

COMJ. INMOB.

**CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA**

Capital de la Provincia de Río Negro

Sesión: 20/12/17

Sesión N° 09/17

Fecha

Reg. Int. N°

4607/17

*Capital Histórica de la Patagonia*

30201/C/17

Expte N°

Dcto N° 101/18

Veto Parcial del

P.E.M

**ORDENANZA N° 7981**

**Viedma.....11 Mayo 2018.....**

**ANTECEDENTES:**

- Carta Orgánica Municipal Artículos 32°; 33°; 44° y 45°.
- Ordenanza N° 5996.
- Ordenanza N° 2945.
- Resolución N° 204/16 Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro.
- Decreto del Poder Ejecutivo Municipal N° 347/08.
- Decreto del Poder Ejecutivo Municipal N° 1219/09.
- Ley Provincial N° 3086.
- Ley Nacional N° 26994.
- Código Civil y Comercial de la Nación.

**FUNDAMENTOS:**

Este proyecto plantea un análisis de la problemática alrededor de la normativa que reglamenta localmente la Ley Provincial de Consorcio Parcelarios N° 3086, y la Resolución N° 204/16 de la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro, en donde se regula los conjuntos inmobiliarios.

En este aspecto, la actualidad de la ciudad de Viedma en el plano habitacional exige en forma inmediata el estudio y revisión de las normas que regulan la materia ya sea en forma directa o indirecta, en procura de dar respuesta normativa e institucional a la actual crisis que vive la ciudad en esta materia, en donde los valores de

los terrenos urbanos y no urbanos son muy altos (por distintas circunstancias) e impiden en muchos casos la posibilidad de compra y posterior construcción de vivienda al ciudadano medio, el cual se compone en su gran parte por empleados del estado rionegrino y comercios promedio.

La propuesta de un Plan de Ordenamiento territorial cuyos objetivos estratégicos orienten las políticas municipales hacia un desarrollo sustentable y participativo, necesita de otras formas jurídicas para los asentamientos permanentes y transitorios y las características enunciadas hacen necesario legislar específicamente para estos casos, diferenciándolo de los loteos o urbanizaciones tradicionales, estableciendo un régimen jurídico apropiado para el funcionamiento de este tipo de complejos. Los Conjuntos Inmobiliarios son propuestas que constituyen complejos urbanísticos especiales con modalidades de funcionamiento muy particulares. Dichos complejos se caracterizan por la existencia en los mismos de unidades parcelarias con independencia jurídica y con destino residencial preponderante.

El derecho urbanístico a través de sus técnicas de creación y desarrollo de ciudades, y de sus criterios científicos sobre el ordenamiento y ocupación del suelo, busca encontrar respuestas a los distintos desafíos que se le presentan.

Actualmente, se aprecia una marcada tendencia en muchas ciudades hacia la aparición de nuevas formas de dominio como son los clubes de campo o los barrios privados. La realidad fáctica en torno a esta cuestión que involucra derechos reales y personales, va a contramano de la realidad normativa local actual.

La reforma del Código Civil y Administrativo de la Nación (año 2015), tomó conocimiento de esta realidad habitacional regulando cuestiones de fondo en la materia, y en particular con relación a los derechos reales, creando nuevas figuras como la de CONJUNTOS INMOBILIARIOS establecidos desde los Artículos 2073° a 2086° del Código Civil y Comercial, describiéndose como tales a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales; en este sentido concuerda con la ley sancionada por la Legislatura Rionegrina que le da un marco regulatorio general a las figuras institucionales de "Consortio Parcelario", dejando su reglamentación en cuanto a medidas, ubicaciones y demás elementos a los municipios locales. En este sentido, mediante Decreto Reglamentario del articulado de la Ley N° 3086, adherida por Ordenanza N° 5996 para proyecto de Urbanización bajo el Régimen de Consortios Parcelarios para el ejido de Viedma, la superficie que se requiere para urbanizaciones es de 1.800m<sup>2</sup> para parcelas linderas al río y 1.200 m<sup>2</sup> para los fraccionamientos no linderos al río, constituyéndose éstas en medidas mayores al urbano promedio.

