

ORDENANZA N°: 3291/18

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTO TOME
SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA:

Artículo 1°): Modifícanse los Artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 12° y 13° de la Ordenanza N° 3069/14, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 1°): DEFINICION Y REQUISITOS GENERALES

Se entiende por Urbanizaciones Especiales Cerradas, a uno de los tipos de conjuntos inmobiliarios que constituye un emprendimiento urbanístico de carácter privado donde predomina el uso residencial transitorio o permanente con incorporación de equipamiento comunitario, y actividades de servicio específicamente de uso comercial, cuyos ingresos son restringidos y controlados mediante la materialización de sus límites físicos, a través de los cuales manifiestan físicamente el límite entre el uso privado y el uso público; y que se constituyen bajo la figura de “Conjuntos Inmobiliarios” de acuerdo a lo establecido en el Libro IV – Título VI – Capítulo 1 – arts. 2073 ss. y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994):

a) Se autoriza su radiación en el Distrito de Urbanizaciones Especiales - DUE23, creado por la Ordenanza N° 2844/2011.

b) Para su habilitación se tendrá especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales, paisajísticas, topográficas y otras del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca; y en caso de que la superficie a urbanizar involucre elementos naturales que estructuren el paisaje (tal el caso de bosques, cursos de agua, depresiones naturales del terreno, características físicas y bióticas), el proyecto deberá condicionar su desarrollo a la preservación de los citados elementos.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por intermedio del Departamento de Planeamiento y Vivienda, y la Dirección de Gestión Ambiental y Control Alimentario solicitarán los estudios correspondientes sobre impacto ambiental e hídrico y lo normado en el ámbito provincial y local.

c) Cada emprendimiento podrá establecerse sobre una superficie mínima de 5 (cinco) hectáreas y un máximo de 50 (cincuenta) hectáreas.

d) Contará con parcelas destinadas al uso residencial transitorio y/o permanente, que conjuntamente con las que llegasen a ser destinadas al uso recreativo, social, al equipamiento, a los servicios o a la práctica deportiva, constituyan un todo inseparable a

través de una relación funcional y jurídica inescindible. Una vez aprobada la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial, ni totalmente, respecto de las que constituyen el área residencial. Ambas áreas constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante el régimen jurídico que lo avale.

e) El uso residencial se materializará a partir de la construcción de viviendas individuales exclusivamente, o de la combinación, dentro del mismo emprendimiento, de superficies destinadas a vivienda individual y superficies destinadas a vivienda colectiva, no autorizándose la incorporación de viviendas colectivas únicamente.

f) Cada unidad para uso residencial, perteneciente a este régimen, quedará limitado en el uso de la misma por las normas vigentes.

g) El cerramiento del perímetro del conjunto será transparente (tejido, reja, cerco natural, etc.), tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro. El mismo observará una altura máxima de 2 (dos) metros.

Asimismo, deberán preverse 2 (dos) ingresos como mínimo a los fines de asegurar una mejor accesibilidad, pudiendo asumir uno de ellos las características de acceso secundario o de servicio.

h) En cuanto a los espacios de circulación, el patrocinador deberá asegurar, en caso de no existir, el trazado de un espacio de circulación pavimentado con hormigón armado de por lo menos 20 (veinte) metros de ancho que, partiendo del ingreso principal, vincule el fraccionamiento con las principales vías pavimentadas de circulación que estructuran el sector, asegurando siempre el normal escurrimiento de las aguas de lluvia.

El ancho de apertura de calzada deberá tener un mínimo de 9,50 (nueve con cincuenta) metros, considerando el ancho necesario para ejecutar un pavimento de hormigón armado de 8,40 (ocho con cuarenta) metros, en un todo de acuerdo con las disposiciones emanadas del Departamento de Obras Públicas.

El emprendimiento no ocasionará perjuicios en la red vial existente ni interferirá en la proyección de futuras aperturas para la ampliación, prolongación, continuidad y/o articulación urbanas.

