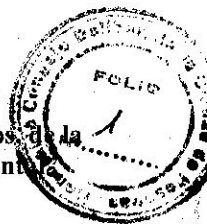


2384-1

"2.024 – Año de la digitalización y simplificación administrativa, de las startups,  
inteligencia artificial, del desarrollo de la ciudadanía digital y de la salud mental"



**MUNICIPALIDAD DE POSADAS**  
Provincia de Misiones

**AL PRESIDENTE  
DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE POSADAS  
DR. JAIR DIB  
SU DESPACHO:**

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a los fines de elevar a su conocimiento, y por su intermedio al del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas, el presente **PROYECTO DE ORDENANZA** a través del cual se propicia una modificación de la **ORDENANZA XVIII N° 263**, que regula los **CONJUNTOS INMOBILIARIOS** conforme lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación, que dispone en su art. 2075 que *"todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción"*.

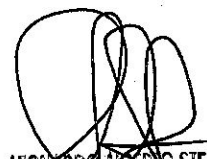
Si bien el municipio de Posadas tiene regulados los aspectos urbanísticos que hacen a su competencia, en la ORDENANZA XVIII N° 263 vigente se han identificado (tanto por profesionales, como particulares interesados e incluso por el equipo técnico de la Municipalidad de Posadas), una serie de dificultades en la puesta en práctica y/o interpretación de sus disposiciones, que con el presente proyecto se busca subsanar.

En ese sentido, se busca reorganizar los aspectos que hacen a los requisitos, procedimientos e instancias de los distintos trámites que resultan necesarios a los fines de aprobar el desarrollo de un Conjunto Inmobiliario, brindando de esta manera mayor claridad al proceso; además se ha efectuado un reordenamiento del articulado a los fines de adecuarlo al orden de las distintas etapas del proceso administrativo.

Por otra parte, se propone modificar el régimen de CESIÓN DE ESPACIOS VERDES que hasta el momento asigna usos específicos según porcentuales, por la posibilidad de efectuar no un uso porcentual determinado, sino que, según la zona, contexto o necesidades de la ciudad, esos espacios sean determinados por factores específicos y objetivos, respetando la centralidad de la caracterización como espacio verde público. Asimismo, se propone modificar la fórmula para el cálculo de la superficie neta, ello atento que la norma actual no brinda certezas de cómo efectuar dicho cálculo.

Respecto a la SUPERFICIE MÁXIMA para el desarrollo del emprendimiento urbanístico, se mantiene la referencia de (16) hectáreas para la zona urbana, pero en zona rural se podrá permitir un desarrollo mayor de superficie, según las características de la propuesta y la zona de la ciudad a ser intervenida.

Por otro lado, también se propone eliminar el requisito de que se presente el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL en la etapa inicial del trámite,

  
Ing. LEONARDO ALBERTO STELLATO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas

dado que ello corresponde que sea llevado a cabo en otra instancia del desarrollo de los Conjuntos Inmobiliarios.

Por lo expuesto, solicito por su intermedio al Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas, la consideración y aprobación del presente proyecto en los términos que siguen:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA:**

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.- De los alcances.** La presente Ordenanza rige los requisitos y trámites necesarios para aprobar Conjuntos Inmobiliarios a desarrollarse en el Municipio de Posadas, debiendo las Unidades Funcionales que los compongan ajustarse a los usos del suelo establecidos en la Ordenanza de Ordenamiento Urbano y demás Ordenanzas

**CAPÍTULO II: ESCALAS, CLASIFICACIÓN, CARACTERÍSTICAS, LOCALIZACIÓN.**

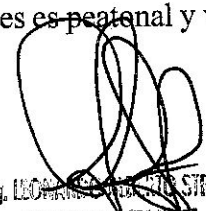
**ARTÍCULO 2. - Superficie máxima.** Los Conjuntos Inmobiliarios que se desarrollen en zona urbana pueden tener una superficie máxima de dieciséis (16) hectáreas, es decir, ciento sesenta mil metros cuadrados (160.000 m<sup>2</sup>), con su lado máximo de cuatrocientos metros (400 m.), de forma tal de permitir el esquema de vías estructurales que respeten la trama de las chacras de nuestra ciudad.

