



H. Concejo Deliberante
De Esquel

"Año de conmemoración del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución del Chubut"

ORDENANZA N° 338/2024

TEMA: CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

VISTO: La necesidad de proyectar de manera adecuada y acabada el crecimiento de la urbanización de nuestra ciudad, así como adaptar las futuras urbanizaciones a esquemas utilizados en todas las ciudades, y legislados en la normativa contenida en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), Libro Cuarto sobre Derechos Reales, Título VI, Conjuntos Inmobiliarios, artículos 2073 al 2086 (Expte. 383/24) y,

CONSIDERANDO:

Que, el conjunto inmobiliario se viene utilizando en distintas partes del mundo con la finalidad de organizar el desarrollo de comunidades abiertas, cerradas, y mixtas que aportan inversión, jerarquía y modernidad a la forma en la que los habitantes se circunscriben con el ambiente, generando comunidades con normativa interna que busca homogenizar y brindar estándares de convivencia para los integrantes de las mismas así como autoimpone límites a la autonomía de la voluntad de todos aquellos que suscriban los reglamentos internos y pasen a ser parte de dichas comunidades.

Que, las comunidades que se conforman en los conjuntos inmobiliarios son realidades concretas en nuestro país que vienen creciendo a pasos agigantados desde comienzos de la década del '90, al extremo que el legislador consideró necesaria su incorporación al Código Rector en materia Civil y Comercial de manera específica a partir de su entrada en vigor en el año 2015.

Siendo que el modelo de PH (Propiedad Horizontal) no logra contener la universalidad de las nuevas realidades de grupos habitacionales en comunidades, el Legislador trato las mismas en apartado especial y específico.

Que, por distintas vicisitudes, dicha reglamentación aún se encuentra pendiente en nuestro Municipio. A la luz de la Ordenanza Nro. 79/2024 la cual reglamenta el "Régimen de Promoción de la Inversión Turística en la Ciudad de Esquel y Régimen de Capacitación de la Pequeña y Mediana Empresa vinculada a la Industria del Turismo", emanada de este Honorable cuerpo, entendemos que, la incorporación a nuestra legislación de la reglamentación de los conjuntos inmobiliarios, conformará otro aporte en búsqueda de la inversión en la generación de trabajo, de manera permanente en las áreas directamente relacionadas con el turismo, así como en las colaterales tales como la construcción, provisión de servicios de jardinería, piletas, riegos, y cuantas más actividades demandan de manera continua las comunidades contenidas dentro de los conjuntos inmobiliarios.

Que, la inversión en materia turística que busca impulsar nuestro Municipio, también debe prever como concepto el del turista con residencia semi-permanente, o afincamiento propio en propiedades con servicios de esparcimiento central y control de acceso, las cuales se pueden encontrar en gran número en las Ciudades que nos circundan en distintos puntos de la Patagonia, y todo el resto del país. La realidad habitacional y de desarrollo al igual que la forma de vacacionar de los turistas fue



H. Concejo Deliberante
De Esquel

"Año de conmemoración del 30º Aniversario de la Reforma de la Constitución del Chubut"

mutando y evolucionando, llevándonos a alcanzar los extremos de nuestra actualidad, donde los grupos familiares además de hoteles, complejos y cabañas buscan comunidades contenidas dentro de conjuntos inmobiliarios donde tengan todo a mano, brindándoles seguridad y sencillez a la hora de vacacionar. Nuestra ciudad precisa de estos modelos de comunidades para hacer de ella un lugar apetecible para este tipo de turismo, el cual a la fecha no encuentra en Esquel el esquema que el resto de nuestras ciudades vecinas de la Patagonia si les proveen.

Que, Principalmente y sin perjuicio de todo lo expuesto el tratamiento de la presente, tiene por finalidad cumplimentar con la prelación de la normativa vigente en la cual sesiona este Honorable Cuerpo, por lo cual resulta necesario incorporar la normativa específica en materia de conjuntos inmobiliarios dispuesta a nivel Nacional y Provincial, al Digesto Municipal.-

Que, El Código de Planeamiento Urbano, aprobado por Ordenanza N° 207/21 y la Disposición N° 32/21 de la Dirección General de Catastro e Información Territorial (DGCEIT) de la Provincia del Chubut, que aprueba las normas para la presentación y tramitación de Mensuras para la afectación de inmuebles al Régimen de Propiedad Horizontal Especial o Conjuntos Inmobiliarios, aplicables a mensuras dentro de ejidos municipales.

Que, la Ordenanza Nro. 79/2024 la cual reglamenta el "Régimen de Promoción de la Inversión Turística en la Ciudad de Esquel y Régimen de Capacitación de la Pequeña y Mediana Empresa vinculada a la Industria del Turismo".

Que, en base a la citada normativa y, en particular, a la primera parte del art. 2075 del CCCN, corresponde a cada jurisdicción o Municipio proceder a reglamentar los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios.

POR ELLO: EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESQUEL, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley XVI N° 46, sanciona la presente:

ORDENANZA

ART. 1º: Concepto. Los Conjuntos Inmobiliarios que se desarrollen en el Ejido Municipal, entendiendo como tales aquellos definidos por el art. 2073 del CCCN, se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza en materia urbanística.