En caso de que todos o algunos de los lados del polígono que encierra la urbanización no limite con calles públicas, el emprendedor donará para este fin, un ancho mínimo de 10 (diez) metros en el perímetro. Cualquier otro emprendimiento que sea colindante a esta urbanización tendrá que donar los 10 (diez) metros restantes para completar la conformación de una calle de 20 (veinte) metros de ancho como mínimo que separe ambos emprendimientos.

Para el caso que un núcleo de urbanización existente necesitare ampliar y/o anexar mayor superficie para crecer como forma de expansión y/o ampliación del núcleo original, indefectiblemente deberá donar una calle de 20 (veinte) metros, que será la división entre los dos predios, por lo cual se creará un nuevo núcleo de urbanización.

Para el caso de que uno o más lados del polígono a urbanizar linden con una Autopista, Ruta Nacional, Provincial o vías del ferrocarril en condiciones operativas o no, será obligación del emprendedor donar una calle de 20 (veinte) metros de ancho paralela a estas vías, a modo de calle colectora, según artículo 9 del Decreto Provincial N° 7317/67.

Para el caso de que la parcela a urbanizar ocupe la ribera del Río Salado, el emprendedor donará una franja de 50 (cincuenta) metros de ancho lindante al emprendimiento y a la margen del río Salado (Distrito 23 ARC Área de Reserva Costera según Ordenanza N° 2844/11), cuyo trazado se asentará sobre la cota exigida por el Ministerio de Infraestructura y Transporte Provincial para asentar edificaciones. Asimismo, y conservando el mismo ancho, deberá ceder la prolongación de las calles exteriores a la urbanización hasta la ribera del río.

i) La trama circulatoria interna estará compuesta por vías estructurantes que tengan un mínimo de 20 (veinte) metros de ancho entre ambas líneas municipales, y una red secundaria que respetará un ancho mínimo de 16 (dieciséis) metros. La apertura y mantenimiento de las mismas estarán a cargo del emprendedor. La inobservancia de las condiciones que este artículo determina y que establezca la Municipalidad de Santo Tomé al aprobar la urbanización, dará lugar a la revocación de la aprobación del emprendimiento.

j) El ente jurídico administrador podrá ejercer el control y aplicar sanciones internas en lo relativo a la circulación del tránsito interno (red vial), siempre que no resulte violatorio de las normas jurídicas vigentes.

k) La Municipalidad de Santo Tomé se reserva el derecho de ingreso y libre circulación para el pleno ejercicio de las facultades del poder de policía.

Artículo 2°): REGIMEN IMPOSITIVO

Las Urbanizaciones Especiales, incorporen viviendas colectivas o no, contribuirán según lo establecido en la Ordenanza Tributaria local vigente, como Tasa de Urbanizaciones Privadas, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la Ordenanza N° 2.844/11 en virtud de la captación de la plusvalía que se genere con el emprendimiento.

Artículo 3°): INSCRIPCION DEL DOMINIO

El patrocinador del emprendimiento inscribirá su lote en dominio pleno en el Registro de la Propiedad. El emprendedor deberá presentar a la Municipalidad para su aprobación, el plano de mensura correspondiente a la parcela que se pretende urbanizar, con todos los indicadores y requisitos dispuestos por la presente Ordenanza y demás legislación aplicable.

Artículo 4°): PUBLICIDAD

Cada folletería o elemento que publicite el emprendimiento, deberá hacer constar en forma clara y fehaciente el número de inscripción del plano de mensura y subdivisión de la fracción, incluyendo nombre y apellido, título y matrícula del profesional interviniente. La publicidad deberá, en todos los casos, ajustarse a la realidad de la urbanización y hacer mención expresa a la ubicación de la misma, no pudiendo ofrecerse condiciones distintas a las presentadas ante el Municipio tanto en su instancia previa como en la definitiva.