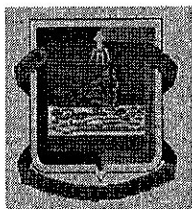
Respecto a los Conjuntos inmobiliarios ubicados en zona no urbanizable, podrán tener una superficie superior a las dieciséis (16) hectáreas, debiendo el proyecto ser analizado por las áreas pertinentes del municipio a los fines evaluar su adecuada inserción en el entramado urbano, ambiental y vial.

**ARTÍCULO 3.- Clasificación.** Los Conjuntos Inmobiliarios se clasifican:

**I. 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 (2.000 m<sup>2</sup>) y donde el acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular.

  
Ing. LEONARDO ESTEYRATTO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas



**MUNICIPALIDAD DE POSADAS**  
Provincia de Misiones

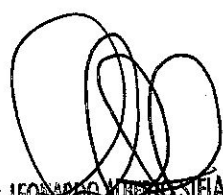
- b) Conjuntos Inmobiliarios Simples B: son aquellos que poseen una superficie entre los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) y los ocho mil metros cuadrados (8.000 m<sup>2</sup>), y donde el acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular.
- c) Conjuntos Inmobiliarios Especiales: son aquellos Conjuntos Inmobiliarios simples, que no superan los seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), y donde el acceso a las unidades funcionales puede ser exclusivamente peatonal.
- d) Conjuntos Inmobiliarios de Media superficie: se los denominan también Barrios Cerrados. Son aquellos con una superficie entre ocho mil metros cuadrados (8.000 m<sup>2</sup>) y cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m<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 (40.000 m<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.

**II. Según su destino, en:**

- A) 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. Puede contar con cerramiento perimetral o no. Deben cumplir con las reglamentaciones aplicables de orden provincial y con las ordenanzas del municipio.
- B) 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. El destino industrial solo es compatible con el comercial cuando se vincula a la comercialización de bienes o servicios ligados, producidos o brindados en el resto de las unidades funcionales.

**ARTÍCULO 4.- Localización.** La localización de los Conjuntos Inmobiliarios se permite en función de su superficie y actividad predominante, de conformidad como seguidamente se indica:

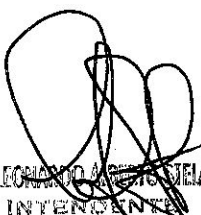
- a) Conjuntos Simples A y B: se permiten en toda el área urbana de la ciudad.
- b) Conjuntos Especiales: se permiten en áreas urbanas consolidadas que presenten adecuadas condiciones de accesibilidad, infraestructuras y prestación de servicios, a criterio de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial.
- c) Barrios Cerrados:

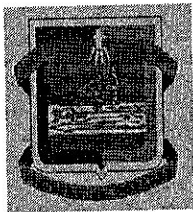
  
Ing. LEONARDO MORA SIELATTO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas

- APS ND (Áreas de Plan De Sector para Nuevo Desarrollo): todas.
  - ABR1 (Áreas de Borde Ribereño 1): ABR1.2 - ABR1.3 - ABR1.4 - ABR1.5 - ABR1.6 - ABR1.7 - ABR1.8 - ABR1.9.
  - ABR2 (Áreas de Borde Ribereño 2): todas.
  - ABR3 (Áreas de Borde Ribereño 3): todas.
  - AD (Áreas de Instalaciones Deportivas): todas.
  - ASU (Área Sub-urbana): Asu3 - Asu4 - Asu5 - Asu6 - Asu7 - Asu8.
  - AU1 (Área Urbana 1): todas
  - AU2 (Área Urbana 2): todas
  - CU 1 (Corredores Urbanos 1): todos
  - CU 2 (Corredores Urbanos 2): todos
  - Corredor Logístico 1: CL1.
- d) Clubes de Campo:
- ABR1 (Áreas de Borde Ribereño 1: ABR1.2 - ABR1.3 - ABR1.4 - ABR1.5. – ABR1.9.
  - AnU3: Todas.
  - 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: pueden ubicarse en los siguientes distritos:
- Área Industrial AI1.
  - Corredor Logístico 1: CL1.

**ARTÍCULO 5.- Conjuntos Inmobiliarios Náuticos.** Deberán dejar un camino de sirga, libre de construcciones, sobre la costa de cursos de agua navegables (aptos para el transporte por agua) y afluentes, a fin de evitar se impida la accesibilidad sobre los mismos, limitando las construcciones para las actividades deportivas.

