**EXPTE. HCD Nº 2385-I-24.-**

**HONORABLE CONCEJO:**

Vuestras **COMISIONES de OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO** y de **HACIENDA Y PRESUPUESTO,** han considerado **el Expediente HCD Nº 2385-I-24,** Proyecto de Ordenanza presentado por el Intendente Leonardo Stelatto, para modificar la Ord. XVIII N° 7 (Código Urbano) en su sección 3, referente a Fraccionamiento de Tierras.-

Y, por las razones que dará el miembro informante de la Comisiones, Concejal: **Hector Cardozo,** le aconseja la aprobación de la siguiente:

**ORDENANZA**

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS

SANCIONA CON FUERZA DE

**ORDENANZA:**

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES PARA EL FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS.

ARTÍCULO 1º.- **TODO** trabajo de agrimensura a presentarse o realizarse en el Municipio deberá contar con la previa intervención del Colegio Profesional de Agrimensura de Misiones, de conformidad con los términos de la Ley Provincial I - N° 42.-

ARTÍCULO 2º.- **EL** profesional de la agrimensura actuante y los demás profesionales que suscriban documentación técnica, deberán identificarse con nombre completo y número de matrícula.

ARTÍCULO 3º.- **EL** Profesional actuante debe ajustarse a las disposiciones de la presente norma y demás Ordenanzas vigentes en la materia, como asimismo a los requerimientos u observaciones de las áreas técnicas de la municipalidad de Posadas que intervengan en el trámite.
Para todo aquello no reglado expresamente en la presente Ordenanza serán de aplicación las normas de procedimiento administrativo Municipal.
Los entes oficiales nacionales o provinciales deben ajustar las operaciones de agrimensura que realicen a la presente norma.
No obstante, a petición de los mismos, y con la debida justificación, la Municipalidad podrá efectuar consideraciones y/o excepciones fundadas en razones técnicas que no contradigan la Carta Orgánica Municipal, el planeamiento urbano de la ciudad, y siempre que contemplen el interés general.

ARTÍCULO 4º.- **PARA** la aprobación de fraccionamientos en el ejido de la ciudad de Posadas se aplicarán las siguientes normas:

a) Las reglas generales de la agrimensura legal argentina;
b) La Reglamentación de Mensuras de la Provincia de Misiones;
c) La Ley provincial II N° 24 y demás normas conexas y reglamentarias;

d) La Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y demás legislación nacional complementaria;
e) El Código Civil y Comercial de la Nación;
f) La Carta Orgánica de la Ciudad de Posadas.-

ARTÍCULO 5º.- **LA** Dirección de Catastro será el órgano directamente responsable de la aplicación y control del cumplimiento de las normas mencionadas en el Artículo anterior y las disposiciones de la presente Sección, sin perjuicio de la intervención que pueda corresponder a otras áreas municipales en función de sus competencias específicas.-

ARTÍCULO 6º.- **LA** clasificación de las operaciones de agrimensura será la que corresponda de acuerdo a la Reglamentación de Mensuras vigente en la Provincia de Misiones.-

## CAPÍTULO II: VISADO MUNICIPAL DE LAS OPERACIONES DE AGRIMENSURA

ARTÍCULO 7º.- **EL** visado de Planos de Mensura es competencia municipal, requisito previo y necesario para su posterior registro o visado técnico ante la Dirección General de Catastro de la Provincia. A tales fines la Dirección de Catastro Municipal deberá verificar:

a) titularidad e inscripción de dominio;
b) nomenclatura Catastral según certificado catastral;
c) ancho, nombre, número y tipo de las vías de comunicación (calles y avenidas);
d) que las calles proyectadas sean coincidentes con la trama vial planificada y/o dictaminada por el Departamento Ejecutivo Municipal;
e) superficies de ochavas y sus restituciones. Al ser las ochavas una restricción al dominio en planta baja, deben estar indicadas en el plano;
f) que sean respetados los indicadores urbanos para el sector. En caso de lotes irregulares, se tendrá una tolerancia del 15% en las medidas mínimas de frente y/o superficies establecidas por los indicadores urbanísticos;
g) que se consignen las restricciones al dominio de carácter municipal y judicial, y toda otra restricción que la Municipalidad tenga registrada;
h) la vinculación de la parcela dentro del macizo, acotación de las distancias a las dos esquinas próximas;
i) la escala del plano que permita una clara interpretación del mismo;
j) los balances de superficies, verificando lo referente a posible excedente, calles y espacio verde;
k) si existiera algún excedente, se exigirá la presentación de planilla de superficie, y que en el plano se deje expresa constancia de su carácter de excedente;
l) si correspondiera la cesión de espacio verde o de calles, deberá verificar que los mismos cumplan con las exigencias de la Carta Orgánica, y/o de las Ordenanzas vigentes para la zona según el tipo de intervención urbana propuesta;

