

## ORDENANZA XVIII - N° 263

### CAPÍTULO I: ÁMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN, DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1.- De los alcances.** Establécese que la presente ordenanza rige para los Conjuntos Inmobiliarios que se constituyan a partir de la sanción de la presente ordenanza en el ámbito del municipio de Posadas, de conformidad a lo establecido por los Artículos 2073 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y las leyes y disposiciones aplicables de la Provincia de Misiones, tales como la Disposición 0125/2015-PH de la Dirección General de Catastro.

**ARTÍCULO 2.- Autoridad de aplicación.** Establécese como autoridad de aplicación de la presente ordenanza a la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial de la Municipalidad de Posadas.

**ARTÍCULO 3.- Normativa aplicable.** Establécese que los Conjuntos Inmobiliarios deben ajustarse a la normativa municipal vigente, según lo establecen las Ordenanzas XVIII -N° 149 (antes Ordenanza N° 3372/13) y XVIII - N° 126 (antes Ordenanza N° 2916/11).

**ARTÍCULO 4.- Glosario.** Glosario con las abreviaturas utilizadas en la presente ordenanza:

CCCN: Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26994.

CI: Conjunto Inmobiliario, nuevo derecho real de propiedad horizontal especial según el título IV de la Ley 26994.

UF: Unidad Funcional, cosa y partes privativas que, deben reunir los requisitos de independencia funcional, según su destino, y contar con salida a la vía pública directa o indirectamente.

Disposición 0125/2015 - PH: Disposición de la Dirección General de Catastro de la provincia de Misiones de fecha 04/12/2015, que regula las normas para la ejecución de las mensuras en los casos de los conjuntos inmobiliarios.

Ordenanza XVIII - N° 149 (Antes Ordenanza 3372/13): Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Posadas.

Ordenanza XVIII - N° 126 (Antes Ordenanza 2916/11 y su Modificatoria, la Ordenanza 3369/13): Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas.

## CAPÍTULO II: ESCALAS, CLASIFICACIÓN y CARACTERISTICAS

**ARTÍCULO 5. - Superficie máxima.** Establécese que los Conjuntos Inmobiliarios pueden tener una superficie máxima de dieciséis (16) hectáreas, es decir, ciento sesenta mil metros cuadrados (160.000 m<sup>2</sup>), con cuatrocientos metros (400 m.) de lado máximo, respetando de esta manera la trama de las denominadas chacras propias de nuestra Ciudad (separadas dichas chacras por avenidas jerárquicas ubicadas cada cuatrocientos metros (400 m.) aproximadamente), cualquiera fuese su uso o localización.

**ARTÍCULO 6.- Clasificación.** Los Conjuntos Inmobiliarios se clasifican según su tamaño y tipo de accesibilidad en:

- a) Conjuntos inmobiliarios Simples A: son aquellos cuya superficie total no supere los dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>). El acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular;
- b) Conjuntos inmobiliarios Simples B: son aquellos, con una superficie entre los dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>) y los ocho mil metros cuadrados (8.000m<sup>2</sup>). El acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular;
- c) Conjuntos inmobiliarios Especiales: son aquellos CI simples, que no superan los seiscientos metros cuadrados (600m<sup>2</sup>), el acceso a las unidades funcionales puede ser exclusivamente peatonal;
- d) Conjuntos inmobiliarios de Media superficie: se lo denominan también Barrios Cerrados. Son aquellos con una superficie entre ocho mil metros cuadrados (8.000m<sup>2</sup>) y cuarenta mil metros cuadrados (40.000m<sup>2</sup>). Su uso es predominantemente residencial. El acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular;
- e) Conjuntos inmobiliarios de Gran superficie: se los denominan también Clubes de Campo. Son Conjuntos Inmobiliarios con una superficie superior a cuarenta mil metros cuadrados (40.000m<sup>2</sup>) y con un máximo de hasta dieciséis (16) hectáreas. Su uso es residencial y deportivo. El acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular.