Se prohíbe la publicidad y/o venta total o parcial de parcelas sin inscripción definitiva de los planos en el Departamento Topográfico de la Provincia. En ese sentido, el emprendimiento deberá cumplir con el Decreto Provincial N° 4109, del 25 de Noviembre de 2016, o la norma que en el futuro lo sustituya.

Luego de haber obtenido la autorización para comercializar el emprendimiento deberá cumplir con el Decreto Municipal N° 325/13, el cual obliga al loteador a habilitar un local para su comercialización y su correspondiente inscripción en Departamento de Registro y Verificaciones de Actividades Económicas de la Municipalidad de Santo Tomé.

Artículo 6°): RESIDUOS DOMICILIARIOS Y BASURAS EN GENERAL

RESIDUOS DOMICILIARIOS

La administración deberá desarrollar progresivamente un sistema de recolección diferencial de residuos, disponiendo en contenedores separados los elementos inorgánicos reciclables, como ser papel/cartón-metal-plástico-vidrio.

El Servicio Municipal de Recolección de residuos domiciliarios, per sé o a través de terceros tendrá a su cargo el retiro, en forma separada, de los residuos orgánicos e inorgánicos, depositados transitoriamente en un espacio habilitado al efecto, junto a uno de los accesos del emprendimiento.

Los emprendimientos habilitados anterior y posteriormente a la sanción de la presente Ordenanza deberán adecuarse a la modalidad de separación en origen de los residuos reciclables, en cuanto la Municipalidad así lo disponga.

Cada emprendimiento deberá especificar el método que adoptará al respecto y es obligación de éste comunicar cualquier cambio en ese sentido al Municipio.

BASURAS EN GENERAL

La administración deberá desarrollar un sistema de recolección de basuras en general, depositándolos transitoriamente en un espacio habilitado al efecto.

El Servicio Municipal de Recolección de Basuras en General, tendrá a su cargo el retiro de los mismos junto a uno de los accesos del emprendimiento.

Artículo 7°): PROVISION DE INFRAESTRUCTURA

El emprendedor del proyecto deberá ejecutar por su propia cuenta y cargo las siguientes obras de infraestructura de servicios:

-Trazado y apertura de espacios de circulación, comunes de uso común, incluyendo tareas de nivelación y abovedamientos.

-Provisión de energía eléctrica domiciliaria e iluminación de las calles perimetrales al emprendimiento.

-Servicio de agua corriente y evacuación de efluentes sanitarios.

-Provisión de gas natural.

-Planta de tratamiento de efluentes cloacales. Si por algún motivo el emprendimiento no puede conectarse a la colectora municipal y a través de ésta, a la planta que tiene el Municipio, o el Municipio no lo entendiera como conveniente, debe éste construir una nueva planta para uso propio y/o puede compartir esta infraestructura con otros emprendimientos en el sector, previa aprobación de las áreas técnicas municipales.

-Tareas de relleno o terraplenamiento y compactación en los casos en que el estudio de las cotas de nivel del terreno a urbanizar verifique una cota inferior a 16,22 (dieciséis con veintidós) metros correspondientes al Instituto Geográfico Nacional.

-Red colectora de desagües pluviales y alcantarillado.

-Forestación dentro de los límites de la urbanización, siendo también exigible el arbolado de las calles que rodean el emprendimiento.

-El emprendedor asumirá la responsabilidad de ejecutar las distintas redes de infraestructuras desde el punto terminal de la red troncal pública hasta el lote a urbanizar, previa aprobación de las Áreas Técnicas Municipales correspondientes, además de cada una de las conexiones domiciliarias que resulten necesarias. Asimismo, deberá garantizar la prestación y mantenimiento de los distintos servicios dentro del emprendimiento.

Artículo 8°): DE LOS REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

El emprendedor deberá presentar un anteproyecto de urbanización a los fines de solicitar la factibilidad del mismo en cuanto a su inserción y articulación con la trama urbana preexistente, asegurando se incorpore convenientemente a los procesos de desarrollo urbano.