m) la determinación de la Línea Teórica Municipal, retiros de frentes y la línea materializada de frente;

n) si hubiera fraccionamiento, que las medidas de los lotes resultantes se encuadren dentro de las exigencias municipales;

o) la intervención del Colegio Profesional de Agrimensura de Misiones tanto en los planos a ser presentados, como en el certificado catastral, y en toda otra documentación conexa, en el formato vigente al momento de su presentación administrativa;

p) la presentación de los certificados de libre deuda para los casos establecidos en el Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal N° 181/96, expedidos por las Direcciones de Inmuebles y la de Contribución por Mejoras, de no más de 90 días de expedido;

q) que toda la documentación presentada esté firmada por profesional matriculado y el propietario, poseedor o apoderado según corresponda.-

ARTÍCULO 8º.- **El** visado de los Planos de Mensura por parte de la Dirección de Catastro se centrará principalmente en el resguardo de las propiedades públicas municipales y la aplicación de las distintas ordenanzas y disposiciones normativas de planeamiento urbano.

ARTÍCULO 9º.- **LA** Dirección de Catastro Municipal podrá realizar observaciones que considere pertinentes, aunque no afecten al dominio público, pero ello no impedirá el Visado Municipal.-

ARTÍCULO 10º.- **EL** Visado Municipal tendrá una validez de 1 (un) año. Producida la caducidad, el profesional podrá pedir la actualización del visado, que se concederá solo si no se alteraron las Líneas Teóricas Municipales a las cuales está relacionada la parcela objeto de la Mensura.

La modificación y/o mejoras internas del inmueble o de la urbanización circundante no será motivo de rechazo de la actualización, siempre que se practique la pertinente corrección del plano. La tasa a abonar será la que corresponda a un nuevo visado al momento de la presentación.-

ARTÍCULO 11º.- **LA** Municipalidad exigirá Plano de Mensura con unificación de las parcelas linderas y que aquellas sean de un mismo titular, en todos los casos que existan construcciones que se hallen ubicadas sobre sus límites comunes, como condición necesaria para la obtención del final de obra, ya sea total o parcial. Los planos de obra podrán ser presentados acreditando que el Plano de Mensura con unificación se encuentra en trámite.-

ARTÍCULO 12º.- **PARA** la conservación del Catastro Municipal, la Dirección de Catastro solicitará a la Dirección General de Catastro de la Provincia copias de los Planos registrados por esa repartición, con el objeto de mantener actualizada la base de datos y poder ejecutar el control de estado parcelario.-

CAPÍTULO III: FRACCIONAMIENTOS SIMPLES

ARTÍCULO 13º.- **EL** fraccionamiento simple es aquel que sobre la base de una mensura transforma una parcela bajo un solo dominio en varias parcelas, sin que medien obras de urbanización, y sin modificación de las líneas de frente actuales con relación a las resultantes. El plano debe informar separadamente del estado parcelario actual y del fraccionamiento propuesto.

ARTÍCULO 14º.- **LAS** parcelas a fraccionarse deben respetar las medidas mínimas de frente y superficies exigidas para la zona. En caso de que circunstancias excepcionales ameriten una consideración especial por parte de la Dirección de Catastro, las mismas deberán ser debidamente fundadas en el marco del expediente administrativo donde se lleve a cabo el trámite de mensura.-

ARTÍCULO 15º.- **NO** pueden fraccionarse las parcelas calificadas legalmente de interés público, las afectadas por declaración administrativa o judicial de no innovar el estado parcelario. Sí los límites de las nuevas parcelas atraviesan edificaciones, aquellos deben conformar unidades funcionales, salvo el caso de construcciones precarias.

ARTÍCULO 16.- **EL** Fraccionamiento Simple Especial es aquel en el que se fraccionan parcelas sobre las cuales ya existen construidas como mínimo dos (2) viviendas unifamiliares o locales comerciales, con acceso independiente, que no cumplen con las medidas mínimas de frente y/o superficie. Esto solo podrá permitirse en el sector de la Ciudad que se ubica al Norte de la avenida Quaranta (126) y al Este del arroyo Mártires.