**ARTÍCULO 7.- Centros Comerciales y de Entretenimiento.** Son Conjuntos Inmobiliarios destinados predominantemente, a actividades comerciales, turísticas, de

servicios, recreación y esparcimiento simultáneamente, pudiendo ser los mismos cerrados o a cielo abierto. Deben cumplir con las reglamentaciones aplicables de orden provincial y con la Ordenanza II - N° 23 con respecto a sus características internas y su localización.

**ARTÍCULO 8.- Parques Industriales y Logísticos.** Son Conjuntos Inmobiliarios habilitados para el asentamiento de actividades manufactureras y/o de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado y destinado al uso de una comunidad de industriales y prestadores de servicios logísticos. Deben cumplir con las disposiciones nacionales, provinciales que los regulan.

### CAPÍTULO III: LOCALIZACIÓN DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

**ARTÍCULO 9.- Localización de los Conjuntos Inmobiliarios.** Establécese la localización de los Conjuntos Inmobiliarios a más de cien metros (100 m.) de distancia de rutas provinciales y/o nacionales, excepto si se trata de conjuntos relacionados con el comercio, la actividad manufacturera, logística o de usos mixtos.

**ARTÍCULO 10.- Localización de Conjuntos Inmobiliarios náuticos.** Establécese que la localización de Conjuntos Inmobiliarios denominados náuticos deben dejar libre de unidades funcionales la costa del río Paraná y afluentes a fin de evitar se impida la accesibilidad sobre al río, limitando la misma para las actividades deportivas.

**ARTÍCULO 11.- Localización.** La localización de los Conjuntos Inmobiliarios se dan en función de su superficie y actividad predominante según lo siguiente:

- a) Conjuntos Simples A y B: toda el área urbana de la Ciudad;
- b) Conjuntos Especiales: se permiten en áreas urbanas consolidadas que presenten adecuadas condiciones de accesibilidad, infraestructuras y prestación de servicios, a criterio de la autoridad de aplicación,
- c) Barrios Cerrados (media superficie uso residencial):
  - 1) APS ND (Áreas de Plan De Sector para Nuevo Desarrollo): todas.
  - 2) ABR1 (Áreas de Borde Ribereño 1): ABR1.2 - ABR1.3 - ABR1.4 - ABR1.5 - ABR1.6 - ABR1.7 - ABR1.8 - ABR1.9.
  - 3) ABR2 (Áreas de Borde Ribereño 2): todas.
  - 4) ABR3 (Áreas de Borde Ribereño 3): todas.

- 5) AD (Áreas de Instalaciones Deportivas): todas.
  - 6) ASU (Área Sub-urbana): Asu3 - Asu4 - Asu5 - Asu6 - Asu7 - Asu8.
  - 7) AU1 (Área Urbana 1): todas
  - 8) AU2 (Área Urbana 2): todas
  - 9) CU 1 (Corredores Urbanos 1): todos
  - 10) CU 2 (Corredores Urbanos 2): todos
  - 11) Corredor Logístico 1: CL1.
- d) Clubes de Campo (Gran superficie uso residencial):
- 1) ABR1 (Áreas de Borde Ribereño 1: ABR1.2 - ABR1.3 - ABR1.4 - ABR1.5. – ABR1.9.-
  - 2) AnU3: Todas.
  - 3) ASU (Área Sub-urbana): - Asu4 - Asu5 - Asu6;
- e) Centros Comerciales y de Entretenimiento: su localización es la determinada por la Ley Provincial I-N°110 y la Ordenanza II-N° 23;
- f) Parques Industriales y Logísticos: estos Conjuntos Inmobiliarios pueden ubicarse en los siguientes distritos:
- 1) Área Industrial AI1.
  - 2) Corredor Logístico 1: CL1

#### CAPÍTULO IV: MITIGACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

**ARTÍCULO 12.- Impacto ambiental y su mitigación.** Los requerimientos respecto del análisis del impacto ambiental, y su mitigación, están en función del tamaño, y uso de cada CI, según la siguiente escala:

- a) Declaración Jurada Ambiental: CI Simples B, de entre dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>) y ocho mil metros cuadrados (8.000m<sup>2</sup>), dado que por su escala resulta suficiente un análisis elemental y simplificado a las acciones sobre el ambiente;
- b) Informe de Impacto Ambiental (IIA): exigible a los proyectos de media superficie cualquiera fuese su uso, por ser susceptibles de producir impactos ambientales de carácter moderado sobre el ambiente,
- c) Estudio de Impacto Ambiental (EIA): exigible a los CI de gran superficie cualquiera fuese su uso, por ser susceptibles de implicar riesgos, generar degradación ambiental en uno o más de sus componentes y/o generar diferentes pasivos ambientales y afectar la calidad de vida de las personas.