El anteproyecto de urbanización deberá estar convenientemente firmado por el o los autores indicando su nivel de responsabilidad con la correspondiente certificación de aportes según las exigencias de ley de los respectivos colegios profesionales.

Asimismo, consultará sobre las características que deberán observar las obras de infraestructura enumeradas en el artículo precedente, a fin de poder confeccionar cada uno de los anteproyectos respectivos.

A estos efectos iniciará un Expediente Municipal solicitando la evaluación del anteproyecto y para ello deberá contar con:

a) Nota del emprendedor dirigida a la División de Topografía y Catastro Municipal detallando el proyecto a desarrollar con memoria técnica descriptiva que incorpore los aspectos generales y particulares de la urbanización;

b) Designación de un representante técnico que gestionará el emprendimiento ante el Municipio;

c) Copia autenticada o extracto de título extendido por el Registro de la Propiedad del/los terreno/s a urbanizar;

d) Anteproyecto de reglamento de copropiedad y administración;

e) Plano general del Distrito 23 (DUE) con la ubicación del terreno a urbanizar, donde se registre la fracción con el amezanamiento y parcelamiento propuesto, los emprendimientos de características similares y los hechos urbanísticos relevantes (parques, ríos, arroyos, bosques naturales, equipamiento de servicios, etc.) incluidos en foto satelital según sistema Google Earth y en archivo PDF;

f) Planta de conjunto de la urbanización identificando:

Accesos a la urbanización; trama vial principal y secundaria del conjunto. Ubicación de accesos y conexiones con la planta urbana; espacios verdes, equipamiento comunitario y áreas deportivas y espejos de agua en caso de existir; ubicación de las superficies de estacionamiento; ubicación del espacio asignado al depósito y retiro de residuos y basuras en general; planilla de balance de superficie donde se indiquen los porcentajes asignados a los distintos usos (viviendas individuales, viviendas colectivas, equipamiento comunitario, espacios verdes, circulaciones, estacionamientos, otros);

g) Plano de mensura acotado, en el que deberá constar la afectación de la/s parcela/s con servidumbre de electroducto en caso de existir;

h) Estudios de impacto ambiental según lo normado por Ordenanza N° 2021/98 y la Ley Provincial N° 11.717 (Decreto N° 101/03) de Medio Ambiente y Certificado de Impacto Hídrico;

i) Anteproyectos y Certificaciones:

Anteproyecto de alumbrado público y constancia de la presentación de la red de baja tensión expedido por la Empresa Provincial de la Energía.

Certificación expedido por la Empresa Provincial de la Energía, con una vigencia no mayor a 6 (seis) meses, dando cuenta de la existencia o no de restricciones al dominio por causa de superficies sometidas a servidumbre administrativa de electroducto.

Certificación de NO INUNDABILIDAD expedido por el Ministerio de Aguas de acuerdo a la Ley Provincial N° 11.730 - Régimen de uso de bienes situados en las áreas inundables.

Planos y estudio de cotas de nivel de terreno de forma tal de asegurar niveles que eviten anegamientos y obstáculos al libre escurrimiento de las aguas, la cual no será inferior a 16,22 (dieciséis con veintidós) metros del IGN. En los casos que correspondieren tareas de relleno o terraplenamiento, el Municipio controlará y asegurará el grado de compactación adecuado según el uso previsto.

Gas natural, certificación expedida por Litoral Gas y proyecto de provisión del servicio.

Anteproyecto de provisión de Agua Corriente y Evacuación de efluentes sanitarios.

Verificación de cotas de nivel y proyecto de escurrimiento, red colectora de desagües pluviales y alcantarillado.

Anteproyecto de apertura de espacios de circulación, comunes de uso común, abovedamiento y cuneteo.

Anteproyecto de forestación.

Artículo 9°): EVALUACION DEL ANTEPROYECTO Y OTORGAMIENTO DE LA FACTIBILIDAD DE LA URBANIZACION

La Municipalidad se reserva el derecho de dar curso favorable a la solicitud del emprendedor para establecer esta modalidad de urbanización especial considerando las características del caso concreto.

