.2.4) Relación de accesibilidad entre la nueva urbanización y sus zonas colindantes.

a.2.5) Determinación de áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, como, bordes de vías de ferrocarril, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

Cuando el fraccionamiento responda a las características señaladas en el Art. 41°, de la presente Ordenanza, la ubicación de los espacios verdes y/o comunitarios estará sujeta a las necesidades urbanas, siendo requisito indispensable para dicha determinación, las actuaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano, que elaborara un informe.

Escribanía Municipal deberá realizar la correspondiente inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble de todos los espacios verdes y equipamientos comunitarios resultantes de loteos aprobados por la Dirección de Catastro Municipal.

ARTÍCULO 43°.- Actuará la **Comisión de Tierras**, en aquellos casos especiales donde en los barrios adyacentes sí existan espacios verdes y/o comunitarios colindantes o, donde la superficie a fraccionar sea inferior a 15.000 m² el Departamento Ejecutivo Municipal, podrá proceder de la siguiente manera:

La Superficie destinada a Espacios Comunitarios podrá afectarse a la construcción de viviendas sociales Municipales. -

VI. INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 44°.- DE LA PROVISIÓN DE SERVICIOS:

En toda urbanización será obligatorio y a cargo del loteador la realización de obras de Infraestructura básica de servicios necesaria para la aprobación Municipal, la que variará de acuerdo al número de lotes resultantes de la urbanización:

A) De 15 a 30 lotes.

B) De 31 a 60 lotes.

C) De más de 60 lotes.

D) Más de 250 lotes.

E) Mas de 500 lotes.

La urbanización deberá ser provista de infraestructura, presentando todas las garantías – Art.103°, las obras serán proyectadas y ejecutadas por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Dirección de Planificación y Gestión de Obras los organismos con competencia y la autoridad de aplicación de la Municipalidad, conforme a la presente clasificación:

a) De 15 a 30 lotes: Red instalada de provisión de agua y energía eléctrica, Apertura de calles, Amojonado de manzanas, Enarenado de calles (concepto que deberá ser extendido a todas las bocacalles);

Arbolado de vereda; Provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización y Factibilidad de Red de desagües cloacales. El loteo de 15 a 30 lotes no podrá ser subdividido en fracciones menores por el plazo mínimo de 5 años, contados a partir de la fecha de su aprobación y/o inicio de obras.

b) De 31 a 60 lotes: Red instalada de provisión de agua y energía eléctrica, Apertura de calles, Amojonado de manzanas, Enarenado de calles (concepto que deberá ser extendido a todas las bocacalles); Arbolado de vereda; Provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización;

Alumbrado público, el que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de La Rioja y Factibilidad de Red de desagües cloacales.

El loteo de 31 a 60 lotes no podrá ser subdividido en fracciones menores por el plazo mínimo de 5 años, contados a partir de la fecha de su aprobación y/o inicio de obras.

c) Más de 60 lotes: Red instalada de provisión de agua y energía eléctrica, Apertura de calles, Amojonado de manzanas, Arbolado de vereda y parquización de Espacio Verde; Provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización; Red de Gas Natural; Alumbrado público, el que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de La Rioja.

También se pedirá a Aguas Riojanas SAPEM la correspondiente Factibilidad de Red de desagües cloacales en el caso que el sector tenga el servicio.

El loteo de más de 60 lotes no podrá ser subdividido en fracciones menores por el plazo mínimo de 5 años, contados a partir de la fecha de su aprobación y/o inicio de obras.

d) Más de 250 lotes: Red instalada de provisión de agua y energía eléctrica, Apertura de calles, Amojonado de manzanas; Arbolado de vereda y parquización de Espacio Verde; Provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización; Red de Gas Natural; Alumbrado público, el que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de La Rioja. Además la Red de desagües cloacales instalada aun cuando el sector aun no tenga el servicio; – El loteo de más de 250 lotes no podrá ser subdividido en fracciones menores por el plazo mínimo de 5 años, contados a partir de la fecha de su aprobación y/o inicio de obras.

e) Más de 500 lotes: Red instalada de provisión de agua y energía eléctrica, Apertura de calles, Pavimentación de calles, Amojonado de manzanas; Cordón Cuneta, Arbolado de vereda y parquización de Espacio Verde; Provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización; Red de Gas Natural; Alumbrado público, el que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de La Rioja. Además la Red de desagües cloacales instalada aun cuando el sector aun no tenga el servicio; un (1) camión recolector de residuos domiciliarios que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de La Rioja – El loteo de más de 500 lotes no podrá ser subdividido en fracciones menores por el plazo mínimo de 5 años, contados a partir de la fecha de su aprobación y/o inicio de obras.

ARTÍCULO 45°.- En toda nueva urbanización que se inicie a partir de la presente Ordenanza, el trazado y ejecución de las redes de infraestructura,

incluidas la Red de provisión de Energía Eléctrica, Telefonía, Televisión por cable, etc., deberán ser subterráneas.-

ARTÍCULO 46°.- El D.E.M. está facultado para determinar la Infraestructura a exigir y/o realizar cuando se trate de loteos o planes de viviendas a ejecutar por el Estado Nacional, Provincial o Municipal.-

ARTÍCULO 47°.- A partir de la presente, en todos los loteos que tengan obligación de realizar cordón cuneta , al momento de ejecutarse dicha obra, será obligación del loteador materializar, en todas las esquinas de la nueva urbanización, rampas para discapacitados, la localización de las mismas en la manzana, será coincidente con el sector reservado al cruce de peatones conforme Ley Nacional de Accesibilidad Universal N° 24.314, modificatorias y/o Decretos reglamentarios vigentes, según lo disponga el Organismo Municipal.-

ARTÍCULO 48°.- El Organismo Técnico interviniente en lo que respecta a obras de Infraestructura, es la Dirección General de Planificación y Gestión de Obras, la que deberá controlar la marcha de los trabajos proyectados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes. -

ARTÍCULO 49°.- Para cada obra de infraestructura, se deberá presentar:

- a) Planos Generales de las distintas Obras de Infraestructura, aprobados por el Colegio
 - b) Profesional correspondiente y certificado por los prestatarios de cada uno de los servicios correspondientes.
 - c) Corte indicando anchos de vereda, ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas y otras infraestructuras previstas.
 - d) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras. Dicho plazo no podrá exceder los cinco años.
 - e) Cómputo y Presupuesto de las obras a ejecutar.
 - f) Toda otra documentación que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, sea necesaria a los fines de aclarar debidamente todo lo atinente a la provisión de Infraestructura a la nueva urbanización.
- Toda la documentación antedicha será firmada por profesional Habilitado al efecto.