ARTÍCULO 13.- Prohibición. Prohíbese la localización de Conjuntos Inmobiliarios en zonas inundables, sin realizar las obras necesarias para impedir la anegación parcial o total de las parcelas que lo constituyen. Dichas obras solo pueden efectuarse, dentro de los límites que establezca la Evaluación Ambiental correspondiente a cada emprendimiento.

ARTÍCULO 14.- Prohibición de alteración de cuencas y cursos de agua. Prohíbese la alteración de cuencas y cursos de agua, de la parcela destinada al proyecto y ejecución de Conjuntos Inmobiliarios, cualquiera sea su escala y tipo, que afecten a terceros o produzcan alteraciones en el normal escurrimiento de las aguas pluviales, tanto aguas arriba como aguas abajo del emprendimiento.

ARTÍCULO 15.- Tratamiento y mantenimiento de cursos de agua. Establécese que en aquellas parcelas destinadas a Conjuntos Inmobiliarios que cuenten con cursos de agua permanentes, estos deben ser mantenidos a cielo abierto y tratados paisajísticamente, debiendo respetarse una franja no edificable a ambos márgenes de éste. El tratamiento correspondiente se debe determinar según un estudio de cuencas certificado por la Dirección de Proyectos de Ingeniería de la Municipalidad de Posadas o la repartición municipal que la reemplace en el futuro, y en base a la reglamentación de la normativa vigente, también deben ser respetados los bañados, vertientes y cursos de agua no permanentes, pudiendo afectarse la superficie que ocupen, como espacios verdes. El tratamiento y mantenimiento de dichos cursos de agua dentro de los límites del Conjunto Inmobiliario, queda exclusivamente a cargo del emprendedor y/o tenedores del mismo.

## CAPÍTULO V: REQUERIMIENTOS URBANOS

ARTÍCULO 16.- Diseño urbano del Conjunto Inmobiliario. Establécese que la configuración de los Conjuntos Inmobiliarios no puede interrumpir la trama urbana existente o futura de la ciudad de Posadas; aún en los casos en que dicha trama no exista, el diseño urbano del Conjunto Inmobiliario a construir debe contemplar la continuación de las avenidas para facilitar su integración con el entorno presente y futuro. En el caso que, dichas avenidas no existan, deben ser establecidas por la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 17.- Donación para la Trama Vial.** Establécese que en caso de que todos o algunos de los lados del perímetro del Conjunto Inmobiliario no límite con vías públicas existentes, el propietario y/o desarrollador debe donar para tal fin un ancho mínimo de media calzada: ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m.) en calles y doce metros con noventa y nueve centímetros (12,99 m.) en avenidas, o la calzada entera diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32 m.) en calles y veinte cinco metros con noventa y ocho centímetros (25,98 m.) en avenidas, de no haber donación preexistente, correspondiente a calle o avenida según sea el caso, a los fines de completar la trama vial a entera satisfacción de la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 18.- Distintos Conjuntos Inmobiliarios en una parcela.** Dispónese que la parcela de origen puede contener, distintos Conjuntos Inmobiliarios, con una superficie máxima de hasta ciento sesenta mil metros cuadrados (160.000m<sup>2</sup>) y cuatrocientos metros (400 m.) de lado, los cuales deben estar separados por avenidas que deben ser cedidas al Municipio, acorde al crecimiento de la Ciudad a los fines de integrar a la trama vial de carácter público, y tal como lo expresa el artículo 2084 del CCCN, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los Conjuntos Inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes de cada uno de ellos.