#### **CAPÍTULO IV: PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

  
**Ing. LEONARDO A. G. S. DELGADO**  
**INTENDENTE**  
**Municipalidad de Posadas**



**MUNICIPALIDAD DE POSADAS**  
Provincia de Misiones

**ARTÍCULO 6.- Pre-factibilidad.** Para la construcción de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), se solicitará una presentación previa (pre-factibilidad), en donde se analizarán las cesiones de espacios verdes, calles y accesos desde la vía pública. Una vez otorgada la pre-factibilidad por la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, la misma servirá para gestionar las solicitudes de factibilidad de prestación de servicios ante los distintos entes.

**ARTÍCULO 7.- Documentación a presentar:**

- a. Prefactibilidad otorgada por el municipio
- b. Certificación de factibilidad otorgada por los prestadores de los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, cloacas y servicios municipales) de la construcción a su costa de las redes necesarias.
- c. Proyecto del conjunto inmobiliario, donde se detalle la distribución de las unidades funcionales, superficies, espacios comunes, redes de accesibilidad, circulación y obras viales completas (incluyendo alumbrado público, pasantes de cunetas, veredas y arbolado de los mismos), tanto internas como perimetrales (externas) al Conjunto.
- d. Proyecto ejecutivo de dotación infraestructura del Conjunto Inmobiliario, el que debe ser visado por la Municipalidad, para obtener los anteproyectos aprobados por la 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, que se adjuntará al expediente del trámite de aprobación del Conjunto Inmobiliario.

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.

Se exigirá la conexión a red existente, planta de tratamiento o algún sistema alternativo de tratamiento de aguas residuales para el Conjunto Inmobiliario, el cual deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación.

- e. Relevamiento altimétrico de la parcela origen con vinculación a puntos fijos de la Municipalidad, con sus correspondientes perfiles longitudinales y transversales, distanciados no más de veinte metros (20 m.) entre sí, con el relevamiento preciso de las diferentes variables topográficas (hidrografía, vegetación existente, relieve, etcétera).
- f. Proyecto de distribución de las Unidades Funcionales, superficies y lados de las mismas, red de accesibilidad, calles vehiculares y distribución de espacios comunes.
- g. Evaluación o Informe de Impacto Ambiental según corresponda, conforme a lo requerido en el capítulo V "Mitigación del Impacto Ambiental de los Conjuntos Inmobiliarios", de la presente Ordenanza.
- h. Anteproyecto y memorias descriptivas, de obras de saneamiento o hidráulicas (hasta el

cauce destinatario natural del escurrimiento de las aguas).

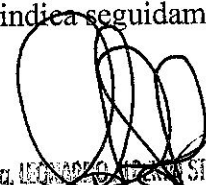
- i. Proyecto de ejecución de obra de redes de Energía Eléctrica (media y/o baja tensión) aprobadas por la entidad prestataria, incluyendo los nexos necesarios.
- j) Proyecto de ejecución de obra de redes de gas, si fuera el caso, aprobados por el ente de contralor correspondiente.
- k) Proyecto paisajístico que preserve el bosque nativo, de forestación interna y perimetral externa, de acuerdo a lo establecido por el Plan Forestal Urbano, de equipamiento de las veredas perimetrales exteriores, y del espacio verde, a ser ejecutado por cuenta del propietario y/o desarrollador del Conjunto Inmobiliario.
- l) Factibilidad de prestación del servicio de recolección de residuos, a solicitar a la Secretaría de Servicios Públicos.
- n) Reglamento interno de construcción y usos que asegure el cumplimiento de las exigencias del Código de Edificación y el de Planeamiento Urbano, el que deberá ser aprobado por la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial.

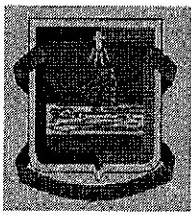
**ARTÍCULO 8.- Final de Obra.** Para la obtención del certificado final de obra y posterior afectación al régimen de Propiedad Horizontal Especial y escrituración de los Conjuntos Inmobiliarios, se requerirá al propietario y/o desarrollador, la ejecución y finalización de todas las obras acordadas en el proyecto, que deberán:

- a) Ser ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles aprobados por la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial.
- c) En caso de pretender ser ejecutadas por etapas, las mismas deberán ser aprobadas por la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, y estar incluidas en la prefactibilidad otorgada. No se podrá comenzar la etapa siguiente hasta no concluir las obras e intervenciones correspondientes a la etapa anterior, según lo aprobado en la pre-factibilidad para la etapa anterior, sin excepciones.
- e) No se podrá comenzar construcción alguna dentro de las Unidades Funcionales sin tener aprobado el proyecto de ejecución del Conjunto Inmobiliario.