Estas medidas, que fueron originariamente pensadas para emprendimientos alejados a la ciudad de Viedma y con la intención de lograr una baja densidad poblacional, choca actualmente con la realidad local, en donde se aprecia en el último período de tiempo el aumento de la población, la falta de lotes urbanos dentro del radio de la ciudad y la necesidad de lotes de terrenos accesibles al común de la gente para poder satisfacer la demanda habitacional. En este aspecto, los emprendimientos inmobiliarios que hoy se regulan localmente bajo la figura de

consorcios parcelarios son adoptados y regulados por el Código Civil y Comercial de la Nación bajo la figura de "Conjuntos Inmobiliarios", siendo una realidad vigente en la ciudad de Viedma, contabilizando más de seis (6) desarrollos inmobiliarios de este tipo en el mercado comercial, más otros cuantos a la espera de su inicio.

Constituyen entonces una de las respuestas posibles y reales para satisfacer esa demanda de terrenos, más aún teniendo presente que acotado el espacio del radio urbano de Viedma, la única forma de llevar adelante estos emprendimientos es bajo esta figura legal de "Conjuntos Inmobiliarios".

Ahora bien, adentrados en el conocimiento de estos desarrollos actuales (luego de exhaustivas reuniones con desarrolladores inmobiliarios), se ha logrado verificar la inconveniencia de la reglamentación que en su aplicación concreta lleva a un encarecimiento de los costos que luego se traslada al precio final del comprador. Entre estos inconvenientes se destacan:

- a) Medidas exigidas como mínimos de terrenos: 1.800 mts<sup>2</sup> y 1200 mts<sup>2</sup> respectivamente, y los demás requisitos oportunamente regulados mediante Decretos 347/08 y 1219/09.
- b) Tipo y calidad de los servicios exigidos.
- c) Cantidad de construcciones permitidas

Las exigencias contenidas en estas normas llevan a que un emprendimiento legal que cumpla con las normas exigidas tenga como resultado un alto costo por lote que correlativamente no puede encontrar mercado local, dejando a los interesados sin poder satisfacer sus demandas de terreno jurídicamente estables. Así planteado, se hace necesario que como organismo administrador de la ciudad, este Concejo Deliberante se avoque al conocimiento de la cuestión y se proceda adecuar la normativa que ya se encuentra superada por la realidad actual. Ello así, en procura de lograr dar respuesta a distintos puntos de interés social y público: que los emprendimientos inmobiliarios puedan avanzar e incentivar a más inversores a promover este tipo de desarrollos y lograr de esta manera una reducción en el valor de los terrenos que los haga asequibles y al alcance de la población media, tan necesitada de un terreno para edificar su vivienda.

Por ello, como primer medida es importante considerar la reducción de las medidas mínimas exigidas para cada parcela, ya que las mismas resultan excesivas y anti funcional económicamente. Y no sólo eso, las medidas actuales de 1.800 mts<sup>2</sup> y 1200 mts<sup>2</sup> respectivamente, no se corresponde con la tendencia urbanística actual a nivel país (incluso en barrios privados) en donde se tiende a menores medidas que permitan su mantenimiento posterior.

Otra cuestión importante para modificar la norma es evitar el "absurdo legal" que se presenta al analizar las distintas normas que componen el plexo normativo urbanístico: mientras para las zonas conocidas como "U.G.E." (en donde se pueden instalar galpones de empaques, acopios, depósitos de materiales, etc.) se exigen lotes de un mínimo de 1.250 mt<sup>2</sup>; para lotes de viviendas unifamiliares bajo la figura de consorcio parcelario, se exigen lotes de 1.800 / 1200 mts<sup>2</sup> respectivamente.

De la misma manera, se requiere adecuar la normativa a la situación de hecho actual. El Decreto Reglamentario N° 347/08 permite la construcción de hasta

dos (2) viviendas unifamiliares por lote, pero no permite que el terreno sea subdividido jurídicamente, llevando a la creación de una norma inaplicable, ya que son muy pocas las personas que puedan construir dos viviendas para mantenerlas bajo el régimen legal de "condominio". Permitir la subdivisión de los lotes que ya fueron aprobados bajo el régimen anterior y reducir la medida actual con la autorización de una vivienda por lote, no es más que adecuar la norma a la realidad por ella creada.