**ARTÍCULO 19.- Donaciones.** Establécese que los CI de Media y Gran superficie, (más de ocho mil metros cuadrados (8.000m<sup>2</sup>)) deben efectuar donaciones a la Provincia de Misiones y a la Municipalidad de Posadas, exceptuando los CI que se ubiquen en Áreas de Plan de Sector (APS), cualquiera sea su tipo y escala, que se registrarán respecto a estas donaciones, por lo establecido en el Título III “Áreas de Interés Urbanístico” de la Ordenanza XVIII - N° 149 (antes Ordenanza N° 3372/13).

**ARTÍCULO 20.- Reserva Fiscal.** Establécese la obligatoriedad de efectuar las Donaciones a la Provincia de Misiones de aquellas porciones de suelo en carácter de Reserva Fiscal, establecidas en la reglamentación de la Dirección General de Catastro.

**ARTÍCULO 21.- Fórmula para efectuar las Donaciones. Destino.** Establécese la obligatoriedad de efectuar las Donaciones a la Municipalidad de Posadas del 15% de la superficie neta resultante respecto de la parcela original, según la siguiente fórmula:

Superficie Neta = Superficie total - Superficie de calles internas - Superficie donada para calles externas - Reserva Fiscal (Provincial).

Espacio Público Municipal = Superficie Neta x 15%.

La Municipalidad concederá dicha superficie a los siguientes destinos:

- a) 5% de la superficie neta es destinada a Espacio Verde Público para parques y plazas, el cual pasará a formar parte del dominio público municipal;
- b) 5% de la superficie neta es destinada a Equipamiento Comunitario, pasando a formar parte del dominio privado municipal,
- c) 5% de la superficie neta es destinada a Banco de Tierras Municipal, pasando a formar parte del dominio privado municipal.

Cuando la superficie resultante de las donaciones al municipio no supere los mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), su destino será exclusivamente para Equipamiento Comunitario.

**ARTÍCULO 22.- Acceso directo desde la vía pública.** Las superficies a donar a la Municipalidad y a la Provincia, deben resolverse fuera del perímetro del Conjunto Inmobiliario, a entera satisfacción de la autoridad de aplicación respectiva, debiendo tener acceso directo desde la vía pública.

**ARTÍCULO 23.- Sistemas de cerramiento.** Establécese que los Conjuntos Inmobiliarios deben propiciar la construcción de cerramientos que no representen situaciones de potencial inseguridad para la zona y sus alrededores, siendo la autoridad de aplicación quien apruebe los sistemas de cerramiento.

**ARTÍCULO 24.- Perímetro de cierre.** Establécese que el perímetro de cierre de los Conjuntos Inmobiliarios deben tener un máximo de dos metros (2 m.) de altura, y podrá componerse de la siguiente manera: parte del Equipamiento Comunitario y Banco de Tierras exigido por los artículos 19 a 22 inclusive, de la presente ordenanza, parte mampostería ciega y en parte por tejido, rejas, cerco vivo, etcétera; quedando prohibido ejecutarse muros ciegos de más de diez metros (10 m.) de longitud en el perímetro del Conjunto Inmobiliario.

**ARTÍCULO 25.- Construcción de cordón cuneta.** Los Conjuntos Inmobiliarios de media y gran superficie, deben ejecutar la construcción de cordón cuneta en las vías públicas externas perimetrales a la totalidad del Conjunto, y de senderos peatonales de un ancho

mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m.) en todo el perímetro que rodee los mismos. La superficie restante entre el sendero peatonal y el límite del Conjunto Inmobiliario debe proyectarse paisajísticamente. El nexo vial entre los Conjuntos de media y gran superficie y la red circulatoria pública con pavimento más cercana debe ser pavimentada o empedrada con el material que disponga la autoridad de aplicación.

## CAPÍTULO VI: REQUERIMIENTOS INTERNOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO

**ARTÍCULO 26.- Reglamento de copropiedad.** Establécese que los CI, deben regirse por un Reglamento de Propiedad Horizontal especial en concordancia con lo dispuesto por el Artículo 2074 del CCCN. Por tratarse de conjuntos en los que se desarrollarán trabajos de construcción, deberán establecerse, en el reglamento de copropiedad, la modalidad a emplearse en las construcciones que cada propietario ejecute sobre las UF de su propiedad. Las regulaciones al proyecto arquitectónico que se establezcan en el reglamento de copropiedad serán de cumplimiento obligatorio, para lo cual previo a la presentación en la municipalidad los proyectos deberán ser aprobados por el consorcio de copropietarios o quien éste designe a los efectos de verificar el cumplimiento de dicho reglamento. Los permisos o restricciones fijados en el reglamento de copropiedad deben respetar como mínimo los dispuesto por las Ordenanzas XVIII - N° 149, XVIII - N° 126 y sus modificaciones para cada sector y el Código de Edificación de la Ciudad de Posadas.