ARTÍCULO 17º.- **A** los fines de llevar a cabo el fraccionamiento precitado, las fracciones resultantes, deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Dimensiones: frente mínimo sobre la vía pública de seis metros con cincuenta centímetros (6,50m)

b) Superficie mínima: ciento diez metros cuadrados (110,00 m2)

c) Tolerancia: en frente cinco por ciento (5%), y en superficie diez por ciento (10%)

d) Solamente puede haber una unidad por fracción resultante, y toda remodelación, refacción y/o ampliación debe ser parte de la unidad existente, la que debe garantizar el espacio destinado para cochera en cada fracción. Todas las unidades resultantes deben ajustarse a las normativas urbanísticas y de edificación vigentes al momento del fraccionamiento.

e) Estacionamiento: un (1) modulo por fracción.

f) Uso: Vivienda familiar, local comercial o uso compatible.

g) Las estructuras de las construcciones sobre la medianera deben ser independientes y ubicadas totalmente dentro de los límites del lote al cual pertenece. En caso que ello no ocurra se debe prever que ambas sean independientes.

h) Pueden ser autorizadas por la Dirección de Catastro todas las propuestas que no encuadrándose

estrictamente en los valores establecidos normativamente posean una discrepancia mínima.

i) Deberá presentarse la siguiente documentación: planos de mensura con la subdivisión propuesta que contenga una nota indicando que el fraccionamiento se hace bajo las condiciones impuestas en este apartado, y que ella debe ser transcripta en los títulos de propiedad.

j) Deberá presentarse plano de obra con final de obra o constancia de obra terminada otorgada por la Dirección de Obras Privadas.

ARTÍCULO 18º.- **LA** tasa que corresponde por el visado de los planos de mensura del Fraccionamiento Simple Especial será el doble de lo establecido en el Artículo 29º de la Ordenanza Tributaria XVII - N° 15 Anexo II por cada parcela, más el 2% (dos) por ciento de la Valuación Fiscal de la tierra.-

ARTÍCULO 19º.- **NO** pueden generarse fraccionamientos especiales de más de 4 (cuatro) lotes.

ARTÍCULO 20º.- **SE** admite el fraccionamiento de una parcela con doble frente, es decir con salida a la calle por el frente y contrafrente, cuando los lotes resultantes no posean dimensiones inferiores a 8,66 metros (ocho con sesenta y seis centímetros) de frente por 17,32 m (diecisiete con treinta y dos centímetros) de fondo. Tolerancias: el frente 5% (cinco por ciento) y el fondo 10% (diez por ciento).-

## CAPÍTULO IV: FRACCIONAMIENTOS QUE GENEREN AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN DE URBANIZACIONES EXISTENTES (LOTEOS).

ARTÍCULO 21º.- **PARA** el caso de fraccionamientos que generen ampliaciones o modificación de urbanizaciones existentes, se deberán contemplar en general las siguientes circunstancias:

a) parcela de hasta 1 ha inclusive:

Apertura, prolongación, ensanche y consolidación de calles, según corresponda. Las calles deberán estar abiertas y en condiciones aptas para permitir la circulación vehicular en toda su extensión. Para la apertura, prolongación o ensanche deberán contemplarse los entramados circundantes a los fines de darle continuidad a la trama vial;

b) Parcela de más de 1 ha y de hasta 3 ha inclusive:

Además de lo mencionado en el Inciso a), deberá presentarse:

-Certificados de factibilidad de dotación de servicios de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, expedidos por los entes pertinentes, con el compromiso de extender a costa de los interesados tales redes hasta las conexiones domiciliarias. A tales fines, deberá indicar el plazo estimado de ejecución de obras. Se exigirá la constitución de una garantía de ejecución de las obras a realizar en forma y plazos aprobados por la Municipalidad.

-En caso de no presentar los certificados de factibilidad de servicios precitados, el propietario deberá adjuntar compromiso formal ante la Municipalidad de la Ciudad de Posadas de dotar de

agua potable, energía eléctrica y alumbrado público a cada parcela del loteo, que contemplen la ejecución de las instalaciones necesarias para la captación, potabilización y red de distribución domiciliaria, a su exclusivo costo.

Asimismo, se exigirá la presentación de los proyectos aprobados por la autoridad competente, incluyendo proyectos tendidos de línea, red de distribución, perforación, tanque y bomba, certificados de caudal (producción de agua m3/hora), y la constitución de una garantía de ejecución de las obras a realizar en las mismas condiciones que las detalladas anteriormente.