Finalmente, entre los fundamentos a considerar para la reducción de las medidas son los siguientes:

1.- Posibilidad real de que mejore la actividad económica, ya que se generaría un efecto dominó que tendría como resultado final el lograr activar todo un circuito económico legal que es la construcción de vivienda: al lograr mejorar los costos de terrenos y/o permitir que entre dos grupos familiares puedan acceder a un terreno con posibilidad de subdividirlos, aseguraría no sólo mano de obra en construcción, sino también la creación de nuevos focos habitacionales con creación de fuentes laborales. Ésto traería como resultado final el lograr activar todo un circuito económico legal que es la construcción de vivienda.

2.- Razones de contradicción legislativa: las normas actuales hoy permiten lotes de 1.800 m<sup>2</sup> y 1.200 m<sup>2</sup> (según se ubiquen cerca o lejos del río), con dos viviendas en cada lote, pero no autoriza la subdivisión jurídica.

3.- Se lograría un mejor aprovechamiento del suelo, ya que muchas familias tampoco pueden sostener el mantenimiento de un predio tan grande (1.800 m<sup>2</sup>).

4.- Finalmente, y para contrarrestar el discurso de que los lotes no se pueden achicar porque es necesario para la no contaminación del suelo, queda claro que los sistemas actuales de biodigestores o sistema de lechos nitrificantes se encuentran cubiertos en un radio de 300 m<sup>2</sup>. Asimismo, si ya se permite que se construyan 2 viviendas por lote (lo cual estima una vivienda cada 900 m<sup>2</sup> o 600 m<sup>2</sup> respectivamente), por qué no se aprobaría la subdivisión jurídica. Así, se puede dejar establecido como recaudo que estos nuevos lotes de 900 a 600 mts<sup>2</sup> admiten una sola vivienda familiar.

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA:**

**ARTÍCULO 1º:** Establecer requisitos y condiciones para el desarrollo de proyectos de urbanización bajo el Régimen de Conjuntos Inmobiliarios, el cual se agrega y forma parte de la presente.

**ARTÍCULO 2º:** Las urbanizaciones bajo el régimen de Conjuntos Inmobiliarios Parcelarios constituirán asentamientos de acceso controlado y circulación interna por calles de propiedad común.

**ARTÍCULO 3º: REQUISITOS PARA LA LOCALIZACIÓN Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

a) La parcela mínima a ser afectada bajo este régimen deberá tener una superficie no inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.

Se podrá afectar a la obtención de lotes hasta un 70 % (setenta por ciento) del total de la parcela afectada, debiendo el resto ser afectado a circulación, espacios comunes y espacios verdes a ceder a las entidades que corresponda.

b) Será factible para aquellos emprendimientos ubicados dentro del ejido municipal y con zonificación de RQ, RQE, y USR1.

Se establece como Zona de Amortiguación de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales (llamada "zona buffer"), una distancia de 1.000 mts. en ambos sentidos del eje de la misma, en dirección transversal a la Ruta Prov. N° 1. En dicho sector no será factible la aprobación de Conjuntos Inmobiliarios, ni de desarrollos del tipo residencial.

c) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ejecutará a los siguientes requisitos:

I.- Superficie mínima de la parcela: 900 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 20 m.

II.- Los lotes de esquina deberán respetar una línea de ochava de 3 metros de cateto.

**ARTÍCULO 4º: REQUISITOS PARA EL PROYECTO:**

a) El interesado gestionará ante los organismos correspondientes, las factibilidades de los servicios requeridos y la certificación de evacuación pluvial del organismo municipal.

b) En todo fraccionamiento el propietario deberá ceder al dominio municipal la superficie destinada a calles públicas, según determine la Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Urbano.

c) Presentación del Reglamento de Afectación al Régimen de Conjuntos Inmobiliarios. Obtenidas las factibilidades se adjuntarán al anteproyecto de urbanización visado en su faz geométrica por la Municipalidad, en el cual se fije el plazo de vencimiento de la misma, la que no será mayor de ciento ochenta (180) días.

d) Se presentarán a la Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Urbano, la totalidad de la documentación técnica requerida para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos prestatarios de los servicios pertinentes.

e) La Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano, la Dirección de Turismo, Producción y Medio Ambiente y la Dirección de Catastro a través de las áreas correspondientes y toda área que a futuro la reemplace, realizarán las observaciones que estime corresponder, cumplimentadas las mismas, Catastro procederá al Visado Provisorio de la Mensura, el que será entregado al recurrente a los efectos del trámite correspondiente ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la

Provincia de Río Negro.