ART. 2º: Superficies mínima y máxima: Para dar tratamiento como Conjunto Inmobiliario, los proyectos presentados deberán afectar una superficie mínima de dos (2) hectáreas y una superficie máxima de cien (100) hectáreas.

ART. 3º: Factibilidad, validez: Todo proyecto de desarrollo de un Conjunto Inmobiliario requerirá la aprobación previa de una factibilidad, cuya validez será de 2 años contados a partir de la fecha de expedición de la misma, pudiendo renovarse por igual período de tiempo en caso que la urbanización se ejecute por etapas. El



H. Concejo Deliberante
De Esquel

"Año de conmemoración del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución del Chubut"

cumplimiento de dichos requisitos junto a la apertura, nivelación y tratamiento de las calles internas y ejecución de la infraestructura de servicios, habilitará el posterior visado municipal del plano de mensura para afectar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial.

ART. 4º: Factibilidad, requisitos. Para gestionar la factibilidad del Conjunto Inmobiliario, el propietario o promotor inmobiliario deberá presentar la siguiente documentación:

- a) croquis de ubicación y anteproyecto de fraccionamiento con indicación de las unidades funcionales destinadas a uso residencial y uso común.
- b) equipamiento previsto para las áreas de uso común.
- c) plano del proyecto de división para afectar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial georreferenciado.
- d) curvas de nivel con equidistancia adecuada a las características del terreno y cuya cobertura alcance los 50 metros respecto al perímetro del inmueble a urbanizar.
- e) certificados de factibilidad de provisión de servicios públicos dimensionado para todas las unidades funcionales
- f) anteproyecto de redes de infraestructura de nexos con disposición subterránea de los servicios realizados a través de cables o cañería, proyectado por profesional competente.
- g) en lugares donde no haya acceso a la red de agua, el proyecto deberá contemplar soluciones que aseguren caudal y calidad del agua, (deberá el consorcio responsabilizarse por los estudios que aseguren la cantidad y calidad del agua).
- h) en lugares donde no haya acceso a la red de cloacas, el proyecto y el tratamiento de efluentes deberá ser aprobado por la Secretaría de Ambiente.
- i) anteproyecto de arbolado de calles y unidades funcionales de uso común aprobado por la Secretaría de Ambiente.
- j) anteproyecto de diseño del cerramiento perimetral de acuerdo a los lineamientos del art. 6º.
- k) cuando sea procedente presentar una Declaración Descriptiva de Actividades (DDA) y garantizar
 - l. el suministro de agua mediante un sistema de potabilización adecuado para la población prevista y la atención de necesidades de la infraestructura de uso común,



H. Concejo Deliberante
De Esquel

"Año de conmemoración del 30º Aniversario de la Reforma de la Constitución del Chubut"

II. En el cálculo de consumo de agua, se deberá agregar una reserva para incendio dentro de la misma cisterna con el fin que el agua circule constantemente.

III. el tratamiento de efluentes mediante el sistema que determine la secretaria de Espacios Públicos y Gestión Ambiental, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 82/24.

IV. el suministro de energía eléctrica para las viviendas, infraestructura de uso común y calles.

V. la revalorización de las características naturales y valores paisajísticos que ofrezca el inmueble.

VI. la Gestión de residuos en concordancia según normativa vigente de la municipalidad de Esquel.

VII. En casos donde no haya recolección de residuos, la adopción y/o creación de un sistema de recolección y transporte de residuos a la planta de tratamiento de la ciudad.

VIII. Se podrán utilizar las aguas grises como sistema de riego de cada parcela.

ART. 5º: Infraestructura sin conexión a la red. El mantenimiento de las infraestructuras sin conexión a la red, quedará a cargo de la administración del Conjunto Inmobiliario. Establecese que, los miembros del consorcio de propietarios son absolutos responsables, tanto de la provisión de agua a través de perforaciones, como de la provisión del resto de los servicios básicos.

ART. 6º: Cierres perimetrales. El cerramiento del Conjunto Inmobiliario podrá tener una altura máxima de hasta 3 metros medidos a partir de la cota más alta de la vereda, no se admitirán muros ciegos, solo podrán ser transparentes y/o con cercos vivos que garanticen seguridad. Los muros de mampostería y cierres no traslucidos deberán estar combinados con cercos vivos de hojas perennes, tejidos de alambre ornamental, rejas y/o madera. Sobre el lado en que se halle ubicado el Portal de Acceso, se permitirá que esté cubierto por muros de mampostería hasta un 15% de la longitud total del frente. Se admitirán otras propuestas de cierres combinados, que deberán ser previamente evaluadas y autorizadas por la Secretaría de Obras Públicas, Planeamiento Urbano y Obras Particulares.

ART. 7º: Zonas autorizadas. Los Conjuntos Inmobiliarios podrán localizarse en las zonas R3, R4, Suburbana 1 y suburbana 2. Cualquier otra localización que se proponga para éstas requerirá autorización del Honorable Concejo Deliberante, para lo cual, el propietario o promotor inmobiliario deberán, previamente, dar cumplimiento a lo normado en el artículo 4º de la presente.



