



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ORDENANZA XVIII - N° 128

(Antes Ordenanza 2963/11)

EL FONDO DE DESARROLLO URBANO

CREACIÓN

ARTÍCULO 1.- Créase El Fondo de Desarrollo Urbano como instrumento fiscal de gestión urbanística en el ámbito de la Municipalidad de Posadas, con el objeto de propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la Ciudad en su conjunto, destinado a la financiación a través de la aplicación de Indicadores Urbanísticos Diferenciales de la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructuras y equipamientos en aquellos sectores de la Ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto.

INDICADORES URBANÍSTICOS DIFERENCIALES: DEFINICIÓN.

COMPENSACIÓN POR SU USO

ARTÍCULO 2.- Establécese la aplicación de Indicadores Urbanísticos Diferenciales a la altura de edificación permitida por encima de la Altura Base de Edificación -ABE-. Los Indicadores Urbanísticos Diferenciales -IUD- estarán fijados en el Código de Planeamiento Urbano o en ordenanzas especiales establecidas o que se establezcan. Los mismos variarán según las áreas, secciones y/o sectores urbanos de acuerdo con la ordenanza que apruebe el Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Posadas.

2.1: Definición de Indicadores Urbanísticos Diferenciales. Compensación por su Uso.

Se entiende por Indicador Urbanístico Diferencial a la altura de edificación permitida por encima de la Altura Base de Edificación -ABE-. Los Indicadores Urbanísticos Diferenciales -IUD- estarán fijados en la Ordenanza XVIII – N° 7 (Antes Decreto – Ordenanza 207/80) - Código de Edificación- o en ordenanzas especiales establecidas o que se establezcan. Los mismos variarán según las áreas, secciones y/o sectores urbanos de acuerdo con la ordenanza que apruebe el Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Posadas.

2.2: Altura Base de Edificación -ABE-.

Se entiende por ABE a la altura máxima permitida para construir según la normativa urbanística vigente. Se establece como ABE, en el todo ejido municipal la altura de nueve metros (9 m). La ABE no es de aplicación para la construcción de galpones, tinglados y toda construcción de grandes luces destinada al desarrollo de actividades productivas y/o



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

logísticas. Para la medición de la ABE se considerará como nivel cero al punto medio del lado de la parcela ubicado sobre la Línea Municipal.

2.3: Carácter oneroso de los Indicadores Urbanísticos Diferenciales.

El uso de los Indicadores Urbanísticos Diferenciales oneroso, estableciéndose para ello el pago a la Municipalidad del tributo denominado “Derecho Especial de Compensación por Uso de Indicadores Urbanísticos Diferenciales”. El pago de este tributo devengado se hará de acuerdo con las siguientes definiciones:

2.4: Cálculo de la compensación por uso optativo de IUD.

2.4.1. La compensación por el uso de IUD será de aplicación a toda construcción que supere la altura base de edificación -ABE- conforme lo dispuesto en el ítem siguiente;

2.4.2. La superficie que se tendrá en cuenta para el cálculo del monto a pagar en concepto de compensación por uso de IUD será igual a la superficie construida comprendida entre la primera planta por encima de la ABE y la altura máxima utilizada. A esta superficie resultante se la denomina superficie excedente;

2.4.3. El monto de la compensación será un porcentaje del valor de la superficie construida a partir del uso de dicho indicador. El porcentaje se establece según los rangos fijados en este artículo y el valor de construcción será el mismo que utiliza el Municipio para el cálculo del Derecho de Construcción y Servicios Especiales para Inmuebles.

Altura máxima diferencial	Porcentaje a aplicar sobre el monto correspondiente a la superficie excedente	Observaciones
Hasta 9 metros	0%	No corresponde pago por uso de indicador diferencial.
Entre 9,01 y 18 metros	4%	Se aplica sobre la superficie excedente por sobre los 9 metros de altura, hasta los 18 metros.
Entre 18,01 y 30 metros	8%	Se aplica sobre la superficie excedente por sobre los 18 metros de altura, hasta los 30 metros.
Entre 30,01 y 60 metros	12%	Se aplica sobre la superficie excedente por sobre los 30



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

metros de altura, hasta la
altura máxima establecida
por los IUD

Representación Gráfica

20	T3 ↑ 60 m.	12%
19		
18		
17		
16		
15		
14		
13		
12		
11		
10		
9		
8	T2 ↑ 30 m.	8%
7		
6		
5		
4	T1 ↑ 18 m.	4%
3		
2	Altura Base ↑ 9 m.	0%
1		

2.5: Forma de pago de la Compensación por uso de IUD.