Los interesados pueden optar por las siguientes alternativas de constitución de garantías, o su combinación:

I. aval bancario o seguro de caución por el monto total de la obra a ejecutar,

II. depósito de títulos públicos por el mismo monto;

III: afectación de otros bienes inmuebles por el monto total;

IV. afectación parcial de la misma parcela fraccionada, por el monto total;

En todos los casos se deberá dejar constancia en el plano de mensura de la afectación de no innovar a la fracción del inmueble otorgado en garantía, que persistirá hasta la construcción total de las obras dentro de los plazos previstos.

- Proyectos de cordones cunetas y estudio de desagües pluviales hasta el cauce destinatario natural del escurrimiento de las aguas.

- Proyecto vial completo, incluyendo alumbrado público, pasantes de cunetas, obras de arte, sendas de circulación peatonal mínimas de 0,80 m (ochenta centímetros) de ancho y de material permitido por la normativa vigente, que rodee cada manzana; asimismo deberá presentar el proyecto de arbolado que incluya especies típicas de la zona, lo que deberá ser aprobado por la Municipalidad de conformidad con las disposiciones del Plan Forestal Urbano.

- De ser necesario se requerirá justificación técnica de la ubicación de los espacios verdes y reserva fiscal. Respecto a los espacios verdes, deberá priorizarse aquellos que cuenten con masa boscosa vigente y/o características urbanísticas ambientales que ameriten su preservación y uso público.

- Si correspondiera, se deberá dar cumplimiento Ordenanza XVIII – N° 61 (puntos fijos catastrales) y sus modificatorias.

- En las urbanizaciones lindantes con rutas provinciales o nacionales con trazado definitivo, se deberá donar una calle colectora paralela a la ruta, de por lo menos 10 m de ancho, salvo caso que acredite que la Dirección Provincial de Vialidad o la Dirección Nacional de Vialidad -según corresponda- no exige la construcción de las colectoras dentro de la zona de camino;

c) Parcelas de más de 3 ha:

Además de lo mencionado en los incisos a y b, deberá presentarse:

- Certificación por los entes pertinentes de la factibilidad de extender a costa del interesado la red de servicios públicos domiciliarios de cloacas y servicios municipales. En el primer caso se exige la presentación del proyecto aprobado por la autoridad competente, incluyendo proyectos de tendidos de red;

- Relevamiento planialtimétrico de la parcela vinculado a puntos fijos adoptados por la Municipalidad.

ARTÍCULO 22º.- **LA** Municipalidad exigirá, según lo determinado precedentemente, y hará constatar la construcción de las siguientes obras:

a) apertura de calles, desagües pluviales y/u otras obras de arte necesarias según las exigencias precedentemente enunciadas;

b) señalización de manzanas;

c) amojonamiento de parcelas.

ARTÍCULO 23º.- **SI** la provisión del servicio de agua potable fuera autónoma a la red pública, deberá asegurarse a costa del interesado:

a) tendido de la línea eléctrica hasta el lugar elegido para la perforación del pozo de agua o lo más próximo posible al centro geométrico del loteo, incluyendo la instalación de transformadores y/u otros elementos necesarios para ese servicio;

b) que la perforación del pozo de agua potable sea suficiente para asegurar el caudal mínimo necesario para abastecer a los futuros habitantes del loteo;

c) tanque de agua;

d) red domiciliaria de suministro de agua.

ARTÍCULO 24º.- **TODOS** los proyectos presentados deben ser visados por el área que corresponda de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, y sometidos a inspección y control geométrico en el terreno para su aprobación.-

ARTÍCULO 25º.- **AUN** cuando no estén culminadas las obras, el interesado podrá solicitar a la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial autorización para proceder con la propaganda promotora de venta de lotes, en cuyo caso ello será aprobado por Resolución.
En dicha publicidad deberá informarse acerca de las obras de infraestructura en ejecución o pendientes, y del número de Resolución autorizante, so pena de suspensión inmediata de la misma y aplicación de las sanciones que correspondan según lo establecido en el Código de Faltas y demás ordenanzas específicas.-

ARTÍCULO 26º.- **LA** aprobación municipal de los aspectos señalados precedentemente es requisito indispensable para formalizar la venta de los lotes, debiendo constar en el documento pertinente, so pena de nulidad, el número de expediente por donde tramita el fraccionamiento y la Resolución que autoriza a la publicidad para la venta.-

ARTÍCULO 27º.- **SE** podrá autorizar la habilitación parcial del fraccionamiento a efectos de la toma de posesión de los terrenos por parte de los compradores de los lotes, para lo cual, en la zona requerida a ser habilitada se deberá:

a) constatar la ejecución y correcta conservación de las obras previstas en el artículo 21 de la presente Ordenanza, ello según la superficie que se haya fraccionado;
b) constituir, mantener o actualizar la constitución de garantía conforme lo expresado en el Artículo 21 de la presente de ejecución del resto de las obras pendientes en forma y plazos aprobados por la Municipalidad.-

