

**Municipalidad de Unquillo**

Av. San Martín N° 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

**ORDENANZA N° 025/96**

**OBJETO:**

Reglamentación Urbanización Residencial Especial

**VISTO:**

El Expediente presentado por los Señores Manuel Fernando LEJARZA e Inmobiliaria MANUEL BARRADO S.A. en Referencia a la solicitud de factibilidad para urbanizar una fracción de campo de 260/348 Has. De su exclusiva propiedad, ubicada en el ejido de la Municipalidad de Unquillo, con frente sobre la Ruta que une Mendiolaza con Unquillo, bajo el régimen de Urbanizaciones Residenciales Especiales; y

**CONSIDERANDO:**

Que no hay norma marco que regule este tipo de Urbanizaciones; Que las futuras obras de accesibilidad a esta ciudad y proximidad con la capital lo han convertido en un expectable y óptimo en habitabilidad; Que por ello en los últimos años, y en base a una ley casi inexorable, el crecimiento demográfico de la ciudad capital está orientado a este tipo de Urbanizaciones y hacia el Oeste; Que es necesario que este Municipio cuente con una adecuada oferta de tierras con suficiente infraestructura que permita dar respuesta a esa demanda, en condiciones óptimas de habitabilidad bajo las mismas características Residenciales que han signado a otras áreas de ciudades vecinas, próxima al predio en cuestión; Que en estas condiciones se deben contemplar nuevas alternativas en materia de seguridad, a modo de prevención, dado que los crecimientos demográficos normalmente traen aparejados el incremento de flagelos delictivos; Que es atribución de este Cuerpo dictar las normas que regulen estas nuevas Urbanizaciones; Por todo Ello el,

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO,

SANCIONA CON FUERZA DE

**ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Denomínese “URBANIZACION RESIDENCIAL ESPECIAL” a toda división de tierras que reúnan las siguientes características básicas:

- a) Se efectúen en las zonas y con las condiciones que se enumeren en el Artículo 2º.-
- b) La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de 400 Has. Y una dimensión mínima de 100 Has, y siempre que se asegure el cumplimiento de las condiciones de localización en el Art.2º

- c) Cuento con parcelas destinadas a uso residencial, Las que juntamente con las especificadas en el Inc. "d", constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica imprescindible.
- d) Cuento con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece.-
- e) Cuento con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al entorno.-

**Artículo 2º:** Las "Urbanizaciones Residenciales Especiales", podrán localizarse en todo el perímetro urbano y rural dentro del Municipio, y se tendrá en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no implique barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal y a las vinculaciones entre sectores urbanos. Asimismo se tendrá especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas topográficas, etc., naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.-

**Artículo 3º:** Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial, ni totalmente, respecto de las que constituye en el área residencial.-  
Ambas áreas constituirán, respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración.-

**Artículo 4º:** Cada titular de una parcela para uso residencial perteneciente a éste régimen, estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que en la presente se fijan, las vigentes para uso similares y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto, que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueren aplicables.-

**Artículo 5º:** 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 y la Municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la concreta urbanización planteada.-

**Artículo 6º:** El proyecto de Urbanización deberá ser aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución de la misma, deberá constituirse un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra.- Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecúen a las necesidades del régimen de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.-

**Artículo 7º:** Las superficies destinadas a calles y avenidas deberán ser cedidas al dominio público municipal.- La Municipalidad, en el acto de aprobación del loteo, concederá el uso

exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso, reservándose la Municipalidad de Unquillo el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.-

**Artículo 8º:** Las superficies destinadas a espacios verdes se considerarán incluidas dentro del área destinada a las actividades recreativas, deportivas, etc., a que hace referencia el Inc. “d” del Artículo 1º de la presente.-

También se computarán como espacio verde aquellas superficies que con motivo del diseño del loteador sean consideradas como uso restringido.-

**Artículo 9º:** El mantenimiento e higiene de las calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente por cuenta del ente jurídico que representase al fraccionamiento.- La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan, dará lugar a la aplicación de las multas que fijare el Municipio, en uso de las facultades conferidas por el Artículo 7º de la presente.