**ARTÍCULO 27 – Características.** Características de los Conjuntos Inmobiliarios:

a) CI simples A

Estacionamiento: cada unidad funcional debe poseer al menos una cochera dentro de su superficie a la que se accederá desde la vía pública o desde calles internas.

Usos: podrán incluir usos mixtos si la normativa del sector en donde se proyecten admite los usos solicitados.

Superficie UF: cada unidad funcional contará con una superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).

Acceso a las UF: se accederá a las UF, mediante una circulación vehicular o directamente desde la vía pública.

En el caso de que el acceso, sea mediante calles internas, éstas podrán ser de simple mano, con un ancho mínimo de seis metros (6 m.), con calzada de cuatro metros (4 m.) con doble entrada y salida o rotonda para giro con radio mínimo de doce metros (12 m.), y sendas

peatonales, que cumplan con las normas de accesibilidad, de un metro con veinte centímetros (1.20 m.) de frente a cada UF.

En el caso de acceso a las UF, desde la vía pública, se dispondrá de una superficie común en donde se ubiquen las instalaciones de desagüe cloacal, suministro de agua y electricidad. Esta área común debe estar ubicada al frente de las unidades funcionales y su ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1,20 m.);

b) CI simples B

Estacionamiento: cada unidad funcional debe poseer al menos una cochera dentro de su superficie a la que se accederá desde la vía pública o desde calles internas.

Usos: podrán incluir usos mixtos si la normativa del sector en donde se proyecten admite los usos solicitados.

Superficie UF: cada unidad funcional contará con una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).

Acceso a las UF: se accederá a las UF, mediante una circulación vehicular o directamente desde la vía pública.

En el caso que el acceso, sea mediante calles internas, éstas serán de doble mano, con un ancho mínimo de siete metros (7 m.), con calzada de cinco metros (5 m.) con doble entrada y salida o rotonda para giro con radio mínimo de doce metros (12 m.), y sendas peatonales, que cumplan con las normas de accesibilidad, de un metro con veinte centímetros (1.20 m.) frente a cada UF.

En el caso de acceso a las UF, desde la vía pública, se dispondrá de una superficie común en donde se ubiquen las instalaciones de desagüe cloacal, suministro de agua y electricidad. Esta área común debe estar ubicada al frente de las unidades funcionales y su ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1,20 m.);

c) CI Especial: son aquellos que sin superar los seiscientos metros cuadrados (600m<sup>2</sup>), cuenten con acceso peatonal a cada unidad funcional y que:

1) El acceso a las unidades funcionales puede ser materializado mediante circulación peatonal, con un ancho mínimo de dos metros (2 m.) libres, no obstante, lo cual, cada unidad funcional deberá contar con un módulo de estacionamiento, dentro del conjunto.

2) En caso que, por contar con construcciones preexistentes consolidadas, con una antigüedad superior a los diez años, y a fin de permitir situaciones de requerimiento de fraccionamiento del suelo, podrán contar con un módulo de estacionamiento cada dos UF.

Podrán estar formados por entre dos (2) y cuatro (4) unidades como máximo, con las siguientes condiciones:

La parcela de origen deberá poseer construcciones existentes consolidadas, las cuales deberán quedar inscriptas en al menos una de las unidades resultantes.

Las construcciones dentro de cada UF dispondrán de los mismos retiros y superficies mínimas que los conjuntos simples.

La construcción existente quedará retirada, dos metros (2 m.), respecto, de los límites con las demás UF;

d) CI Barrios Cerrados:

Usos: podrán incluir usos mixtos si la normativa del sector en donde se proyecten admite los usos solicitados.

Estacionamiento: cada unidad funcional debe poseer al menos una cochera dentro de su superficie a la que se accederá desde la vía pública o desde calles internas.