## **CAPÍTULO V: MITIGACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**ARTÍCULO 9.- Impacto ambiental y su mitigación.** Los requerimientos respecto del análisis del impacto ambiental y su mitigación, dependerán del tamaño y uso de cada Conjunto Inmobiliario, por lo que se exigirá la documentación específica que se indica seguidamente:

  
Ing. MARIO GILBERTO TELATO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas



**MUNICIPALIDAD DE POSADAS**  
Provincia de Misiones

- a) Declaración Jurada Ambiental: para Conjuntos Inmobiliarios Simples B, dado que por su escala resulta suficiente un análisis elemental y simplificado a las acciones sobre el ambiente.
- b) Informe de Impacto Ambiental: 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: exigible a los Conjuntos Inmobiliarios 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 10.- Prohibición.** Se prohíbe la localización de Conjuntos Inmobiliarios en zonas inundables cuando no se prevean y ejecuten las obras necesarias para impedir la anegación parcial o total de las parcelas que lo constituyen.

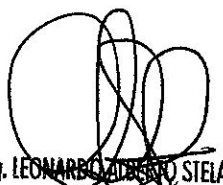
**ARTÍCULO 11.- Prohibición de alteración de cuencas y cursos de agua.** Se prohíbe la alteración de cuencas y cursos de agua (cualquiera sea su escala y tipo), que afecten a terceros o produzcan alteraciones en el normal escurrimiento de las aguas pluviales, tanto aguas arriba como aguas abajo del Conjunto Inmobiliario.

**ARTÍCULO 12.- Tratamiento y mantenimiento de cursos de agua.** En aquellas parcelas destinadas a Conjuntos Inmobiliarios que cuenten con cursos de agua permanentes, éstos deben ser mantenidos a cielo abierto y tratados paisajísticamente, debiendo establecerse una restricción al dominio que impida edificaciones a ambos márgenes de aquellos, salvo lo estipulado en el art. 15 de esta Ordenanza.

El tratamiento correspondiente se debe determinar según estudio hidráulico 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 -públicos o privados-. El tratamiento y mantenimiento de dichos cursos de agua dentro de los límites del Conjunto Inmobiliario, queda exclusivamente a cargo del emprendedor y/o propietario del mismo.

**CAPÍTULO VI: REQUERIMIENTOS URBANOS**

  
Ing. LEONARDO ACHERO STELATTO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas

**ARTÍCULO 13.- Diseño urbano del Conjunto Inmobiliario.** La aprobación de los proyectos de Conjuntos Inmobiliarios está condicionada a que, según su ubicación, configuración y carga de circulación, no produzca un efecto negativo en la continuidad y fluidez de la trama vial de la ciudad.

En los casos en que dicha trama no esté configurada, el diseño urbano del Conjunto Inmobiliario debe contemplar la continuación de las avenidas y calles, tanto existentes como futuras proyectadas por el municipio, para facilitar su integración con el entorno.

**ARTÍCULO 14.- Cesión para Trama Vial.** En caso de que todos o algunos de los lados del perímetro del Conjunto Inmobiliario no limite con vías públicas existentes, el propietario y/o desarrollador debe ceder para tal fin un ancho mínimo de media calzada: 8,66 m. en calles, y 12,99 m. en avenidas; en caso de no haber donación preexistente, deberá donar la calzada entera 17,32 m. en calles, y 25,98 m. en avenidas, a los fines de completar la trama vial, lo que deberá ser analizado y aprobado por la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial.

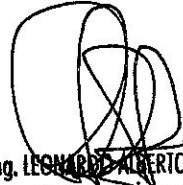
**ARTÍCULO 15.- Cesión de Espacios Verdes.** Los Conjuntos Inmobiliarios de media y gran superficie deben efectuar donaciones de una porción de lote a la Municipalidad de Posadas a destinarse para espacio público, exceptuando los que se ubiquen en Áreas de Plan de Sector (APS), que se regirán por lo establecido en la Ordenanza de Ordenamiento Urbanístico.