ARTÍCULO 50°.- DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACION DE ESPACIOS VERDES:

Es obligación del loteador ejecutar las obras de mejoramiento y Parquización de Espacios verdes, según la clasificación del Art. 44° inc. e), más de 500 lotes, especificaciones que, para cada caso, determine el Organismo Municipal con competencia en el tema. Los espacios verdes deberán dotarse, como mínimo, de veredas perimetrales, alumbrado interior, provisión de agua y riego.

ARTÍCULO 51°.- Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer por el término de un (1) año a partir de la fecha de la visación definitiva de la urbanización, por parte de la Dirección de Catastro, cuantas veces sea necesario, los trabajos y especies del espacio verde y de aquellas parcelas que no hayan sido transferidas a propiedad privada.; será también obligatorio mantener dichas parcelas amojonadas, en condiciones de higiene y libre de malezas; siendo dicha obligación, indelegable ante la Municipalidad.

ARTÍCULO 52°.- DEL TRATAMIENTO DE CALZADA:

Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de un (1) año a partir de la visación definitiva de la urbanización por la Dirección de Catastro.

La Municipalidad podrá ejecutar, previa notificación fehaciente a los propietarios del Inmueble objeto del fraccionamiento, los trabajos de conservación que corresponden al loteador en caso que éste no los hubiera realizado en el término previsto en la notificación; el costo de dicho trabajo será determinado por el área de Infraestructura de la Municipalidad y deducido de la garantía establecida en el Art. 102° de la presente.

ARTÍCULO 53°.-La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles sin afectar Predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción de un sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

Se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas vigentes y conforme

Lo indique la repartición municipal con competencia en la materia (Infraestructura).

Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc. adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización del Área de competencia.

VII. DE LAS OTRAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 54°.- En el caso de los llamados otras Urbanizaciones, se encuentran las de Zonas Industriales, Urbanizaciones Especiales (barrios cerrados), Planes Colectivos De Vivienda y Areas de Reserva Ambiental, los mismos deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la presente o aquellas que fijaren normativamente el o los Organismos de Aplicación, previa realización de estudios particularizados.

ARTÍCULO 55°.- DE LAS URBANIZACIONES INDUSTRIALES:

Las ampliaciones y/ o nuevas urbanizaciones industriales, se localizaran en zonas ya determinadas para tal efecto, o las resultantes de un estudio de Impacto Ambiental dentro de la extensión urbana. Posteriormente deberán cumplimentar los requisitos que se establezcan a continuación.

ARTÍCULO 56°.- Si existiese colindancia con una urbanización residencial existente o con área no Urbanizada, se proyectará en todos los casos, una calle de separación entre ambas, la que tendrá un ancho mínimo de 30,00 metros, que se discriminará de la siguiente manera:

- Calzada: 12,00 m.
- Veredas: 3,00 m. cada una de ellas
- Faja de Resguardo: 12,00 m. (su localización quedará sujeta a criterio del proyectista y a la conformidad de la Dirección de Desarrollo Urbano).

La superficie total de esta faja se computará íntegramente dentro del 10 (diez) % de superficie que se debe transferir a la Municipalidad con destino a Espacios verdes.

ARTÍCULO 57°.- Será obligatorio, el tendido de red colectora de desagües industriales y la planta de tratamiento de dichos desechos.

ARTÍCULO 58°.- Para urbanizaciones de carácter industrial, la red de energía eléctrica, deberá prever posibles futuras conexiones trifásicas, cuya potencia reúna las condiciones mínimas exigidas por la Empresa prestataria para este tipo de emplazamientos.

ARTÍCULO 59°.- DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES:

Las “Urbanizaciones Especiales”, **U.E.**, o Barrios cerrados, podrán instalarse siempre que su ubicación no implique barreras al normal desarrollo de la trama urbana, interferencias en el sistema vial principal, ni obstáculos para la evacuación del agua pluvial. Asimismo, deberán respetar y preservar las características ambientales, paisajísticas, topográficas, naturales, estéticas y culturales del lugar donde se produzca el asentamiento.

a) Se localicen en zonas que se establecerán en el Art. 60°.-

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

c) Con superficie destinada a la práctica de actividades deportivas, recreativas o sociales, en las dimensiones y proporciones que la presente establece.-

d) Cuenten con accesos restringidos, cerco perimetral y calle interna de borde.-

e) El área de esparcimiento y el área residencial deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convierta en un todo inescindible, solo podrán ser rediseñadas.-

ARTÍCULO 60°.- Localización: Las **U.E.** no podrán localizarse en el Área Urbana I (URI) y Área Urbana II (URII). En el resto de las zonas donde no implique un cerco al crecimiento de la trama urbana, solo podrá autorizarse por el D.E.M., previo informe favorable de la Comisión de Tierras y otorgando a tal efecto la correspondiente CERTIFICACION DE PREFACTIBILIDAD, por parte de la Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas.

ARTÍCULO 61°.- La Urbanización Especial de uso residencial exclusivo permanente o transitoria de más de 10.000 m², deberán destinar un 10% de la superficie total de lotes a espacio de uso público, para Espacio verde.

ARTÍCULO 62°.- Cuando se trate de una Urbanización Especial, con una superficie de más de 15.000 m², deberá destinarse además el 6% de la superficie de los lotes, para reserva de tierras para Equipamiento Comunitario y con carácter de utilidad pública. Esta superficie se conformará en espacios regulares.

ARTÍCULO 63°.- Las superficies destinadas a circulación vehicular o peatonal, adoptarán la figura jurídica de espacios privados de uso común que deberán ser escriturados en condominio entre los propietarios de las parcelas individuales de uso residencial.