Superficie UF: cada unidad funcional contará con una superficie mínima de trescientos cincuenta metros cuadrados (350m<sup>2</sup>), a la que se accederá por una circulación vehicular o directamente desde la vía pública. Quedan exceptuados los Barrios Cerrados que se ubiquen en las Áreas de Borde Ribereño ABR1, ABR2 y ABR3 y en Áreas Suburbanas ASU indicados en el Artículo 11 de la presente ordenanza, que deberán cumplir con el fraccionamiento del suelo vigente en las Ordenanzas XVIII - N° 149 (antes Ordenanza 3372/13) y XVIII - N° 126 (antes Ordenanza 2916/11).

Calles internas: doble mano, ancho mínimo de diez metros (10 m.), con calzada de cinco metros (5 m.) y sendas peatonales de un metro con veinte centímetros (1,20 m.) frente a cada UF.

Deberán preverse un mínimo de dos vías de acceso y egreso vehicular común, pudiendo asumir uno de ellos la condición de acceso secundario o de servicio, debiendo contar cada una con carriles separados de entrada y salida de vehículos.

Retiros internos: las construcciones dentro de cada UF dispondrán de un retiro de cinco metros (5 m.) del fondo y tres metros (3 m.) del frente;

e) CI Clubes de Campo

Estacionamiento: cada unidad funcional debe poseer al menos dos cocheras dentro de su superficie a la que se accederá desde la vía pública o desde calles internas.

Usos: Podrán incluir usos mixtos si la normativa del sector en donde se proyecten admite los usos solicitados.

Superficie UF: cada unidad funcional contará con una superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>), a la que se accederá por una circulación vehicular.

Calles internas: doble mano, ancho mínimo quince metros (15 m.), con calzada de seis metros (6 m.) y sendas peatonales de un metro con veinte centímetros (1.20 m.) frente a cada UF.

Deberán preverse un mínimo de dos vías de acceso y egreso vehicular común, pudiendo asumir uno de ellos la condición de acceso secundario o de servicio, debiendo contar cada una con carriles separados de entrada y salida de vehículos;

f) CI Comerciales y de Entretenimiento: son Conjuntos Inmobiliarios destinados a actividades, comerciales, turísticas, de servicios, recreación y esparcimiento simultáneamente, pudiendo ser los mismos cerrados o a cielo abierto.

Deberán cumplir con la Ley Provincial I - N° 110 y la Ordenanza II - N° 23 respecto de sus características y localización.

**ARTÍCULO 28.- Cumplimiento de los indicadores urbanísticos.** Establécese que los Conjuntos Inmobiliarios deberán cumplir con los indicadores urbanísticos correspondientes a cada una de las aéreas o sectores en los que se localicen, según lo establecen las Ordenanzas XVIII - N° 149 (antes Ordenanza 3372/13) y XVIII - N° 126 (antes Ordenanza 2916/11), especialmente en lo referido a fraccionamiento del suelo, factor de ocupación del suelo (FOS), factor de impermeabilización del suelo (FIS), tipologías edilicias, altura máxima de la edificación, etcétera.

El factor de impermeabilización del suelo (FIS) deberá cumplirse en las áreas comunes del CI, salvo en aquellos CI de menos de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), en los cuales se podrán establecer dentro de las UF con la debida anotación de dicha restricción en el reglamento de propiedad horizontal especial.

**ARTÍCULO 29.- Facultad de la Autoridad de aplicación.** Autorícese a la autoridad de aplicación a proponer indicadores distintos a los vigentes para el área o sector donde se localice un CI, previa declaración de la parcela de origen como Área de Plan de Sector, según lo establecido en el Título III “Áreas de Interés Urbanístico” de la Ordenanza XVIII - N° 149 (antes Ordenanza 3372/13).

**ARTÍCULO 30.- Cercos divisorios.** Dispónese que la seguridad y mantenimiento de las partes y cosas comunes de los Conjuntos Inmobiliarios estarán a cargo del consorcio de copropietarios.