ARTÍCULO 28º.- **PARA** el caso en que se opte por otorgar en garantía, lotes de la misma parcela fraccionada, se deberá dejar constancia en el plano la afectación de no innovar a la fracción del inmueble otorgado en garantía, que persiste hasta la construcción total de las obras y siempre dentro de los plazos previstos.-

## CAPÍTULO V: VISADO DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 29º.- **A** los fines del trámite de visado de los planos de Propiedad Horizontal, el profesional deberá adjuntar la documentación exigida para una mensura común, más el Certificado de Final de Obra o Constancia de Edificación con la referencia de que la misma es apta para Propiedad Horizontal. El apto para PH que otorga la Dirección de Obras Privadas se da a las construcciones que cumplan las exigencias vigentes al momento en que fueran construidas y no son de aplicación las que surjan en el futuro mientras la edificación no sufra modificaciones de ampliación o de diseño.-

ARTÍCULO 30º.- **LA** Dirección de Catastro podrá realizar las inspecciones y verificaciones que sean necesarias para comprobar que el plano de mensura se corresponde con el plano de obra, y si las unidades funcionales cumplen con las condiciones mínimas exigida por la normativa específica para cumplir el destino que se le asigna.-

ARTÍCULO 31º.- **LA** Dirección de Catastro podrá solicitar la intervención de la Dirección de Obras Privadas o Edificaciones cuando el Final de Obra o Constancia de Edificación tenga más de cinco (5) años de antigüedad, con la agregación de los antecedentes que obren en el Archivo de Obras Privadas, o en otros casos en que lo considere conveniente, a fin de que éstas se expidan sobre cuestiones que son de su competencia y que hacen a la aprobación del proyecto.-

ARTÍCULO 32º.- **HECHA** la inspección de la Dirección de Obras Privadas, ésta elevará un informe a la Dirección de Catastro para que la misma verifique que se cumplen las condiciones de funcionalidad, de conformidad a las normativas municipales pertinentes.-

ARTÍCULO 33º.- **SI** en el plano de PH se incluye la mensura del terreno, la Dirección de Catastro Municipal verificará que la misma cumpla con las exigencias normativas correspondientes.-

**EXPTE. HCD Nº 2385-I-24.-**

CAPÍTULO VI: DE LA ZONIFICACION

ARTÍCULO 34º.- **LA** zonificación se regirá por las ordenanzas vigentes en la materia al momento de la presentación del fraccionamiento.-

ARTÍCULO 35º.- **EN** lotes irregulares se aceptará como tolerancia un 15% a los mínimos establecidos para las medidas de frente y superficies. Esta tolerancia será aplicable en no más de cinco (5) lotes del total del proyecto.-

ARTÍCULO 36º.- **SOLO** se admitirán parcelas que no cumplan las condiciones mínimas exigidas si son para ser unificadas a otra parcela lindera. Dicha parcela no podrá ser transferida hasta tanto no se formalice la unificación.-

ARTÍCULO 37º.- **LAS** restricciones de cualquier tipo que impusiera la Municipalidad serán indicadas en el plano, gráficamente, por notas o de ambas formas, y la Dirección de Catastro será la encargada de supervisar su correcta y clara inclusión en el plano.-

CAPITULO VII: DE LOS LUGARES PUBLICOS

ARTÍCULO 38º.- **A** los efectos de esta norma se entiende por lugares públicos a los Espacios Verdes. Los mismos deberán donarse a la Municipalidad en toda urbanización mayor a 15.000 m2., de conformidad a como lo establece la Carta Orgánica Municipal.-

ARTÍCULO 39º.- **SU** ubicación geográfica deberá ser consensuada con la municipalidad, para lo cual se priorizarán aquellas zonas del terreno que cuenten con masa boscosa vigente y/o características urbanísticas ambientales que ameriten su preservación y uso público, excepto que exista alguna Ordenanza que establezca previsiones específicas para esa zona, en cuyo caso deberá cumplimentarse lo normado por la misma.-

ARTÍCULO 40º.- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA: Se** deroga la Sección 3 de la Ordenanza XVIII - N° 7 – Código Urbano, a partir de la sanción de la presente.-

ARTÍCULO 41°.- **DE FORMA.-**

**SALA DE COMISIONES,** 26 de noviembre de 2024.-