**ARTÍCULO 5°:            REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN:**

-El interesado a través del profesional matriculado presentará para la visación del Plano de Mensura:

- Nota dirigida al señor Intendente Municipal solicitando la visación del trazado del fraccionamiento, para su presentación a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.
- Tres (3) copias de planos de fraccionamiento a escala conveniente donde figurarán:
  - Croquis de Mensura con relación a relaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.
  - Copia de Plano de Subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies de todos los lotes, calles, espacios de dominio público y privado, etc.
  - Balance de superficies por parcelas, indicando las superficies a ceder con su destino para espacios de recreación y uso municipal de espacios verdes.
  - Nomenclatura de parcelas, las que serán determinadas por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

**ARTÍCULO 6°:            EXIGENCIA DE SERVICIOS COMUNES OBLIGATORIOS:**

- a) Agua apta para el consumo humano: el propietario deberá garantizar la factibilidad de provisión de agua apta para el consumo humano, para los futuros usuarios residenciales mediante la certificación de la calidad- química -bacteriológica del agua del Subsuelo, especificando en toda la documentación pertinente, si la obra de captación estará a cargo del usuario adquirente.
- b) De no resultar apta o constituir una oferta del emprendimiento, deberá efectuar el suministro mediante un sistema de provisión permanente aprobado por el DPA y/o el Municipio. Los análisis precipitados serán realizados por profesionales habilitados con incumbencias específicas.
- c) En todos los casos el profesional actuante dará fe de la localización del predio donde se obtuvieron las muestras estudiadas la ubicación dentro del mismo de por lo menos un punto de extracción por hectárea o fracción menor resultante o excedente, adecuadamente dispersos y la profundidad de extracción de la muestra estudiada.
- d) De darse curso al fraccionamiento, copia de las certificaciones precitadas deberán ser incorporadas a la documentación de cualquier tipo de operación de venta o adjudicación que se efectuó.
- e) Servicio eléctrico domiciliario.
- f) Alumbrado Público. Será propuesto por el propietario para su aprobación por el municipio.
- g) El tratamiento de los espacios comunes (incluyendo su forestación-parquización), de circulación vehicular, peatonal y de recreación serán propuestos por el propietario para su aprobación por el Municipio.

h) Red de Riego y Drenaje. El propietario deberá ejecutar la red, cómo mínimo a cielo abierto, salvo los cruces de calle. Toda variante deberá ser expresamente aprobada por el municipio.

i) Efluentes cloacales domiciliarios. El propietario deberá incluir opciones de tratamiento de los efluentes domiciliarios producidos en el fraccionamiento, las cuales deberán ser aprobadas por el municipio.

j) Cableados del servicio. Para televisión, telefonía, energía, música funcional o similar, las conducciones deberán ser subterráneas en todos los casos, de acuerdo a las normas de los entes prestatarios y de la Municipalidad. En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas técnicas que determine la Secretaria de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de servicio.

k) Las calles de circulación interna y de uso común deberán tener al menos una vía primaria cuyo ancho no será inferior a 15 metros. Las vías secundarias serán de 12 metros de ancho.

#### **ARTÍCULO 7°: PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

a) En todos los casos se acompañarán copias visadas por el Concejo Provincial de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de Río Negro- Ley 442, lo que podrá ser reemplazado por la orden de trabajo.

b) La Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, otorgará el Certificado de Factibilidad de construcción de las obras de urbanización para el inicio de la primer obra; en ambos casos las fechas de emisión indicarán el inicio efectivo de los trabajos correspondientes .

c) Recepcionadas las obras de conformidad por los Organismos prestatarios de los servicios exigidos, el Municipio verificará a través de los departamentos competentes cada una de las obras realizadas, para lo cual, el propietario solicitará la aprobación final a la Dirección de Planeamiento Urbano con los certificados de transferencia de los servicios de las reparticiones correspondientes.

d) Verificada la tramitación de las obras, según los informes de los Departamentos intervinientes, el Municipio visará la Mensura correspondiente.

#### **ARTÍCULO 8°: OCUPACIÓN DEL SUELO:**

a) Por cada parcela o superficie de uso exclusivo se permitirá una vivienda unifamiliar permanente o transitoria.