Los requisitos a completar por parte del emprendedor para que el Municipio emita la factibilidad al emprendimiento son los siguientes:

Uso conforme emitido por el Municipio.

Traza aprobada del emprendimiento.

Plano de cotas y niveles de acuerdo a las exigencias del Municipio y del Ministerio de Infraestructura y Transporte Provincial.

Memoria descriptiva de las obras de infraestructura a ejecutar en el emprendimiento.

Una vez evaluada toda la documentación presentada, el Departamento Ejecutivo Municipal resolverá sobre la factibilidad al emprendimiento y dictará el acto administrativo que así lo certifique.

Artículo 10°): COMIENZO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y APROBACION DE LA URBANIZACION

A partir de la fecha de esta convalidación técnica preliminar que significa la factibilidad otorgada, comenzará el plazo de veinticuatro (24) meses previsto para la aprobación definitiva de los proyectos y ejecución de las obras de infraestructuras enumeradas en el Artículo 7°) PROVISION DE INFRAESTRUCTURA.

El emprendedor deberá solicitar al Municipio la designación de un inspector de obras para realizar el seguimiento y la aprobación de las obras de infraestructura en ejecución, siendo los honorarios correspondientes como retribución a las tareas profesionales a su cuenta y cargo.

En esta instancia, con el proyecto definitivo de cada una de las obras de infraestructura requeridas, deberá acompañarse el presupuesto previsto para dichas obras sobre el cual deberá abonar el 4% (cuatro por ciento) en concepto de visación, en un todo de acuerdo con la Ordenanza Tributaria Municipal N° 2823/10 y sus modificatorias.

El expediente de mensura y urbanización será visado una vez ejecutadas las obras de infraestructura, y obtenido el Certificado de Libre Deuda de la fracción urbanizada, expedido por el Municipio.

Quedarán pendientes las órdenes de conexión eléctrica domiciliaria, que no serán otorgadas por el Municipio hasta tanto no sea emitida la correspondiente factibilidad por parte de la Empresa Provincial de la Energía, siendo necesario para esto la presentación de la mensura aprobada y el pago del canon correspondiente.

Antes de comenzar con la construcción de las obras, el emprendedor deberá constituir un fondo de garantía equivalente al 30% (treinta por ciento) del monto de la infraestructura que debe ejecutar, de modo de asegurar al Municipio su cumplimiento.

Este fondo de garantía deberá constituirse en algunas de las siguientes formas:

- a) En dinero en efectivo depositado en la Tesorería Municipal;
- b) Con fianza o aval bancario a satisfacción de la Municipalidad de Santo Tomé. A tal efecto, el proponente presentará conjuntamente con la propuesta una Carta Fianza por la cual una institución bancaria se constituye en fiadora solidaria lisa y llanamente pagadora;

c) Con Póliza de Seguro de caución a favor de la Municipalidad de Santo Tomé, extendida por una compañía aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación y/o el Organismo de Supervisión y Contralor correspondiente, en original.

Transcurrido el plazo de veinticuatro (24) meses, los trámites u obras pendientes deberán ajustarse en todos los casos, a las disposiciones reglamentarias que se encuentren vigentes. Esta condición tendrá carácter obligatorio, aunque implique cambios significativos en el proyecto original.

En caso de no terminar las obras en el plazo establecido de veinticuatro (24) meses, el emprendedor podrá solicitar una prórroga de extensión del plazo original. A tal efecto, el responsable deberá suscribir un acta acuerdo en donde se fije el aplazamiento de las mismas por un término no mayor a doce (12) meses, el cual será evaluado y resuelto por la Comisión de Interpretación del Plan Director.

Las factibilidades otorgadas con fecha anterior a la vigencia de la presente Ordenanza, mantendrán su validez por el lapso de dos (2) años contados desde la fecha de su promulgación. En este tiempo, el urbanizador deberá obtener en la tramitación, la aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura y la ejecución de las mismas.