Las características de los cercos divisorios entre unidades funcionales deberán estar determinadas en el reglamento de copropiedad y deberán ser ejecutadas por el desarrollador, junto con los demás elementos comunes del conjunto (infraestructura, circulaciones, portones, cercos perimetrales, etcétera).

Los cercos divisorios son partes comunes del CI y por lo tanto no pueden ser modificados por los propietarios de las UF, salvo acuerdo en conjunto por el consorcio de copropietarios.

**ARTÍCULO 31.- Recolección de residuos.** Establécese que la recolección de residuos domiciliarios dentro del CI es responsabilidad de los propietarios y/o tenedores del conjunto, y que el Municipio se hará cargo del retiro de los residuos sobre calles o avenidas linderas de acceso público, en caso de contarse con un recorrido de recolección hasta ese punto, caso contrario el CI deberá trasladar los residuos a su costa hasta la ubicación y sistema que el organismo indique.

Los conjuntos de más de mil metros cuadrados (1.000m<sup>2</sup>), contarán con una casilla para el alojamiento temporario de los residuos dentro del perímetro del CI, siendo la superficie de la misma de seis metros cuadrados (6m<sup>2</sup>) cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) o fracción de superficie del conjunto. La casilla deberá tener apertura desde el interior y desde la vía pública.

**ARTÍCULO 32.- Obras de infraestructura.** Dispónese que todas las obras de infraestructura, tanto internas, como los nexos con las redes externas al CI deberán ser ejecutadas por el desarrollador y/o propietario de emprendimiento.

Las redes internas solo podrán materializarse en las superficies comunes de los conjuntos y serán ejecutadas en forma subterránea.

Cada UF contará en su frente con el punto de conexión a la red de suministro de agua, evacuación pluvial y cloacal, suministro eléctrico y de datos y telefonía. La ubicación de los respectivos medidores dependerá de los entes reguladores y/o prestadores de cada servicio. Las exigencias por escala, tamaño y carácter de éstas, las determinará la autoridad de aplicación.

## CAPÍTULO VII: PROCEDIMIENTOS

**ARTÍCULO 33.- Reglamentación.** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal, a establecer en la reglamentación correspondiente, lo referente a los procedimientos y a la documentación a presentar, contribuciones, cerramientos, garantías, penalidades, etapas, condiciones de las cesiones de suelo (requerimientos y características de éstos), declaración de interés urbanístico, comercialización y publicidad, etcétera, que no se encuentren especificados en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 34.- Pre – factibilidad.** Dispónese que para la construcción de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), se solicitará una presentación previa, con requerimientos a determinar por la autoridad de aplicación, en adelante pre - factibilidad. Una vez otorgada la pre - factibilidad por la autoridad de aplicación, la misma servirá para gestionar los permisos y certificados necesarios para la presentación del proyecto.

**ARTÍCULO 35.- Presentación del proyecto del CI.** Para la presentación del proyecto del futuro CI, se deberá presentar como mínimo de tareas, planos y detalles:

- a) Certificación de factibilidad: otorgada por los entes pertinentes, de la construcción a su costa, a costa de los propietarios, o en forma mixta, de la red de servicios públicos domiciliarios (agua, luz, cloacas y servicios municipales). En los dos primeros casos se exige la presentación de los anteproyectos aprobados por autoridad competente de nexos, red de distribución, perforación, tanque y bomba, certificado de caudal (producción agua m<sup>3</sup>/hora), análisis de la calidad del agua, etcétera;
- b) Relevamiento: plan altimétrico de la parcela de origen vinculado a puntos fijos adoptados por la Municipalidad, con indicación de perfiles longitudinales y transversales distanciados no más de veinte metros (20 m.) entre sí, incluyendo el relevamiento preciso de las diferentes variables topográficas (hidrografía, vegetación existente, relieve, etcétera).
- c) Proyecto de distribución de las Unidades Funcionales, superficies y lados de las mismas, red de calles vehiculares y distribución de espacios comunes,
- d) Evaluación de Impacto Ambiental: conforme a lo establecido en la Ley Provincial XVI - N° 35 (Antes Ley 3079), de acuerdo a lo requerido en el capítulo IV “Mitigación del Impacto Ambiental de los Conjuntos Inmobiliarios”, de la presente ordenanza.
- e) Anteproyecto, y memorias descriptivas, de:
  - 1) Obras de Saneamiento o Hidráulicas (hasta el cauce destinatario natural del escurrimiento de las aguas).