F.O.T: 0.60          F.O.S: 0.30

b) Huerta familiar.

c) Parcela o áreas de uso común, no destinada a viviendas unifamiliar, podrán destinarse a edificios para reuniones o actividades sociales, educativas o deportivas, exclusiva para los habitantes del emprendimiento.

d) **Retiros Obligatorios:** 2,5 metros de cada eje divisorio y 5 metros de las calles de uso común en la línea municipal de ochava.

e) **Los Planos Límites de Edificación:** No deberá superarse un plano límite de altura

de edificación de 7.00 metros medidos desde el nivel del terreno natural.

f) Cercos divisorios.

**Interiores:** se prohíben expresamente los de mampostería, placas u otro elemento opaco, el que deberá ser aprobado por el Municipio e incluido en el reglamento del asentamiento.

**Exteriores:** correspondientes al perímetro del emprendimiento y serán ajustados por el propietario y consistirán en rejas o alambrados metálicos de dos (2) metros de altura o similares no opacos a ser aprobados por el municipio.

g) Todos los usos deberán ser no contaminantes en todas sus etapas. Constituirán asentamientos de acceso controlado, circulación interna por calles de propiedad común, cercado perimetralmente y atendiendo a las condiciones detalladas.

h) Las parcelas tendrán acceso únicamente desde las calles internas de uso común. No se admitirá acceso directo alguno desde la vía pública a las parcelas de uso exclusivo o común.

### **ARTÍCULO 9°: PROPAGANDA:**

a) Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de alguna subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en el constará: el número de expediente, la fecha de aprobación municipal, la zona correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresadamente se haya impuesto.

b) La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se traten y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas.

c) La venta de parcelas provenientes de una división sin mediar autorización municipal previa, se reprimirá con las sanciones previstas en el Código Municipal de Falta.

**ARTÍCULO 10°: Autoridad de Aplicación:** Es autoridad de aplicación la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos y/o la que el Poder Ejecutivo Municipal crea pertinente.

### **ARTÍCULO 11°: CLÁUSULA TRANSITORIA:**

Disponer que en aquellos loteos que cuenten con el visado vigente de su faz geométrica, podrán adaptarse a las nuevas medidas establecida en el inciso c) del Artículo 3° de la Ordenanza mediante la presentación ante la autoridad competente del nuevo diagrama o trazado del loteo. Establecer como excepción de frentes mínimos de 15 m para los lotes de terrenos que fueron autorizados o iniciados bajo la actual normativa, que exige un frente mínimo de 30 m.

Para aquellos loteos que se hayan consolidado y exista ya el Consorcio Parcelario o Conjunto Inmobiliario ya constituido, para poder efectuar estas reducciones se requerirá autorización del respectivo Consorcio, de conformidad con las reglas establecidas por el Código Civil y Comercial.

Las adaptaciones o modificaciones que deban hacerse a los loteos, no generará responsabilidad pecuniaria alguna para el Municipio".

**ARTÍCULO 12°:** Deroga toda Ordenanza o Norma que se oponga a la presente.



**ARTÍCULO 13°:** Registrar, comunicar, cumplido archivar.

**Autor:** Concejal FpV Silbana Cullumilla.

- **Votación según Artículo 93° del Reglamento Interno:**

Aprobado por **Mayoría** General y Particular.

**Votos Afirmativos:** Concejales Arregui Mariana, Cullumilla Silbana, Francioni Mario Alberto, Montecino Odarda Facundo, Rousiot Evelyn y Diego Santos.

**Votos Negativos:** Concejales Casadei Paola, Massaccesi Leandro, Molinari Genoveva.

- **Votación por Artículo 73° de la Carta Orgánica Municipal:**

**Decreto N.° 101/18 Veto Parcial del Registro Interno 4607/18**

Aprobado por **Mayoría** General y Particular.

**Votos Afirmativos:** Concejales Arregui Mariana, Casadei Paola, Massaccesi Leandro, Molinari Genoveva Montecino Odarda Facundo.

**Votos Negativos:** Concejales Cullumilla Silbana, Francioni Mario Alberto, Rousiot Evelyn

**Abstenciones:** Concejal Diego Santos.

***Cdor. Mario Alberto Francioni***

Presidente

Concejo Deliberante de Viedma

***Dr. Pablo Diaz***

Secretario Parlamentario

Concejo Deliberante de Viedma