Las urbanizaciones existentes que reúnan las características descritas en la presente Ordenanza y no tuvieran el plano de mensura y subdivisión aprobados y hubieren transcurrido más de dos (2) años desde el otorgamiento de la factibilidad, deberán acogerse a la presente en un plazo a convenir cuyo tiempo no exceda los doce (12) meses, este plazo será establecido por la Comisión de Interpretación del Plan Director. Excedido dicho plazo será pasible de las sanciones previstas en la presente.

Artículo 12°): MEDIDAS DE LAS PARCELAS - INDICADORES URBANISTICOS, INDICES DE EDIFICABILIDAD

Cuando el emprendimiento incorpore viviendas individuales exclusivamente, la superficie del predio a urbanizar se distribuirá observando los siguientes índices:

a) Subdivisión del suelo:

Del total del área del emprendimiento se descontaran las superficies de calles públicas exteriores y los espacios interiores de circulación comunes de uso común.

b) Superficie destinada a parcelas individuales:

Del 85% (ochenta y cinco por ciento) como máximo de la superficie resultante, deducido lo establecido en el inciso a), el 40% (cuarenta por ciento) se podrá subdividir en parcelas de 700 m² (setecientos metros cuadrados) como mínimo, mientras que el 60% (sesenta por ciento) deberá subdividirse en lotes de 1000 m² (un mil metros cuadrados) como mínimo.

Cada parcela podrá describir formas regulares o irregulares, no estableciéndose medidas mínimas para sus frentes y sus fondos.

En este tipo de urbanizaciones queda prohibida la generación de parcelas internas y sólo se autoriza una vivienda por lote.

c) Superficie destinada a espacios verdes comunes:

Las áreas destinadas a espacios verdes comunes dentro de los límites del emprendimiento serán del 15% (quince por ciento) como mínimo de la superficie resultante, deducido lo establecido en el inciso a).

La superficie destinada a este fin podrá encerrar un único polígono o distribuirse en varias fracciones, las cuales deberán contar con al menos un lado con salida directa a las vías de circulación.

La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a los espacios verdes, quedarán sujetos a la consideración del Departamento de Planeamiento y Vivienda.

d) Superficie destinada a actividades deportivas:

En caso de que el emprendimiento prevea áreas destinadas a actividades deportivas (canchas, piscinas, etc.), la superficie de las mismas se inscribirá dentro de la superficie requerida para espacio verde; para los casos que el equipamiento requiera de superficies cubiertas y/o semicubiertas serán consideradas partes del 85% (ochenta y cinco por ciento), es decir que en el balance de superficies el 15% (quince por ciento) no computa superficies cubiertas.

e) Uso del suelo:

En cada parcela destinada a vivienda individual, el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de 0,35 como máximo, mientras que el Factor de Ocupación Total (FOT) será de 0,5 como máximo.

La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros (siete con cincuenta metros).

RETIROS: Las parcelas deberán incorporar un retiro de frente mínimo de 5 (cinco) metros de la línea municipal, y un retiro de todos los ejes medianeros, incluyendo el fondo, fijado en 3 (tres) metros mínimos. En las parcelas en esquina, el retiro de frente será de 5 (cinco) metros en su lado menor, y de 2,50 metros (dos con cincuenta metros) sobre el lado mayor; en caso de que las medidas del lote fuesen iguales en frente y laterales, esta definición queda a criterio del proyectista.

Artículo 13°): DEFINICION, MEDIDAS DE LAS PARCELAS - INDICADORES URBANISTICOS, INDICES DE EDIFICABILIDAD, SUPERFICIES, USOS DEL SUELO Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Defínese como vivienda colectiva, la que considera a la construcción por parcela de vivienda o viviendas de acuerdo a su resolución tipológica, para la habitabilidad de varios grupos familiares, nucleados bajo el mismo régimen de convivencia y dominio sobre las partes comunes.