- 2) Red de Circulación y Obras Viales completas (incluyendo alumbrado público, pasantes de cunetas, veredas y arbolado de los mismos), tanto internas como perimetrales externas al Conjunto.
- 3) Provisión de Agua. Se exigirá el suministro y distribución de agua apta para el consumo humano, en cantidad y calidad necesarias para abastecer los requerimientos de la población en el máximo potencial del emprendimiento brindando el servicio mediante red a cada parcela y a los espacios comunes.
- 4) Evacuación de Líquidos Cloacales. Se exigirá la conexión a red existente, planta de tratamiento o algún sistema alternativo de evacuación para el emprendimiento, el cual deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación.
- 5) Redes de Energía Eléctrica (Media y/o Baja Tensión) aprobadas por la entidad Prestataria, incluyendo los nexos necesarios.
- 6) Red de gas, si fuera el caso.
- 7) Forestación interna y perimetral externa, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza VI - N° 28 del Plan Forestal Urbano (antes Ordenanza 3308/13).
- 8) Factibilidad de prestación de servicios públicos municipales, a solicitar a la secretaría de Servicios Públicos.
- 9) Proyecto paisajístico y de equipamiento de las veredas perimetrales exteriores, y del Espacio Verde Público, a ser ejecutado por cuenta del propietario y/o desarrollador del emprendimiento.
- 10) Reglamento de propiedad horizontal especial.

**ARTÍCULO 36.- Criterios.** Establécese que para la obtención del certificado final de obra y posterior afectación al régimen de propiedad horizontal especial y escrituración de los Conjuntos Inmobiliarios, se requerirá al propietario y/o desarrollador, la ejecución y finalización de todas las obras acordadas en el proyecto, según lo exigido en el artículo 35 de la presente ordenanza y los siguientes criterios:

- a) Que deberán ser ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad de aplicación;
- b) Que deberá respetarse el proyecto presentado en la realización de la obra;
- c) Que la ejecución de las mismas se podrá realizar por etapas, las que deberán ser acordadas dentro de la pre - factibilidad, previa aprobación técnica de la autoridad de aplicación;

- d) Que no podrá comenzar la etapa siguiente hasta no cancelar las obligaciones asumidas en la pre - factibilidad para la etapa anterior, sin excepciones;
- e) Que no podrá comenzar construcción alguna dentro de las UF hasta no tener aprobada la factibilidad del CI.

## CAPÍTULO VIII: ASPECTOS TRIBUTARIOS

ARTÍCULO 37.- Tributos. Establécese que los Conjuntos Inmobiliarios de menos de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) tributarán la Tasa General de Inmuebles bajo el mismo régimen de la Propiedad Horizontal, mientras que el resto lo harán en una categoría especial.

ARTÍCULO 38 – Tributos para los CI. de una superficie mayor a (5.000 m<sup>2</sup>). Establécese que el gravamen bajo el que tributarán los Conjuntos Inmobiliarios de una superficie mayor a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), se determinará en cada caso particular por resolución del Departamento Ejecutivo Municipal, y se liquidará de acuerdo a lo establecido en el apartado “Base Imponible” del Artículo 135 del Código Fiscal Municipal. A los fines de aplicación del tributo, las partes privativas podrán ser consideradas baldías o construidas en concordancia con lo establecido en el Artículo 135 del Código Fiscal Municipal.

ARTÍCULO 39.- Quita del valor de Tasa General de Inmuebles. Establécese una quita del valor de Tasa General de Inmuebles a los Conjuntos Inmobiliarios que propongan y lleven a cabo un proyecto concreto de energías alternativas y una propuesta sustentable en la recolección y destino de residuos domiciliarios. La mencionada quita estará relacionada porcentualmente con el grado de compromiso y realización del proyecto, lo que será meritudo por el Departamento Ejecutivo Municipal.

## CAPÍTULO IX: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 40.- Casos no previstos. Los casos no previstos en la presente disposición, serán resueltos por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 41.- **De forma.** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.