ARTÍCULO 64°.- Además para la aprobación de la Urbanización Especial por parte de la Municipalidad, debe constituirse el Ente Jurídico con el fin de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra. Las superficies afectadas a Espacios Verdes y Equipamiento para Actividades Sociales, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada (indivisión forzosa), ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambos sectores conformarán un conjunto inmobiliario, que deberá estar garantizado a perpetuidad por la administración del complejo.

ARTÍCULO 65°.- Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el urbanizador proponga, la municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la urbanización planteada; las mismas, serán de uso común para todos los integrantes de la Urbanización Especial.

ARTÍCULO 66°.-REQUISITOS DE USO Y FRACCIONAMIENTO - U. E.

Amanzamiento: No serán de aplicación las disposiciones de la Ordenanza N° 2225/92.

Uso del Suelo: Solo estará permitido en cada parcela de uso residencial una unidad de vivienda individual, y una de carácter accesorio (vivienda de encargado o casero). La misma tendrá como mínimo, un frente de 20,00 m. y una superficie de 800,00 m².

Espacios Verdes: Se computaran sobre el total de parcelas destinadas a viviendas y podrán afectarse a este fin las áreas destinadas a esparcimiento.

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

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo

Altura Máxima de Edificación: 12.00 metros.

Retiro Mínimo: Se establecerán en el reglamento del conjunto

Red de Circulación Interna: deberán contar con accesos controlados, motivo por el cual, se deberá conformar un recinto cerrado en su límite con el entorno. Se garantice la accesibilidad y circulación de vehículos en casos de emergencia o seguridad, con un mínimo de 7 (siete) metros de calzada.

ARTÍCULO 67°.-PRESENTACION: Será de aplicación para este tipo de urbanizaciones, lo establecido en el Art.95° y 96° de la presente normativa en lo referente a Previa y conformación del Expediente.

ARTÍCULO 68°.-REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA

U.E.: A diferencia de Loteo o Urbanización común, la infraestructura requerida es para la totalidad de lotes. Si la ejecución es por etapas, el Urbanizador, solo podrá vender los lotes que se encuentren dentro de la etapa ejecutada, debiendo tenerse en cuenta y documentarse expresamente como condicionante, el respeto de las características generales de urbanización planteadas en el presente, y asegurar la prestación y mantenimiento de los mismos.

a) Red instalada de provisión de agua y energía eléctrica, Apertura de calles, Pavimentación o enarenado de calles, Amojonado de manzanas; Cordón Cuneta, Arbolado de vereda y Parquización de Espacios Verdes; Provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización; Red de Gas Natural; Red de desagües cloacales instalada aun cuando el sector aun no tenga el servicio.

b) Tratamiento de accesos: El acceso que vincula a la con la vía externa deberá, ser tratado de modo que permita y garantice su uso en cualquier circunstancia.

c) Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos, que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc.) Y la prestación por parte del Municipio se limitara a la recolección, en el acceso de la urbanización.-

ARTÍCULO 69°.- En toda nueva urbanización que se inicie a partir de la presente Ordenanza, el trazado y ejecución de las redes de infraestructura, incluidas la Red de provisión de Energía Eléctrica, Telefonía, Televisión por cable, etc., deberán ser subterráneas.-

ARTÍCULO 70°.- Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la presente Ordenanza, la inobservancia de los aspectos referidos a la aprobación de proyectos, materialización de obras de Infraestructura, aplicación de las normas de edificación, etc., hará pasible a los infractores de las sanciones previstas en la legislación vigente.

ARTÍCULO 71°.- DE LOS PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDA: Toda urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de Planes Colectivos de Viviendas se regirá por la presente Ordenanza. Asimismo deberán cumplimentar las exigencias de trazado y provisión de equipamiento comunitario, las que se fijarán por el organismo competente, atendiendo a cantidad y densidad de población, superficie del área a urbanizar, disponibilidad de equipamiento existente en el área y áreas vecinas y demás condiciones urbanísticas. En especial, todo plan colectivo de vivienda deberá ajustarse al Art. 44° inc d), Los planes colectivos de mas de 250 lotes deberán estar equipados además con un camión recolector, garitas y cámaras de seguridad.

ARTÍCULO 72°.- A los fines dispuestos en el art. anterior se entenderá por "Plan Colectivo de Vivienda" a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales con características de prototipo repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos debiendo el número de unidades de viviendas del conjunto a construirse encuadrarse - para el caso de planes de financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos correspondientes, y para los planes de financiación privada superar la cantidad de diez (10) unidades de viviendas.

ARTÍCULO 73°.- La visación del anteproyecto de urbanización, se extenderá condicionada a que el futuro fraccionamiento propuesto tuviere por objeto planes colectivos de vivienda conforme a lo definido en el art. anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en caso de no materializarse la construcción de dichas viviendas en un plazo de cinco (5) años, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.

ARTÍCULO 74°.- A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar en la Dirección de Desarrollo Urbano, solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explicita sus características, cantidad de vivienda, plazos y etapa de realización pactadas y todo otro dato que concurra a acercar a la Municipalidad elementos de conocimiento concreto en relación al plano propuesto, incluso los correspondientes planos de obras para viviendas, los cuales a su vez deben ser aprobados por el área competente en la Dirección Obras Privadas. En el caso de planes colectivos a realizarse con financiación privada, no se aceptarán construcciones parciales, debiendo edificarse el total de las parcelas proyectadas en el fraccionamiento respectivo, para lo cual deberá presentarse además el plano de avance correspondiente y la forma técnica y financiera en que el mismo se desarrolla.

ARTÍCULO 75°.- Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el art. anterior, los interesados deberán presentar toda la documentación que le fuera requerida por las oficinas municipales, debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieren vigentes al momento de la tramitación correspondiente.

ARTÍCULO 76°.- Las medidas de frente y superficie de las parcelas destinadas a la construcción de planes colectivos de viviendas que constituyen una excepción a las medidas mínimas fijadas en el artículo 8 de la presente

ordenanza, deberán ser como mínimo de 8,00 m. de frente y de 240 m2 de superficie.