H. Concejo Deliberante
De Esquel

"Año de conmemoración del 30º Aniversario de la Reforma de la Constitución del Chubut"

ART. 8º: Indicadores urbanísticos. Los indicadores urbanísticos aplicables a las unidades funcionales del Conjunto Inmobiliario, serán FOS de 40%, FOT de 60% y retiros dependiendo de la zona en que se encuentre, con una unidad funcional mínima de 1500m².

ART. 9º: Superficie mínima de partes necesariamente comunes. El porcentaje mínimo calculado respecto al total de la parcela a afectar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial destinado a las cosas y partes necesariamente comunes, en los términos del art. 2076 del CCCN, será de un 20%.

ART. 10º. Habilitación de las unidades funcionales. Las unidades funcionales se considerarán en proceso de construcción en los términos del art. 2077 del CCCN, cuando estén concluidas las obras de urbanización y las redes de servicios públicos en el frente de cada unidad funcional.

ART. 11º: Portal de acceso. Será condición para dar inicio a la construcción del portal de acceso al Conjunto Inmobiliario, que se encuentre aprobada la factibilidad en los términos del art. 4º de la presente y el correspondiente plano de obra visado.

ART. 12º: Accesos, circulación interna y trama vial del entorno.

- a) Los Conjuntos Inmobiliarios deberán tener acceso a la vía pública y contar con un eficiente sistema de circulación vehicular que permita el acceso de una autobomba o una ambulancia.
- b) Dentro del inmueble se establecerán espacios comunes para la circulación vehicular con ancho mínimo de 12 metros. El dimensionamiento de los anchos y el trazado será justificado por la cantidad y disposición de las unidades funcionales, y por la topografía predominante, tomando como referencia una pendiente longitudinal y transversal que no podrá superar el 15% y el 20% respectivamente.
- c) El plano de proyecto indicado en el Art. 4º inciso c) deberá presentar una adecuada integración del Conjunto Inmobiliario con la trama vial del entorno existente o proyectada. El Municipio podrá condicionar o denegar la factibilidad cuando la localización interfiera o se superponga con los macro-trazados viales o presente conflictos y/o distorsiones con los ejes de crecimiento de la ciudad. De ser necesario el ejecutivo podrá exigir mensura previa para la correspondiente cesión de calles, previo a la presentación de la mensura para someter a conjunto inmobiliario

ART. 13º: Tratamiento de casos y situaciones específicas. El Departamento Ejecutivo quedará facultado para determinar los requisitos que surgieran de las particularidades específicas de cada caso concreto, partiendo de los informes expedidos por la Dirección de Catastro y Dirección de Planeamiento Urbano, que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente Ordenanza.

ART. 14º: Acceso a los organismos públicos. En todos los casos se garantizará que los organismos del estado Nacional, Provincial o Municipal y empresas de servicios



H. Concejo Deliberante
De Esquel

"Año de conmemoración del 30º Aniversario de la Reforma de la Constitución del Chubut"

públicos que lo requieran, dispongan de acceso al Conjunto Inmobiliario para cumplir funciones inherentes al ejercicio de sus competencias.

ART. 15º: Publicación en venta y presentación de Expedientes de obra. No se permitirá el ingreso de expedientes de obra, ni la publicación de venta de las unidades funcionales resultantes del Conjunto Inmobiliario, hasta tanto no se haya expedido el Visto Bueno del correspondiente plano de mensura para afectar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial.

ART. 16º: Transferencia de las unidades funcionales. La transferencia de las unidades funcionales quedará supeditada al cumplimiento efectivo de lo establecido en la presente ordenanza.

ART. 17º: Regístrese, comuníquese y, cumplido, archívese.
Esquel, 12 de Diciembre de 2024.-


Dn. Mariano Palma
Secretario Legislativo
H. Concejo Deliberante
Ciudad de Esquel

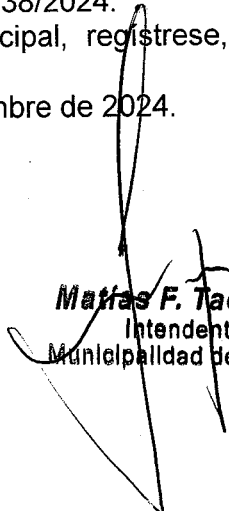

Héctor Rubén Álvarez
Presidente
H. Concejo Deliberante
Ciudad de Esquel

Dada en la Sala de Sesiones del H.C.D. en la 20ª Sesión ordinaria del 2024, bajo Acta N° 28/2024, registrada como Ordenanza N° 338/2024.

POR TANTO: Téngase como Ordenanza Municipal, regístrese, dese al Boletín Municipal y cumplido archívese.

SECRETARIA DE COORDINACIÓN: 17 de diciembre de 2024.


Luis María Aguirre
Secretario Gral. de Coordinación
Municipalidad de Esquel


Matías F. Taccetta
Intendente
Municipalidad de Esquel