**Artículo 10º:** El patrocinador del proyecto asumirá la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura establecidas en el proyecto definitivo y su mantenimiento, y asegurar la prestación de los servicios, efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, parquizar y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.-

**Artículo 11º:** Serán de aplicación a éste tipo de Urbanizaciones Residenciales Especiales las disposiciones de la presente Ordenanza, las disposiciones de fondo y complementarias para las Urbanizaciones en general reguladas por la Ordenanza Nº 18/74 en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda por su naturaleza al tipo de urbanización que aquí se regula, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que el D.E.M. dictare por Decreto para la correcta ejecución de la presente Ordenanza y las disposiciones específicas en materia edilicia establecidas en el Reglamento Interno de la urbanización el que deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal ad-referendum del Concejo Deliberante y de la Ordenanza Nº 34/86 (Código de Edificación y Urbanización).-

**Artículo 12º:** Las urbanizaciones que se regulan por esta Ordenanza deberá n cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los artículos subsiguientes las que se entenderán como standares básicos mínimos , quedando facultado el D.E.M. para determinar los requisitos urbanísticos que estime necesarios en cada caso concreto y que no colaboren a optimizar este tipo de urbaizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.-

**Artículo 13º:** Las urbanizaciones que la presente regula cumplirán los requisitos técnicos: **AMANZANAMIENTO:** Surgirá del proyecto presentado, sujeto a la aprobación municipal.-

**PLANEAMIENTO:** Superficie mínima de la parcela 1.500 m<sup>2</sup>.- Frente mínimo 25mts. pudiendo admitirse frentes menores siempre que la parcela, sobre la línea de edificación de frente, posea un ancho no menor de 25mts..-

La superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto “d” del Artículo 1º no podrá ser inferior al 5% (Cinco por ciento) de la suma de superficies destinadas al uso residencial.-

**TRAZADO DE RED VIAL:** Surgirá del proyecto presentado, sujeto a la aprobación municipal.- Anchos mínimos de calles 12 y 14 metros.- Anchos mínimos de Avenidas o accesos 17 metros.-

**ESPACIOS VERDES:** Lo dispuesto en la presente Ordenanza referido a la superficie para espacios verdes se computará solo sobre el total de parcelas destinadas a vivienda.-

**USO DEL SUELO:** Sólo estará permitido en cada parcela de uso residencial, una vivienda individual.- Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y una de carácter accesorio, tal como la vivienda de encargado o casero.-

**OCUPACION DEL SUELO:**

**1) En parcelas para uso residencial:**

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo 40%. -
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo 1.-
- Altura máxima de edificación: 9mts incluyendo mojinetes más de 1,50 mts. sobre la edificación principal afectado a antenas, chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación.-
- Retiro mínimo de líneas de edificación: en frente 6,00mts. En todos los linderos: 4,00 metros.-

**2) En parcelas para usos comunes, recreativos, deportivos:**

- Factor de ocupación del suelo, máximo 50%. -
- Factor de ocupación total, máximo 1.-

**Artículo 14º:** El patrocinador del Loteo deberá constituir las garantías que en la oportunidad se fijen, por la ejecución de las tareas de infraestructura comprometidas en el proyecto aprobado.- En caso de ejecución por etapas, la constitución de garantías podrá abarcar solo las obras que correspondan a la etapa a ejecutar.- En tal caso la venta de lotes, sólo será posible para los pertenecientes a la etapa para la que se constituyen garantías.-

**Artículo 15º:** Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, Dése al Registro Municipal y a las Secretarías correspondientes y Archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, a los cuatros días del mes de junio del año Mil Novecientos Noventa y Seis.

Hay un sello que dice: Domingo Julián PESASI – SECRETARIO

Armando Héctor BIASOTTO – PRESIDENTE

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE –

UNQUILLO - CORDOBA