VIII. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

ARTÍCULO 77°.- Fíjense como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones en lotes baldíos, las que correspondan a cada Zona Urbana de la Ordenanza 2225/92 y Anexo Grafico I, quedando expresamente prohibida la proyección y/o ejecución de pasillos y servidumbres de paso debiendo aquellos colindar obligatoriamente con calle pública.

ARTÍCULO 78°.- En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una Subdivisión, salvo que por razones debidamente fundamentadas (nueva subdivisión), fuese necesario a criterio y previo informe de la Dirección de Desarrollo Urbano, que definirá además los requisitos y condiciones que el mismo deberá reunir.

ARTÍCULO 79°.- Todo pasillo común de acceso, no superara los 32 metros de longitud y 1,50 de ancho.-

ARTÍCULO 80°.- Los pasillos comunes de acceso deberán ser escriturados en condominio entre los Adquirientes de las Parcelas Edificadas adyacentes a los mismos.

ARTÍCULO 81°.- Se dará curso al trámite de Subdivisión:

- a) Cuando los lotes resultantes del fraccionamiento den a calles públicas y respeten las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Anexo Grafico II.
- b) Para subdivisiones de más de tres (3) Lotes Baldíos, a los efectos del visado municipal definitivo el interesado deberá proveer a las parcelas, de la Red de Agua y Energía Eléctrica, acreditado por certificado la Empresa Prestataria del Servicio (IPALAR y EDELAR) o similar.
- c) Cuando de la misma resulten Parcelas, cada una de ellas con unidad independiente, construida con la debida intervención municipal en la aprobación del o los planos de respectivos, deberán para ello poseer "Final de Obra" otorgado por la Dirección de Obras Privadas y respetando cada una de ellas, de manera excluyente, el F.O.S. correspondiente a cada zona.
- d) En parcelas construidas, cuando de la propuesta de subdivisión simple resulten unidades de forma irregular, queda a criterio de las oficinas de Desarrollo Urbano y Catastro municipal, la exigencia de subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal.
- e) Cuando la Certificación de Final de Obra tenga una antigüedad mayor de diez (10) años a la promulgación de la presente, la Dirección de Obras Privadas podrá exigir las mejoras que considere pertinentes a los efectos de optimizar las condiciones estructurales y de habitabilidad de las construcciones afectadas al fraccionamiento.

ARTÍCULO 82°.- SUBDIVISION POR PARTICION DE CONDOMINIO: ver definición en **Art.4° inc. e)**. Son todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios de acuerdo con las Escrituras Públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro General de la Propiedad a nombre de los mismos. No podrán ser considerados dentro de esta excepción todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 13.512 (Propiedad Horizontal) y/o modificatorias.

REQUISITOS PARA UNA SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN DE CONDOMINIO:

- a) El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura.
- b) Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas en cada uno de los condóminos, se deberá priorizar el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en los artículos de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 83 °.- SUBDIVISION POR PARTICION HEREDITARIA: Considérense subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, conforme a lo expuesto en el art. 4° inc. f), todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez competente y deberá ajustarse a las siguientes condiciones.

- a) Acompañar declaratoria de herederos ordenada por Juez competente.
- b) El número resultante de la subdivisión, no podrá ser mayor de $(n + 1)$ parcelas;
Siendo $n =$ al número de herederos, más una parcela considerada de costas.

ARTÍCULO 84°.- El trazado y forma de las parcelas proyectadas se registrará por lo dispuesto en el Art.26° de la presente Ordenanza, atendiéndose particularmente a las medidas establecidas en los artículos anteriores del presente capítulo.

ARTÍCULO 85°.-En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos de la misma de 15 metros, si dicha arteria no se hallare materializada en toda su dimensión, es obligación, al efectuar el fraccionamiento, completar el ancho mínimo de 15 metros por mitades iguales para ambos frentes.

- a) Para los casos en que exista una línea municipal ya otorgada por las oficinas técnicas municipales, deberá respetarse la misma, cualquiera sea el ancho de la calle o pasaje público existente
- b) En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cuál línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse al área de Catastro que fije la misma y otorgue la Boleta de Línea correspondiente.

ARTÍCULO 86°.-Cuando exista superficie de calle, que afecte a la correspondiente del título de propiedad, en más de 5%, las mismas deberán ser discriminadas en el plano y transferidas al dominio Público Municipal.

ARTÍCULO 87°.- En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 15 metros, deberán respetar las nuevas trazas proyectadas (Anexo Grafico II).

ARTÍCULO 88°.- Acéptese cualquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sean parcelas con las siguientes denominaciones: **Parcela o Superficie a Expropiar Y Parcela Remanente de Expropiación.**

ARTÍCULO 89°.- Solo será factible la aprobación de **Subdivisiones Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal**, cuando las mismas se encuadren dentro de la **Ley 13.512** y/o las que en futuro se sancionen en ese sentido.

ARTÍCULO 90°.- Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en la presente Ordenanza. En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterios entre el profesional actuante y los Organismos Municipales de Aplicación, Direcciones de Desarrollo Urbano y Catastro, el expediente será remitido a la repartición competente en Asuntos Legales, para que aconseje, a

partir de los informes correspondientes, el o los posibles pasos a seguir. De conformidad a este Dictamen, la Secretaria de I. y O.P. podrá enviarlo a la Comisión de Tierras y proceder a la visación o rechazo del plano definitivo.

ARTÍCULO 91°.- El Área de Catastro Municipal podrá realizar inspecciones técnicas y verificar todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también comprobar la veracidad de los datos consignados en los mismos.

ARTÍCULO 92°.- DE LA NOMENCLATURA:

Una vez aprobado el expediente en la Municipalidad y antes de pasar a la Dirección de Catastro Provincial, se colocara una nomenclatura provisoria a los lotes, a fin de inscribir los mismos en la Dirección de Rentas Municipal.