La compensación por uso de IUD podrá ser abonada de acuerdo con las siguientes modalidades:

- a) en efectivo al momento del pago de la liquidación del Derecho de Construcción y Servicios Especiales para Inmuebles;
- b) dación en pago de bienes inmuebles ubicados en área urbanizada cuyo valor equivalga al monto que corresponda abonar. En este caso se suscribirá un convenio entre la Municipalidad y el propietario o desarrollador a cargo del proyecto cuyas cláusulas reflejarán esta modalidad de pago;
- c) mediante la construcción de obra pública, que oportunamente defina la Municipalidad, (espacios públicos, servicios de infraestructuras -redes de agua, cloaca, energía, pavimentos- equipamientos colectivos u otras). En este caso se suscribirá un convenio entre ésta y el propietario o desarrollador a cargo del proyecto cuyas cláusulas reflejarán el tipo y características de obra pública a ejecutar y esta modalidad de pago.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ÁREAS DE INTERÉS URBANÍSTICO

ARTÍCULO 3.- La asignación de Indicadores Urbanísticas Diferenciales en las Áreas de Interés Urbanístico, se regirá por las siguientes normas:

Fijación de los Indicadores Urbanísticos.

Para las Áreas de Interés Urbanístico que serán definidas mediante ordenanzas especiales, la Municipalidad de Posadas establecerá los Indicadores Urbanísticos correspondientes a través del Plan de Sector.

El Plan de Sector se define como un instrumento de ordenamiento urbanístico que se aplica a fin de programar la transformación física y funcional de un determinado sector de la Ciudad, al momento que se considere necesario promover la urbanización y/o renovación del mismo, siendo necesario concertar un Convenio de Desarrollo Urbano, como instrumento de gestión.

Carácter oneroso de la asignación de indicadores.

Los proyectos de nueva urbanización y/o renovación urbana que se desarrollen en las Áreas de Interés Urbanístico bajo la figura de Plan de Sector, abonarán a la Municipalidad de Posadas una Compensación por la asignación de los Indicadores Urbanísticos correspondientes.

Cálculo del monto de la Compensación.

El monto de la compensación será un porcentaje del valor de la superficie construida a partir del uso de los indicadores otorgados en el Plan de Sector correspondiente.

La modalidad del cálculo será fijada oportunamente por el Departamento Ejecutivo.

Forma de pago del monto de la Compensación.

Para los casos comprendidos en este artículo se establecen como forma de pago las mismas modalidades dispuestas en el Artículo 2.4 de la presente ordenanza.

Convenio de Desarrollo Urbano.

En todo proyecto de urbanización y/o renovación urbana que se desarrollen en las Áreas de Interés Urbanístico bajo la figura de Plan de Sector, se elaborará un Convenio de Desarrollo Urbano que detallará las características y alcances del proyecto acordado y los compromisos asumidos por cada parte, incluyéndose allí la modalidad de pago para la compensación por la asignación de los Indicadores Urbanísticos correspondientes.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

FONDO DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 4.- El Fondo de Desarrollo Urbano se conformará con los siguientes recursos:

- a) el monto fijado en el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos, anualmente;
- b) la totalidad de los fondos ingresados en concepto de compensación por uso de Indicadores Urbanísticos Diferenciales, tal como se indica en el Artículo 2.4 de esta ordenanza;
- c) la totalidad de los fondos ingresados en concepto de compensación por asignación de Indicadores Urbanísticos Diferenciales en áreas de interés urbanístico Municipal, tal como se indica en el Artículo 3 de esta ordenanza;
- d) donaciones y legados.

DESTINO

ARTÍCULO 5.- Los recursos afectados al Fondo de Desarrollo Urbano serán utilizados para:

- a) adquisición de propiedades inmuebles con destino al uso público, equipamientos necesarios, adquisición de instalaciones complementarias, muebles, equipos y accesorios a la finalidad, construcción de centros comunitarios, sanitarios, deportivos, educativos, recreativos y/o de viviendas públicas;
- b) ejecución de obras básicas de infraestructuras, adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o de viviendas públicas en acciones que implique renovación urbanística de áreas degradadas.

ARTÍCULO 6.- Establézcase como autoridad de aplicación de la presente Ordenanza, a la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, que actúa por medio de la Dirección General, Direcciones y Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales que de ella depende.

ARTÍCULO 7.- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar el procedimiento administrativo atinente al Fondo Desarrollo Urbano en los términos de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 8.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.