Cuando en el emprendimiento coexistan las dos tipologías de residencia, la superficie del predio a urbanizar se repartirá observando los siguientes porcentajes y requisitos mínimos:

a) Subdivisión del suelo:

Del total del área del emprendimiento se descontaran las superficies de calles públicas exteriores y los espacios interiores de circulación comunes de uso común.

b) Superficie para uso residencial:

Del total de esta superficie resultando del inciso anterior, como mínimo el 50% (cincuenta por ciento) se destinará a la subdivisión de parcelas para vivienda individual, con lotes de 700 m² (setecientos metros cuadrados) y 1000 m² (un mil metros cuadrados) según los porcentajes establecidos en el inciso b) del artículo 12°, mientras que el resto será destinado a la subdivisión en macrolotes de una superficie mínima de 4.200 m² (cuatro mil doscientos metros cuadrados) con destino a vivienda colectiva.

Cada parcela podrá describir formas regulares o irregulares, no estableciéndose medidas mínimas para sus frentes y sus fondos.

En este tipo de urbanizaciones queda prohibida la generación de parcelas internas.

c) Superficie destinada a espacios verdes comunes:

Las áreas destinadas a espacios verdes comunes dentro de los límites del emprendimiento se calculará de la siguiente forma: el 15% (quince por ciento) de la superficie destinada a viviendas individuales y el 40% (cuarenta por ciento) de la superficie destinada a viviendas colectivas.

La superficie destinada a este fin podrá encerrar un único polígono o distribuirse en varias fracciones, las cuales deberán contar con al menos un lado con salida directa a las vías de circulación interna, en ningún caso los canteros centrales de un boulevard (espacio canal) podrán ser computados como espacio verde, el carácter de este tipo de espacio es el de un recinto donde las tensiones internas están equilibradas, de esta manera que se aseguran formas y dimensiones apropiadas para el desarrollo de las actividades de esparcimiento.

La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a los espacios verdes, quedarán sujetos a consideración del Departamento de Planeamiento y Vivienda.

d) Superficie destinada a actividades deportivas:

En caso de que el emprendimiento prevea áreas destinadas a actividades deportivas (canchas, piscinas, etc.), la superficie de las mismas se inscribirá dentro de la superficie requerida para espacio verde, para los casos que el equipamiento requiera de superficies cubiertas y/o semicubiertas serán consideradas partes de las superficies destinadas a viviendas individuales y/o colectivas del área a urbanizar, deducido lo establecido en el inciso a), es decir que en el balance de superficies, las superficies destinadas a espacios verdes no computan superficies cubiertas.

e) Uso del suelo:

En cada parcela destinada a vivienda colectiva, el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de 0,35 como máximo.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros y como máximo 4 pisos.

Cada parcela o macro lote deberá incorporar un retiro perimetral de 10 (diez) metros como mínimo que se incorporan a la superficie libre exigida por el FOS.

f) Espacios destinados a cocheras:

Una cochera por cada departamento de 1 (un) dormitorio.

Una cochera y media (1,5) por cada departamento de 2 (dos) o más dormitorios.

Del total de las cocheras resultantes el 40% (cuarenta por ciento) como mínimo, deberán ser cubiertas, y formarán parte del factor de ocupación total (FOT), mientras que el 60% (sesenta por ciento) restante podrá estar constituido por cocheras abiertas o semi-abiertas.

En todos los casos las cocheras deben ubicarse dentro del macro lote”.

Artículo 2º): Modifícase el Artículo 10º de la Ordenanza N° 2844/11, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Artículo 10º):** Todo convenio urbanístico genera la obligación del urbanizador de aportar hasta un 25% (veinticinco por ciento) del valor equivalente a lo invertido en infraestructura para el desarrollo del proyecto, en concepto del mayor valor emergente en el cambio de uso del suelo y/o aprovechamiento del predio afectado.

El aporte correspondiente al 20% (veinte por ciento) del valor indicado en el párrafo anterior podrá materializarse con las siguientes modalidades:

- a) La donación en propiedad y uso de una superficie de terreno equivalente al valor que le correspondiera aportar. La fracción cedida en propiedad, deberá estar ubicada en la zona urbana del distrito. El inmueble donado se escriturará a nombre de la Municipalidad de Santo Tomé, siendo todos los impuestos, gastos y sellados de escrituración a cargo exclusivo del inversor.