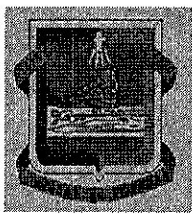
**ARTÍCULO 16.- Fórmula para la configuración de cesión de espacios verdes.** Establécese la obligatoriedad para los Conjuntos Inmobiliarios de media y gran superficie de efectuar las donaciones a la Municipalidad de Posadas del 15% de la superficie neta resultante respecto de la parcela original, según la siguiente fórmula:

$$\text{Superficie Neta} = \text{Superficie total} - \text{Superficie de calles internas} - \text{Superficie donada para calles externas} - \text{Superficie de espacios verdes comunes que forman parte de la PHE dentro del CI.}$$

$$\text{Espacio Público Municipal} = \text{Superficie Neta} \times 15\%.$$

El urbanizador o propietario puede ceder o adquirir otro lote distinto al del emplazamiento del Conjunto Inmobiliario para destinarlo a Espacios para Uso Municipal, en una ubicación distinta a la que se emplaza el mismo, pero dentro de la misma Sección. Dicha propuesta y/o ubicación, será evaluada por el Departamento Ejecutivo Municipal, bajo los criterios de oportunidad y conveniencia.

  
Ing. LEONARDO ALBERTO STELATTO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas



**MUNICIPALIDAD DE POSADAS**  
Provincia de Misiones

**ARTÍCULO 17.- Conformación de Espacios de Uso Municipal.** Las superficies a ceder a la Municipalidad, deben aprobarse con una mensura particular con fraccionamiento previa a la mensura de división del Conjunto Inmobiliario, debiendo quedar garantizado el acceso desde la vía pública.

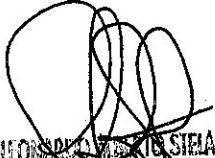
**ARTÍCULO 18.- Sistemas de cerramiento.** Los Conjuntos Inmobiliarios deben propiciar la construcción de cerramientos perimetrales adecuados a las condiciones de funcionalidad y paisajismo en relación a su entorno, los que deberán ser aprobados por la Dirección de Urbanismo. En los cerramientos deberá propenderse a un predominio de cubierta vegetal.

**ARTÍCULO 19.- Perímetro de cierre.** El perímetro de cierre de los Conjuntos Inmobiliarios debe tener un máximo de dos metros (2 m) de altura, y podrá componerse de la siguiente manera: en parte por mampostería ciega y en parte por tejido, rejas, cerco vivo, u otros; quedando prohibido ejecutarse muros ciegos de más de diez metros (10 m.) de longitud en el perímetro del Conjunto Inmobiliario.

**ARTÍCULO 20.- Conjuntos Inmobiliarios sobre rutas provinciales y/o nacionales.** Los Conjuntos Inmobiliarios frentistas o con salida a la vía pública a través de rutas provinciales y/o nacionales que sean de destino residencial, deberán prever una restricción al dominio de 100m. de distancia perpendicular a la ruta -como mínimo-. En dicha restricción podrán desarrollarse actividades destinadas a comercio, instituciones, administrativas, logísticas o de usos múltiples. Se excepciona de dicha restricción a los conjuntos inmobiliarios cuyo objeto sean las actividades comerciales, institucionales, manufacturera, logística o de usos mixtos.

**ARTÍCULO 21.- Construcción de cordón cuneta.** Los Conjuntos Inmobiliarios de media y gran superficie deben ejecutar la construcción de cordón cuneta en las vías públicas externas -que hayan sido cedidas previamente por el urbanizador o propietario 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 indique la Autoridad de aplicación.

  
Ing. LEONARDO S. SIELATO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas

**ARTÍCULO 22.- Reserva Fiscal.** Se deben efectuar donaciones de porciones de suelo a la Provincia de Misiones en carácter de Reserva Fiscal, conforme lo establece la reglamentación de la Dirección General de Catastro.

Este requisito no será exigido si el interesado acredita por escrito que la Dirección de Catastro provincial lo ha eximido de cumplimentar con la donación.

## **CAPÍTULO VII: REQUERIMIENTOS INTERNOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO**

**ARTÍCULO 23.- Reglamento interno de construcción y usos.** Considerando que en los Conjuntos Inmobiliarios se desarrollarán trabajos de construcción, deberá establecerse un reglamento interno de construcción y usos, que contemple la modalidad a emplearse en las construcciones que se ejecuten sobre las Unidades Funcionales, el mismo deberá ser aprobado por la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, el que luego formará parte del Reglamento de Copropiedad.