El nombre de calles, avenidas, barrios, unidades vecinales, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc., podrá ser sugerida o propuesta por vecinos y/o entidades públicas o privadas con domicilio real en la ciudad de La Rioja, siendo tratada en el Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 93°.- CASOS EXCEPCIONALES - ZONA RURAL:

Cuando del fraccionamiento de inmuebles con nomenclatura catastral rural resulten parcelas de superficies mayores a 2 (dos) Has, siempre que a criterio de las Direcciones de Desarrollo Urbano y Catastro no sea exigible la apertura de calles, no será de aplicación lo establecido en la presente norma, procediéndose solo al visado de planos a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes, Dirección Provincial de Catastro.

**PROCEDIMIENTO
DEL TRÁMITE DE VISADO DE LAS URBANIZACIONES**

ARTÍCULO 94°.- El Área de Desarrollo Urbano solo aceptará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables, según los casos y zonas.

ARTÍCULO 95°.-PREVIA: Se presentará ante la Dirección de Desarrollo Urbano:

- a) 2(Dos) copias de la propuesta de fraccionamiento, donde se indicarán las medidas lineales, angulares y de superficies, de todas las parcelas, calles, Espacios verdes y Comunitarios.
- b) Se adjuntara Planilla de Superficies estimativas de manzanas, calles, espacio verde y equipamiento, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

Art.96°.-CONFORMACION DEL EXPEDIENTE:

Se deberá presentar:

- a) Previa y Balance de Superficies Visados
- b) Nueva copia corregida, si correspondiere, conforme lo visado.
- c) Acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar, Certificado Catastral, otorgado por Catastro Provincial. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- d) Libre deuda municipal
- e) Memoria Descriptiva
- f) Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato
- g) (Compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de éste - si lo hubiere - a los linderos) y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales, firmado por profesional idóneo.

- h) Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios de agua, energía eléctrica, cloacas y gas (si correspondiese).
- i) Si el fraccionamiento fuere para la ejecución de planes colectivos de vivienda:
- j) **h1-** planimetría general del conjunto.
- k) Pago de los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.
- l) Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la visación de la urbanización.

Toda documentación será firmada por profesional habilitado al efecto.

ARTÍCULO 97°.- Una vez cumplimentada la documentación antedicha, la oficina de Catastro le dará pase a Mesa de Entradas para el inicio del Expediente.

ARTÍCULO 98°.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

Se deberá cumplimentar el expediente con la siguiente información:

- a) Estudio de suelo, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.
- b) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de 5 (cinco) años.
- c) Cuatro (4) copias del plano definitivo del fraccionamiento corregido, si fuese el caso,
- d) conforme a la previa visada.
- e) Una (1) copia del plano definitivo del fraccionamiento aprobado por el Colegio
- f) Profesional de Agrimensores.
- g) Planos de proyecto de las obras de infraestructura.

ARTÍCULO 99°.- Los planos de proyecto de la urbanización, deberán responder al diseño visado, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del o los organismo/s competente/s. La Dirección General de Planificación y Gestión de Obras, con los proyectos definitivos confeccionará un presupuesto de los trabajos de infraestructura a realizar y plazos de ejecución a propuesta del interesado.

ARTÍCULO 100°.- Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, vía férrea, avenida de circunvalación, línea de la Alta y Media Tensión, deberá acompañar, además de lo establecido en los artículos anteriores, un plano visado y un certificado del organismo competente, determinando Línea de Ribera, traza de canales, traza de ferrocarriles, traza de avenidas de circunvalación y/o traza de líneas de Alta y Media Tensión, según corresponda.

ARTÍCULO 101°.- El Área de Catastro controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda la documentación presentada, y, dará pase a las áreas correspondientes para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos normativos, las que se expedirán en tiempo y forma.

XIX. GARANTIAS:

ARTÍCULO 102°.- Aprobados los Proyectos de Infraestructura, los interesados deberán constituir una GARANTIA, mediante depósito en la Tesorería Municipal para cada obra de Infraestructura (se incluyen dentro de las obras de Infraestructura, el Arbolado Público y de los Espacios Verdes); dicha garantía deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y acepte la Dirección de Planificación y Obras Públicas. A dicho

presupuesto se le adicionará un porcentaje de hasta el 30 % (treinta por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

ARTÍCULO 103°.- La garantía, podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, avales de bancos calificados de La Rioja, o sucursales de otros Bancos, Seguros de caución de compañías calificadas con sucursal, plazos fijos endosados a favor de la Municipalidad, depósitos en efectivo en Tesorería Municipal o Títulos Públicos.

ARTÍCULO 104°.- Cuando se presenten Seguros de Caucción, los mismos, deberán ser pactados con la entidad que los otorgue por el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza, endosada a favor de la Municipalidad de la Ciudad de La Rioja. La póliza quedará depositada en la Jefatura de Despacho de Secretaria de Infraestructura y Obras Publicas o el organismo que en el futuro la reemplace, siendo anexada al expediente municipal una (1) copia de la misma.

ARTÍCULO 105°.- Jefatura de Despacho de Secretaria de Infraestructura y Obras Publicas o el organismo que en el futuro la reemplace será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas (vencimientos y renovaciones), dando a conocer la situación al Área de la Dirección de Planificación y Gestión de Obras, ámbito centralizador de la ejecución de obras de infraestructura.

DE LAS OBRAS:

ARTÍCULO 106°.- La inspección de los trabajos de infraestructura, estará a cargo de la Dirección de Planificación y Obras Publicas, llevará también al control del plazo de ejecución, e informarán con una antelación no menor de 30 días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivice la garantía en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente procedan.

ARTÍCULO 107°.- Las obras de infraestructura deberán iniciarse no más allá de tres meses después de garantizadas las mismas y su término no se extenderá más de un veinticinco por ciento (25 %) del plazo propuesto, so pena de ejecución de la garantía.

ARTÍCULO 108°.- Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutando conforme a lo proyectado y aceptado según plan de avance de obra. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. En lo que se refiere al Arbolado de veredas y De Espacios Verdes Y Tratamiento de Calzada solo se desafectará el 70 % (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto restante, (el 30 % treinta por ciento) este monto, se conservará en la Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a Tratamiento de Calzada y en término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a Arbolado. En ambos casos previo informe favorable de los Organismos Municipales de Aplicación.