- b) El emprendedor podrá optar por realizar un depósito de dinero en efectivo equivalente al valor que le correspondiera aportar. El aporte será destinado a la ejecución del Presupuesto Participativo creado por la Ordenanza N° 2631/08.
- c) El emprendedor podrá optar por realizar obras públicas que impliquen la generación de infraestructura de impacto social en un sector urbano de la ciudad. Las características y supervisión técnica, al igual que la ubicación geográfica de las obras las definirá la Municipalidad de Santo Tomé. La realización de las obras podrán estar a cargo del emprendedor, el monto a invertir por éste será equivalente al valor que le correspondiente aportar. El pago en efectivo y/o en especies deberá hacerse efectivo en un plazo no mayor a los seis (6) meses de dictada la Ordenanza que aprueba el convenio.

Para las modalidades de pago descritas en los incisos a) y b), se aplica siguiente tabla de referencia:

I-El porcentaje de plusvalía a cobrar por el Municipio es del 15% (quince por ciento) del valor de lo invertido en obras de infraestructura, cuando dicha inversión alcance hasta una vez (100%) el valor de la tierra en bruto.

II-El porcentaje de plusvalía a cobrar por el Municipio es del 10% (diez por ciento) del valor de lo invertido en obras de infraestructura, cuando dicha inversión represente entre el 101% y el 150% del valor de la tierra en bruto.

III-El porcentaje de plusvalía a cobrar por el Municipio es del 5% (cinco por ciento) del valor de lo invertido en obras de infraestructura, cuando dicha inversión represente desde el 151% del valor de la tierra en bruto.

Para la modalidad de pago descrita en el inciso c), se aplica la siguiente tabla de referencia:

IV-El porcentaje de plusvalía a cobrar por el Municipio es del 20% (veinte por ciento) del valor de lo invertido en obras de infraestructura, cuando dicha inversión alcance hasta una vez (100%) el valor de la tierra en bruto.

V-El porcentaje de plusvalía a cobrar por el Municipio es del 15% (quince por ciento) del valor de lo invertido en obras de infraestructura, cuando dicha inversión represente entre el 101% y el 150% del valor de la tierra en bruto.

VI-El porcentaje de plusvalía a cobrar por el Municipio es del 10% (diez por ciento) del valor de lo invertido en obras de infraestructura, cuando dicha inversión represente desde el 151% del valor de la tierra en bruto.

Para la determinación tanto del valor de la tierra en bruto como de la inversión en infraestructura, se tendrá en cuenta los datos aportados por el desarrollador,

reservándose la Comisión Interpretadora, la facultad de impugnar los montos estimados, requiriendo sus propias estimaciones a los organismos competentes.

El porcentaje equivalente al 5% (cinco por ciento) restante del valor equivalente a lo invertido en infraestructura para el desarrollo del proyecto, en concepto del mayor valor emergente en el cambio de uso del suelo y/o aprovechamiento del predio afectado que el Municipio capta, será realizado mediante depósito de dinero en efectivo equivalente al valor que le correspondiera aportar.

Dicho aporte será destinado exclusivamente para la realización de obras de infraestructuras en el Distrito de Urbanizaciones Especiales – DUE, por el Municipio”.

Artículo 3º): Derógase el Artículo 11º de la Ordenanza N° 3069/14.

Artículo 4º): Comuníquese y pase al D.E.M. para su debida promulgación.

SALA DE SESIONES, 06 de Noviembre de 2018.-

Firmado:

María Alejandra CHENA – Presidente H.C.M.

Roberto IMHOFF – Secretario H.C.M.

Promulgación 30/11/18.-

Daniela QÜESTA – Intendente Municipal

Norberto LAVATIATTA – Sec. de Gobierno y Acción Social