Las regulaciones al proyecto arquitectónico que se establezcan en el reglamento serán de cumplimiento obligatorio. Los permisos o restricciones fijados en el mismo deben respetar como mínimo lo dispuesto por la Ordenanza de Ordenamiento Urbanístico y la Ordenanza de ordenamiento urbanístico del frente fluvial.

### **ARTÍCULO 24. – Características de los Conjuntos Inmobiliarios:**

#### **a) Conjuntos Inmobiliarios simples A**

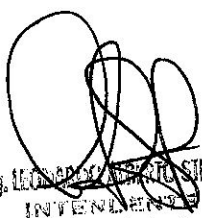
Estacionamiento: cada unidad funcional debe poseer al menos una cochera dentro de su superficie, a la que se accederá desde la vía pública o desde calles internas.

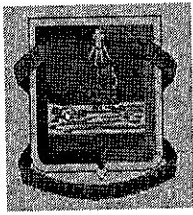
Usos: podrán incluir usos mixtos si la normativa del sector en donde se proyecten admite los usos solicitados.

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

Acceso a las Unidades Funcionales: se accede a las mismas 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) y 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 Unidad Funcional.

  
Ing. LEONARDO ESTEBAN SIELATO  
INVENTARIO  
Municipalidad de Posadas



**MUNICIPALIDAD DE POSADAS**  
Provincia de Misiones

En el caso que, el acceso a las Unidades Funcionales sea desde la vía pública, se dispondrá de una superficie de uso común en donde se ubiquen las conexiones a instalaciones de desagüe cloacal, suministro de agua y electricidad. Esta área de uso 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) Conjuntos Inmobiliarios simples B**

Estacionamiento: cada Unidad Funcional debe poseer al menos una cochera dentro de su superficie, a la que se podrá acceder 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 de las Unidades Funcionales: cada unidad funcional deberá contar con una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).

Acceso a las Unidades Funcionales: se accederá 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 Unidad Funcional.

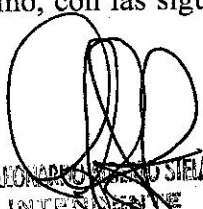
En el caso de acceso a las Unidades Funcionales desde la vía pública, se dispondrá de una superficie de uso común en donde se ubiquen las conexiones a las instalaciones de desagüe cloacal, suministro de agua y electricidad. Esta área de uso común debe estar ubicada al frente de las Unidades Funcionales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

**c) Conjuntos Inmobiliarios Especiales:** son aquellos que sin superar los seiscientos metros cuadrados (600m<sup>2</sup>), cuentan con acceso peatonal a cada Unidad Funcional y en los que:

El acceso a las Unidades Funcionales puede ser mediante circulación peatonal, con un ancho mínimo de dos metros (2 m) libres, no obstante, cada Unidad Funcional deberá contar con un módulo de estacionamiento, dentro del conjunto.

En caso de 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 Unidades Funcionales.

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

  
Ing. MONARDO SIELATO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas

Si la parcela de origen tuviera construcciones existentes consolidadas, las mismas deberán quedar inscriptas en al menos una de las unidades resultantes.

Las construcciones dentro de cada Unidad Funcional 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 Unidades Funcionales;

**d) Conjuntos Inmobiliarios de Media Superficie:**

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 de las Unidades Funcionales: cada Unidad Funcional deberá contar con una superficie mínima de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m<sup>2</sup>), a la que se accederá por 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, ANU, que deberán contar con Unidades Funcionales (UF) de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) como mínimo.

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 Unidad Funcional.

Deberá 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.

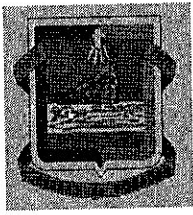
Retiros internos: las construcciones dentro de cada Unidad Funcional dispondrán de un retiro de cinco metros (5 m) del fondo y tres metros (3 m) del frente;

**e) Conjuntos Inmobiliarios de gran superficie:**

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 de las Unidades Funcionales: cada Unidad Funcional deberá contar con una superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>), a la que se accederá por una circulación vehicular.



**MUNICIPALIDAD DE POSADAS**  
Provincia de Misiones

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 Unidad Funcional.