ARTÍCULO 109°.- Una vez culminadas las obras de infraestructura con sus respectivos FINALES DE OBRA, el área de Infraestructura emitirá informe al respecto y el expediente será remitido a la Secretaria de Infraestructura y Obras Publicas, para el labrado del informe final.

ARTÍCULO 110°.- Con los finales de la totalidad de las obras de infraestructuras exigidas en la presente y el informe al respecto del área correspondiente, el interesado podrá solicitar la devolución de la parte correspondiente de la póliza, de acuerdo al Art. 110°.-

DEL FINAL DE VISACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 111°.-Previo a la visación definitiva del fraccionamiento, el interesado deberá donar a la Municipalidad las superficies destinadas al dominio público.

ARTÍCULO 112°.- Concluidas las etapas anteriores, el urbanizador dará aviso mediante nota de la finalización del proceso de urbanización a los efectos de la confección del decreto donde Constará que el Fraccionamiento se encuentra de acuerdo con Ordenanzas Municipales Vigentes. A continuación el D.E.M. remitirá el Expediente al Concejo Deliberante para la autorización de las transferencias de las superficies destinadas a calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc.

ARTÍCULO 113°.- Con el Decreto, se hará entrega a los propietarios de una (1) copia del Decreto de conformidad a Ordenanza, un Plano Visado por la Municipalidad y de la Ordenanza de aceptación de espacios públicos, a los fines de que el interesado posea parte de la Documentación.

ARTÍCULO 114°.- Con el Decreto, por mesa de entradas, se remitirá el expediente al Catastro Provincial, para proseguir la tramitación en el Organismo Provincial.

X. DEL TRAMITE DE VISADO DE MENSURAS, SUBDIVISIONES, UNIFICACIONES Y OTROS

ARTÍCULO 115°.- PREVIA: Todo interesado en realizar mensuras y/o subdivisiones y/o unificaciones, a partir de la presente, deberá cumplimentar el siguiente trámite ante la oficina de Catastro Municipal. Se deberá presentar:

- a) Una (1) copia del plano correspondiente; la misma, será visada por las áreas de competencia (Catastro, Desarrollo Urbano y en algunos casos Obras Privadas, etc.)
- b) Cuando se tratare de inmuebles edificados, se anexará a la previa antes mencionada, una (1) copia del plano de construcción aprobado por la Municipalidad.

ARTÍCULO 116°.- CONFORMACION DEL EXPEDIENTE: Se deberá presentar:

- a) La previa visada por los organismos municipales competentes en la materia, adjunto a la copia del plano de construcción aprobado por la Municipalidad.
- b) Una (1) copia del plano aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- c) Cuatro (4) copias del plano definitivo, corregido, si fuese el caso, según previa.
- d) Certificado Catastral extendido por Catastro de la Provincia para Acreditar la titularidad.
- e) Pago de los derechos que fija la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.
- f) Libre deuda de la tasa de servicios de la propiedad objeto del fraccionamiento.
- g) Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la visación definitiva de planos de conformidad a Ordenanzas vigentes.

Toda la documentación será firmada por profesional, habilitado al efecto.

ARTÍCULO 117°.- Una vez cumplimentada la documentación antedicha, la oficina de Catastro Municipal, dará, expresamente, pase a Mesa de Entradas para el inicio del expediente.

ARTÍCULO 118°.- El Área de Catastro controlará los planos y dará pase a las áreas correspondientes, (Desarrollo Urbano y en algunos casos Obras Privadas) para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos, áreas que se expedirán en tiempo y forma.

ARTÍCULO 119°.- Del plano de subdivisión: El plano de Subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las instrucciones generales para Agrimensores de la Dirección General de Catastro de la Provincia de La Rioja.

DEL FINAL DE VISADO DE MENSURA, SUBDIVISIÓN, UNIFICACIÓN Y OTROS

ARTÍCULO 120°.- Con los informes correspondientes, por mesa de entradas, se remitirá el expediente al Catastro Municipal, donde se hará entrega a los propietarios de dos (2) copias del Plano Visado por la Municipalidad, a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

ARTÍCULO 121°.- Los casos que presentaren dificultades para el encuadramiento en las disposiciones de esta Ordenanza, a criterio del Área de Catastro Municipal, tomará intervención la **Comisión de Tierras**, a los fines de emitir opinión sobre la solución a adoptarse, sin perjuicio de intervención de cualquier otra Área de la Municipalidad.

ARTÍCULO 122°.- El Departamento Ejecutivo Municipal realizará el nombramiento de miembros a proposición de cada una de las instituciones representadas y de sus propios representantes.

ARTÍCULO 123°.- Los miembros tienen carácter de delegados de cada una de las Direcciones e Instituciones que representan, de manera que su renuncia, renovación o propuesta de nuevos delegados será elevada al Departamento Ejecutivo Municipal por la respectiva Institución.

ARTÍCULO 124°.- La Comisión de Tierras, sesionará a pedido de cualquiera de sus miembros y será convocada por alguno de los representantes del Departamento Ejecutivo Municipal. El quórum mínimo para sesionar será de la mitad más uno de los miembros.

Las decisiones se adoptarán por simple mayoría, debiendo expedirse en un plazo máximo de 7(siete) días.

ARTÍCULO 125°.- Es obligación de cada uno de los miembros, el comunicar anticipadamente su ausencia, debiendo ser sustituido por el suplente correspondiente, conforme a orden de designación en caso de no poder concurrir a las sesiones correspondientes. La inasistencia no comunicada a dos (2) sesiones consecutivas o cuatro (4) alternadas en el lapso de un año, producirá automáticamente la anulación de los nombramientos y la sustitución de los miembros.

ARTÍCULO 126°.- La **Comisión de Tierras**, estará facultado para dictaminar sobre cualquier asunto relacionado con la aplicación, interpretación o modificación de ésta norma (en sus aspectos urbanísticos, de uso del suelo, obras de infraestructura, garantías, etc.). Sus resoluciones serán de cumplimiento obligatorio y podrán ser revisadas por el Departamento Ejecutivo Municipal, a pedido de cualquiera de sus miembros.

ARTÍCULO 127°.- La misma dejará constancia de sus actuaciones en un libro de actas, donde se indicará el voto de los miembros con respecto a cada tema, así como sus abstenciones y ausencias; Se llevará registro y archivos de sus estudios y toda clase de acción oficial.

