

Tema: Crea Zona Residencial de Interés Público Privado.

Fecha: 19/09/2014.

Arts. 2º, 4º, 11º y 7º modificados por Ord. N° 3312/14.

### ORDENANZA MUNICIPAL N° 3287/2014

#### VISTO:

La Carta Orgánica Municipal;  
la Ordenanza Municipal N° 2.863;  
el Decreto Municipal N° 173/13; y

#### CONSIDERANDO:

Que entre las Políticas de Estado y especialmente las dictadas en los artículos 60º y 63º de la Carta Orgánica Municipal, el Municipio debe planificar, coordinar e instrumentar políticas para el Desarrollo Urbano;

que el Estado Municipal mediante Decreto Municipal N° 173/13 Declara la Emergencia Habitacional para nuestra ciudad, propiciando diversas acciones con el objetivo de otorgar alternativas a la problemática habitacional o de acceso a la tierra;

que este marco, el Municipio de Río Grande ha impulsado soluciones habitacionales de diferente índole, mediante financiamiento externo a través del Gobierno Nacional y/u otras alternativas;

que las mismas representan un aporte parcial ante la situación habitacional, no alcanzando a cubrir la importante y creciente demanda de tierra y vivienda para nuestros vecinos;

que por esto se han evaluado propuestas de algunos emprendedores urbanísticos privados a través de iniciativa acordada con el Departamento Ejecutivo Municipal, desprendiéndose alternativas para la adquisición de tierras a través de fideicomisos u otros sistemas de compra o venta de suelo para vivienda familiar y que contemplan como prioritario resolver la expectativa de todos aquellos ciudadanos que estén inscriptos en el padrón de tierras municipal;

que el Municipio entiende que brindar y acompañar con el listado promueve un formato diferente respecto del mercado de tierras en manos de privados;

que estas propuestas y alternativas necesitan ser normadas y reglamentadas para poder llevarlas a la práctica, debiendo considerar las cuestiones inherentes a las normativas vigentes para tal fin;

que en tal cometido resulta necesario generar una nueva categorización de zona, la cual debería prever estas nuevas situaciones en la relación público-privada, persiguiendo el objetivo de equilibrar el mercado de tierras venciendo la especulación inmobiliaria y posicionando ante esta realidad, la posibilidad cierta de acceso a la tierra de las personas de menores recursos económicos.

#### POR ELLO:

### **EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RIO GRANDE SANCIONA CON FUERZA DE**

#### ORDENANZA

**Art. 1º) CREASE** la categoría de Zona Residencial de Interés Público Privado (ZRIPP) la cual formará parte del Plan de Desarrollo Urbano y Territorial de la Ciudad de Río Grande y que quedará legislada bajo el articulado de la presente Ordenanza Municipal, anexos y la reglamentación pertinente.

**Art. 2º) CREASE** la Comisión de Evaluación para las Zonas ZRIPP, la cual estará compuesta por el Presidente de la Comisión N° 2 – Obras Públicas; Presidente de la Comisión N° 3 de Planeamiento Urbano Participativo y Desarrollo local y el Presidente de la Comisión N° 5 de Legislación e Interpretación y de un representante del Departamento Ejecutivo Municipal, la cual está encargada de tratar todos los proyectos de ZRIPP presentados por el Departamento Ejecutivo Municipal. Su aprobación será por simple mayoría.

**Art. 3º) EL** Proyecto de Urbanización con una o más zonas ZRIPP deberá ser presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Territorial con una solicitud para la apertura de un expediente de urbanización donde se especifique su intención de ser encuadrado bajo la presente Norma y la Ordenanza Municipal N° 2863, sus modificatorias y Decretos Reglamentarios.

**Art. 4º)** Toda persona física o jurídica que pretenda desarrollar un proyecto de urbanización, para lo cual requiera una zonificación bajo la denominación ZRIPP, deberá cumplimentarlo conforme lo dispuesto en la presente Ordenanza, ajustándose a los siguientes requisitos:

- a) EL DESARROLLADOR acreditará la titularidad, o la capacidad de obligarse por las parcelas a urbanizar y adjuntar toda la documentación, que lo respalde, al mencionado proyecto.
- b) EL DESARROLLADOR fundamentará con documentación técnico económica las ventajas que se deriven de la propuesta urbanística por ajustarse a la presente Ordenanza. El precio del metro cuadrado de la parcela generada en el proyecto de urbanización, podrá superar el precio del metro cuadrado de una parcela fiscal municipal de características residenciales, en un porcentaje que fijará el Ejecutivo Municipal a través de un Decreto Reglamentario.
- c) EL DESARROLLADOR, dentro de sus posibilidades, podrá financiar en cuotas, la compra de la parcela adjudicada al postulante enlistado, y podrá aplicar una tasa de interés que se debe ajustar en base al Índice del Costo de la Construcción definido por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).
- d) EL DESARROLLADOR debe ajustarse a lo previsto en el Título VIII de la Ordenanza Municipal N° 2934 y sus modificatorias, debiendo comprometerse por medio de declaración jurada a cumplimentar la misma o en el caso de que se haya ajustado a la normativa, presentar la documentación que respalde el cumplimiento de la misma.
- e) EL DESARROLLADOR deberá conformar un fideicomiso debidamente registrado y al amparo de la reglamentación vigente para lo cual también deberá incluir obligatoriamente en una de sus cláusulas la adhesión a la presente Ordenanza. Los convenios deberán contemplar la responsabilidad solidaria del fiduciante y fiduciario en los términos del artículo 701° del Código Civil.
- f) A los efectos de garantizar el compromiso asumido con los beneficiarios, EL DESARROLLADOR, deberá ofrecer los seguros de caución a favor de los beneficiarios, en una aseguradora de primera línea.