Deberá 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) Conjuntos Inmobiliarios Comerciales y de Entretenimiento: Deberán cumplir con la Ley Provincial I - N° 110 y la Ordenanza II - N° 23 respecto de sus características y localización.

**ARTÍCULO 25.- Cumplimiento de los indicadores urbanísticos.** 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 específicas de usos del suelo, especialmente en lo referido a medidas mínimas de frente y superficie, factor de ocupación del suelo (FOS) y factor de impermeabilización del suelo (FIS) de las Unidades Funcionales, tipologías edilicias, altura máxima de edificaciones, entre otros.

**ARTÍCULO 26.- Facultad de la Autoridad de aplicación.** Autorícese a la Secretaría de Planificación Estratégica a proponer indicadores distintos a los vigentes para el área o sector donde se localice un Conjunto Inmobiliario, previa declaración de la parcela de origen como Área de Plan de Sector (APS), según lo establecido en el Título III "Áreas de Interés Urbanístico" de la Ordenanza XVIII - N° 149 (antes Ordenanza 3372/13).

**ARTÍCULO 27.- Cercos divisorios internos.** Las características de los cercos divisorios entre Unidades Funcionales deberán estar determinadas en el reglamento interno de construcción y usos, y deberán ser ejecutadas por los propietarios. Los demás elementos comunes del conjunto tales como infraestructura, circulaciones, portones, cercos perimetrales y demás obras sobre partes comunes, deberán ser ejecutadas por el desarrollador.

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

**ARTÍCULO 28.- Recolección de residuos.** La recolección de residuos domiciliarios dentro del Conjunto Inmobiliario es responsabilidad de los propietarios y/o tenedores, el Municipio se hará cargo únicamente 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 Conjunto Inmobiliario deberá proponer un sistema de traslado de los residuos a su costa hasta la ubicación y sistema que el organismo indique.

Los Conjuntos Inmobiliarios de más de mil metros cuadrados (1.000m<sup>2</sup>) deberán contar con una casilla para el alojamiento temporario de los residuos dentro del perímetro del mismo, 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 29.- Obras de infraestructura.** Todas las obras de infraestructura, tanto internas, como los nexos con las redes externas al Conjunto Inmobiliario deberán ser ejecutadas por el desarrollador y/o propietario del emprendimiento.

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

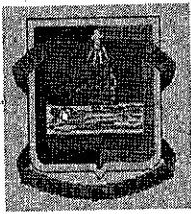
Cada Unidad Funcional deberá contar en su frente con el punto de conexión a la red de suministro de agua, evacuación pluvial y cloacal, suministro eléctrico, de datos, y telefonía. La ubicación de los respectivos medidores dependerá de los entes reguladores y/o prestadores de cada servicio. Las exigencias por escala, tamaño y carácter de éstas, las determinará el organismo prestatario del mismo.

## **CAPÍTULO VIII: ASPECTOS TRIBUTARIOS**

**ARTÍCULO 30.-** 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.

**ARTÍCULO 31.-** En caso de Conjuntos Inmobiliarios de una superficie mayor a (5.000 m<sup>2</sup>) el gravamen 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 dicho artículo

**ARTÍCULO 32.- Quita del valor de Tasa General de Inmuebles.** Se podrá disponer una quita de la 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, a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal.



"2.024 – Año de la digitalización y simplificación administrativa, de las startups, de la inteligencia artificial, del desarrollo de la ciudadanía digital y de la salud mental"

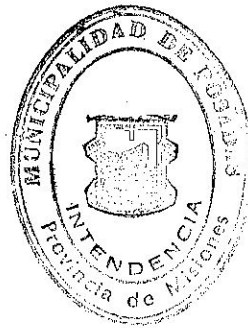


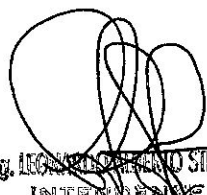
**MUNICIPALIDAD DE POSADAS**  
Provincia de Misiones

**ARTÍCULO 33.-** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza para regular lo referente a los procedimientos administrativos, estado de la documentación a presentar, contribuciones, cerramientos, garantías, etapas, condiciones de las cesiones de suelo (requerimientos y características de éstos), etcétera.

**ARTÍCULO 34.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA:** Abróguese la Ordenanza XVIII N° 263

**ARTÍCULO 35.-** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.



  
Ing. **LEONARDO SERRANO SERRANO**  
INTENDENTE  
Municipalidad de Posadas