DE LA PERENCION DE LA INSTANCIA

ARTÍCULO 128°.- Si la tramitación no registrara movimiento alguno en el lapso de un (1) año, el expediente, en el estado en que se encuentre, será dado de baja por la oficina de Catastro y remitido al Archivo General de la Municipalidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 129°.- La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de mensuras, urbanizaciones o subdivisiones se iniciare a partir de la fecha de promulgación de la misma.

Para aquellas urbanizaciones o subdivisiones cuyos expedientes hayan sido iniciados con anterioridad a la presente, será de aplicación la normativa vigente al inicio de la tramitación en cuestión.

Todos los expedientes iniciados con una anterioridad superior a los ciento ochenta días (180) días, contados a partir de la promulgación de la presente ordenanza, caducarán en todos sus efectos, sin excepción, debiendo los interesados iniciar una nueva tramitación, adecuando la misma a los preceptos de la nueva normativa.

ARTÍCULO 130°.- El titular de toda urbanización o loteo que haya sido iniciado sin el correspondiente visado municipal, incurrirá en infracción a la presente normativa y será pasible de sanción pecuniaria cuyo monto será igual al diez por ciento (10 %) del valor comercial de la totalidad del loteo de que se trate.

ARTÍCULO 131°.- Quedan derogadas las Ordenanzas N° 2588/95, 3438/03 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

CAPITULO SEGUNDO

HABITAT SOCIAL

ARTÍCULO 132.- El Municipio de la Capital, en coordinación con el estado provincial, es el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno (Art. 23° Ley 6.843), incluyendo la participación de organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.

REGISTRO DE DEMANDA HABITACIONAL.

ARTÍCULO 133°.- El Municipio será el responsable de abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional existente en el departamento capital y de registrar las demandas e informarlas a la autoridad de aplicación para su planificación, organizando para ello un Registro Municipal de Postulantes que funcionará dentro del área de la Dirección de Asuntos Vecinales del Municipio y estará conformado por profesionales de trabajo social.

LINEAMIENTOS GENERALES

ARTÍCULO 134°.- La autoridad de aplicación deberá implementar en forma progresiva medidas dirigidas a:

- a) Proveer suelo apto para urbanizaciones en centros urbanos y zonas rurales.
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas completos o de desarrollo progresivo que cuenten con infraestructura, servicios, reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de asentamientos precarios.
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social del departamento.
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.
- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa Pro.Cre.Ar creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 902, de fecha 12 de junio de 2012.

AFECTACIÓN DE RECURSOS

ARTÍCULO 135 - La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ordenanza deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 136°.- Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- a) El derecho a la ciudad y a la vivienda.
- b) La función social de la propiedad.
- c) La gestión democrática de la ciudad.
- d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

DERECHO A LA CIUDAD Y A LA VIVIENDA

ARTÍCULO 137°.- Todos los habitantes del Departamento tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, lo cual implica tener el derecho a:

- a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.
- b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
- c) Desarrollar apropiadamente las actividades sociales y económicas; y

d) Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

ARTÍCULO 138°.- La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

GESTIÓN DEMOCRÁTICA DE LA CIUDAD

ARTÍCULO 139°.- La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 140°.- La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel provincial y municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

PARÁMETROS DE CALIDAD

ARTÍCULO 141°.- La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:
 - I. La cercanía a las áreas de centralidad.
 - II. Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
 - III. El nivel de consolidación urbana.
 - IV. La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
- b) Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
- c) La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.
- d) Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.
- e) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

DIRECTRICES GENERALES

ARTÍCULO 142°.- Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos

por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

- a) Promoción de la justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.
- b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.
- d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.
- e) Impulso a la integración socio-urbanística y a la regularización de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.
- f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos grupos sociales.
- g) Incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
- h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

PROGRAMA DE LOTES

ARTÍCULO 143.- Créase el Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado a las familias riojanas.

PROMOCIÓN DE PROCESOS DE ORGANIZACIÓN COLECTIVA.

ARTÍCULO 144°.- La autoridad de aplicación debe impulsar todos los proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos.

DEFINICIONES

ARTÍCULO 145°.- A los fines de la presente Ordenanza se entiende por:

- a) Producción Social del Hábitat, a los procesos generadores de espacios habitacionales, de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades de autogestión individual o colectiva.

b) Lotes con servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.

c) Vivienda de construcción y mejoramiento progresivo, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia.

d) Urbanización progresiva, a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

ADMISIÓN DE PROYECTOS.

ARTÍCULO 146°.- Para la ejecución de los emprendimientos descritos en los artículos anteriores de esta sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.

c) Contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.

d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización, conforme a lo previsto en la presente normativa.

e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la autoridad de aplicación, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

RELEVAMIENTO DE BARRIOS Y ASENTAMIENTOS

ARTÍCULO 147°.- Créase el Registro Público Municipal de Asentamientos Precarios, en el ámbito de la autoridad de aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de asentamientos precarios.

- c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ordenanza.
- d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información geográfica.
- e) Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad para evitar procesos de gentrificación;
- f) Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de asentamientos precarios relevados.

RELOCALIZACIÓN

ARTÍCULO 148°.- En todos los casos que sea posible, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) Necesidades de reordenamiento urbano.
- b) Hacinamiento de hogares.
- c) Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

ADMISIÓN DE PARCELAS - EXCEPCIÓN

ARTÍCULO 149°.- Para los proyectos de integración socio urbana de asentamientos precarios se pueden admitir por excepción, parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos en la presente normativa.

ESTÁNDARES DE CALIDAD

ARTÍCULO 150°.- Los proyectos de integración socio urbana de asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados en la presente Ordenanza y las Ordenanzas 2225/92, 3448/03 y 3872/05, que serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que deberá ser fundamentada expresamente.