**Art. 5º)** Si EL DESARROLLADOR inició un expediente de urbanización ante el Municipio de Río Grande bajo otra zonificación y desee sumar un sector de la urbanización encuadrada en la presente Ordenanza deberá solicitarlo ante la autoridad de aplicación y reflejarlo en la documentación técnica pertinente.

**Art. 6º)** Una vez cumplido lo dispuesto en el articulado precedente y aprobado el expediente técnico legal de la urbanización o las modificatorias del mismo, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá remitirlo a la Comisión creada en el artículo 2º para su aprobación.

El Municipio brindará el listado de postulantes registrados en la Dirección de Tierras Fiscales del Municipio, previamente aprobado por la Comisión creada en el artículo 2º.

**Art. 7º)** EL DESARROLLADOR recibirá del Municipio de Río Grande el listado de postulantes a tierras fiscales municipales, debidamente conformado, el que será utilizado para efectuar la venta de los mismos al precio que se derive de la aplicación del artículo 5º, Inciso b) de la presente. El listado será conformado especialmente con las personas que expresen su intención de ser beneficiarios del fideicomiso conformado en el artículo 4º, Inciso f, de la presente.

**Art. 8º)** EL DESARROLLADOR no podrá en ningún caso alterar el orden de los postulantes entregado por el Municipio, salvo que uno o más postulantes no reunieran los requisitos de accesibilidad establecida por EL DESARROLLADOR, pudiendo pasar al siguiente postulante de la lista, debidamente autorizado por la autoridad municipal correspondiente. Los requisitos de accesibilidad que se establezcan solo pueden estar fundados en cuestiones crediticias y/o financieras.

**Art. 9º)** El Proyecto de Urbanización encuadrado como ZRIPP gozará de los beneficios de la presente Ordenanza debiendo obligatoriamente enajenar las parcelas generadas, con esta zona, a los postulantes a tierras fiscales municipales, cuya lista será entregada por el Municipio de Río Grande, sin que esto signifique que EL DESARROLLADOR pueda rechazar parcial o totalmente sin causa justificada el orden de prelación previsto en el listado.

**Art. 10º)** EL DESARROLLADOR deberá comunicar al Municipio las operatorias realizadas con los postulantes del listado de tierras, indicando su situación administrativa para lo cual conformará un informe mensual dirigido a la dirección municipal que revista de autoridad de aplicación para tal fin.

**Art. 11º)** En caso de que el Municipio detecte la incorrecta implementación o el incumplimiento de la presente Ordenanza, el Municipio de Río Grande notificará a EL DESARROLLADOR, en el plazo de cinco (5) días hábiles administrativos, la situación y en caso de que el incumplimiento continué, el proyecto será rezonificado y quedará fuera de los alcances de la presente.

**Art. 12º)** EL DESARROLLADOR entregará las parcelas de la urbanización con la infraestructura de los servicios básicos como red de agua domiciliaria, red de energía eléctrica, red cloacal, red de gas, abovedado de calles con cordón cuneta de hormigón armado y desagües pluviales. EL DESARROLLADOR, deberá ajustarse a las disposiciones generales del Capítulo VI del Título 2 de la Ordenanza Municipal N° 2863.

**Art. 13º) INSTRÚYASE** al Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.

**Art. 14º) APROBAR Y CONFORMAR** como parte integrante de la presente Ordenanza Municipal al Anexo I adjunto.

**Art. 15º) PASE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACION, NUMERACION Y PUBLICACION. REGISTRESE. CUMPLIDO ARCHIVASE.**

**APROBADA EN SESION ORDINARIA DEL DIA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2014.  
Fr/OMV**

## **ANEXO I**

### **Condiciones particulares para la Zona Residencial de Interés Público Privada**

El presente Anexo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización que se conforme como **Zona Residencial de Interés Público Privada (ZRIPP)**.

#### **Características**

Son aquellos sectores que se destinen a nuevas urbanizaciones para vivienda del sector privado con intervención del Municipio de Río Grande.

#### **Objetivos**

Promover un proceso de densificación controlada permitiendo el uso residencial multifamiliar de baja altura y actividades comerciales de escala barrial.

#### **Parámetros urbanísticos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV del Anexo 1 de la Ordenanza Municipal N°2863.

#### **Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela**

Retiro de Frente: tres (3) metros

Retiro Lateral: No aplica

Retiro de Fondo: (4) metros en niveles superiores a planta baja o a partir de los 3.5m sobre el nivel de planta baja.

#### **Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela**

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 75%

Índice de Permeabilidad: cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado.

#### **Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación**

Factor de Ocupación Total (FOT): 1,5

Densidad Habitacional: Se admitirá como máximo una (1) unidad habitacional por parcela.

#### **Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación**

Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada

Altura máxima: siete metros (7 m).

Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación  $r = h/d = 4$  según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo IV. La distancia  $d$  nunca podrá ser menor a 4 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados).

#### **Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga**

Se deberá destinar dentro de la parcela un módulo de estacionamiento de 2,50m por 5,00m y debe ser accesible desde la vía pública.

#### **Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V del Título II de la Ordenanza Municipal N°2863, y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 de la Ordenanza Municipal N°2863 adoptando la Clasificación de Usos de la zona denominada Zona Residencial 5 (R5).

#### **Parcelamientos**

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI del Anexo 1 de la Ordenanza Municipal N°2863.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

Superficie mínima: 180 m<sup>2</sup> (Ciento ochenta metros cuadrados)

Lado mínimo: 9 m (Nueve metros lineales).