PARCELAS INTERNAS

ARTÍCULO 151°.- Para los proyectos de integración socio-urbana de asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

REDIMENSIONAMIENTO PARCELARIO

ARTÍCULO 152°.- Para los proyectos de integración socio-urbana de asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la

regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

ARTÍCULO 153°.- En cada proceso particular de integración socio-urbana de asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva. A tales fines, la autoridad de aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

ARTÍCULO 154°.- La autoridad de aplicación elaborará planes particulares de Integración Socio-Urbana que debe someter a consideración y aprobación previa de una mesa de gestión participativa para la urbanización de asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del Municipio, del Concejo Deliberante, y de los representantes del barrio alcanzado por la misma. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT

Artículo 155°.- Créase el Fondo Fiduciario de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat, con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El D.E.M. reglamentará su duración y funcionamiento.

ARTÍCULO 156°.- El patrimonio del Fondo Fiduciario “Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat” se integra por:

- a) Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.
- b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.
- c) Una contribución adicional específica sobre la tasa municipal correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ordenanza.
- d) El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.
- e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

FONDEO DEL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 157°.- Establéese, a partir del ejercicio fiscal 2014, una contribución adicional del cincuenta por ciento (50 %) sobre la tasa inmobiliaria total determinada que corresponda a la planta urbana vacante o baldíos por aplicación de la Ordenanza Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario “Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat”. La Dirección de Rentas Municipal instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación de la tasa inmobiliaria establecida como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en la entidad que defina la autoridad de aplicación, que actuará como fiduciario.

IMPLEMENTACIÓN Y FINALIDAD

Artículo 158°.- El fondo fiduciario operará, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, que serán consideradas organizaciones de microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- a) Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.
- b) Construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos.
- c) Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

ASISTENCIA TÉCNICA

ARTÍCULO 159°.- El fondo fiduciario deberá ofrecer asistencia técnica, oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos descritos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el fiduciario asiste a las organizaciones de microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

EXENCIÓN IMPOSITIVA

ARTÍCULO 160°.- Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en el Art. 155ª se encuentran exentas de tasas municipales. Igualmente se invita a la provincia a eximir a las citadas operaciones de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos.

ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

ZONAS ESPECIALES Y RESERVAS DE TIERRA

Artículo 161.- Los planes y normas urbanísticas municipales establecerán en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

ARTÍCULO 162°.- En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, el municipio podrá determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS.

ARTÍCULO 163°.- Constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al área complementaria o al área urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del área rural.

- b) La incorporación al área urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del área complementaria.
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el factor de ocupación del suelo, el factor de ocupación total y la densidad en conjunto o individualmente.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

MOMENTOS DE EXIGIBILIDAD

ARTÍCULO 164°.- La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo precedente.
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo precedente.

FORMAS DE PAGO

ARTÍCULO 165°.- La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.
- b) Cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.
- c) Cediendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del área urbana y/o complementaria, accesibles desde la vía pública previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

ARTÍCULO 166°.- Los hechos enunciados en el artículo 163° de la presente Ordenanza estarán gravados con una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10 %) de la valorización inmobiliaria generada, con ajuste a los

critérios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente, que será establecida en la Ordenanza Impositiva ejercicio 2014.

GRANDES DESARROLLOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 167°.- Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el municipio para emprendimientos tales como clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen y siempre que no tengan como actividad principal la agrícola o industrial, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el diez por ciento (10%) de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

CONSORCIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 168°.- A los fines de esta normativa se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS

ARTÍCULO 169°.- El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN

Artículo 170°.- Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 171°.- Para garantizar una gestión democrática de la ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) Órganos o instancias multiactorales formalizadas.
- b) Debates, audiencias y consultas públicas.
- c) Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

ACCESO A LA INFORMACIÓN

ARTÍCULO 172°.- Los organismos públicos deben adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

CONSEJO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

ARTÍCULO 173°.- Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat Social, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente Ordenanza y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

COMPOSICIÓN

ARTÍCULO 174°.- La autoridad de aplicación designa al presidente del Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat y dicta las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de:

- a) Representantes de la autoridad de aplicación.
- b) Representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencias en temas vinculados en la presente ley.
- c) Representantes de colegios profesiones afines a la materia de esta Ordenanza.
- e) Representantes de las universidades públicas con sede en el Departamento Capital de la Provincia de La Rioja y carreras vinculadas a las temáticas del hábitat.
- f) Representantes del Concejo Deliberante.

INTEGRACIÓN AD-HONOREM

ARTÍCULO 175°.- Los integrantes del Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat Social participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por una única vez.

CONVOCATORIA DE INSTITUCIONES

ARTÍCULO 176°.- El Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat Social puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia.

ARTÍCULO 177°.- El municipio, a través de sus planes y/o mediante ordenanzas específicas, podrá declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las

normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

ARTÍCULO 178°.-La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo precedente de la presente ordenanza será establecida por el municipio de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un año de plazo máximo para iniciar las obras.
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTÍCULO 179°.- En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la ordenanza impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50 %) de la tasa que incide sobre los inmuebles para ese período de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

ARTÍCULO 180°.- El municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, utilizándolo directamente o mediante la enajenación o concesión a terceros.

ARTÍCULO 181°.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras. El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

REAJUSTE DE TIERRAS AL SISTEMA

ARTÍCULO 182°.- Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en una área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le

permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 183°.- En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

PRIORIZACIÓN DE INVERSIONES

ARTÍCULO 184°.- El D.E.M. y las empresas prestadoras de servicios públicos priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquéllas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

ARTÍCULO 185°.- Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deberán tramitar bajo la instrucción de preferente despacho en las distintas dependencias de la administración municipal, invitándose a la provincia, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y DIFUSIÓN

ARTÍCULO 186°.- La autoridad de aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente ordenanza. El programa debe abarcar a todos los organismos municipales, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la ordenanza.

ARTÍCULO 187°.- Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. La base imponible para la determinación de la tasa inmobiliaria correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2014 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno cincuenta (1,50) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad a la Ordenanza Impositiva ejercicio 2014.

ARTÍCULO 188°.- Comuníquese, insértese en el Registro Oficial Municipal y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones “Centenario Santo Tomás Moro” del Concejo Deliberante de la Ciudad de Todos los Santos de la Nueva Rioja a los veintisiete días del mes de Noviembre del año dos mil trece. Proyecto presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal.-
g.d.