**ORDENANZA COMUNAL 31 /2021**
Timbúes, 22 de diciembre de 2021

**VISTO:**

La necesidad de reglamentar la realización de loteos, zonas industriales y subdivisiones de parcelas, como asimismo garantizar la continuidad y/o apertura de calles públicas en la comuna. Que es necesario contar con normas específicas que regulen y encaucen la acción de los particulares que desean subdividir sus propiedades urbanas o rurales, para transformarlas en parcelas para la venta o con otros fines; y

**CONSIDERANDO:**

Que existe un vacío legal en las ordenanzas respectivas a normativa de uso e intensidad de ocupación de suelo (ord. n° 23/04 y sus modificatorias) y que debe propenderse a un equilibrado uso del suelo, en armonía con la infraestructura urbana existente y con la posibilidad de prestación de los servicios públicos en general;
Que la regulación del uso de los espacios urbanos debe ser establecida en concordancia con los elementales requerimientos de toda sociedad, en lo que a la prestación de servicios públicos y el equipamiento social comunitario se refiere;
Que es función primordial del gobierno comunal velar por el bienestar general, razón por la cual se pretende un ordenado crecimiento de las urbanizaciones junto con la prestación de servicios públicos eficientes;
Por lo antes expuesto;

**LA COMISIÓN COMUNAL DE TIMBÚES**
**SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE**
**O R D E N A N Z A:**

**REGLAMENTO DE LOTEOS, ZONAS INDUSTRIALES, URBANIZACIONES Y PLUSVALÍAS URBANAS**

**ARTÍCULO 1º: FRACCIONAMIENTO DE TIERRA**
Todo fraccionamiento de inmuebles a realizarse dentro del ejido comunal con el fin de formar nuevas zonas urbanas, industriales, de servicios, logísticas y/o las que se crearen, asi como las de ampliar o modificar las existentes, toda división de lotes o subdivisión de los mismos, toda apertura de calles o avenidas, sean o no ampliación de las ya existentes, toda formación de plazas o espacios verdes o libres para utilidad pública, se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza.
A los fines de la exacta interpretación de las operaciones a realizarse, defínese como:
**Loteo, Zona Industrial, de Servicio, Logistica:** Todo fraccionamiento de tierra, con el fin fundamental de crear nuevos loteos urbanos, nuevas zonas industriales, de servicios y/o logísticos, o ampliar los ya existentes, con apertura de calles o avenidas, con la infraestructura correspondiente, con la creación de espacios verdes o espacios libres de utilidad pública o de dominio privado comunal, en las zonas en que se ha dividido el ejido a los fines expresados en las Ordenanzas correspondientes a tal fin.
**Simple subdivisión:** Todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público, que no modifiquen la estructura radical de los parcelarios existentes del registro gráfico catastral.

**ARTÍCULO 2º: SUBDIVISIÓN POR EL RÉGIMEN DE UNIDADES PARCELARIAS INTEGRADAS**

Se designará como subdivisión por el régimen de Unidades Parcelarias Integradas, a las divisiones parcelarias que incluyan un proyecto de Arquitectura y Urbanismo, las mismas podrán ser destinadas a usos habitacionales, comerciales, industriales o mixtas y deberán responder a un correcto funcionamiento en un todo de acuerdo a las normas de edificación de esta Comuna.

Los proyectos de subdivisión por el Régimen de Unidades Parcelarias Integradas, se acompañarán junto con la división parcelaria y deberán ser aprobados por la Secretaría de Obras públicas de la Comuna de Timbúes. Toda construcción que se realice en una subdivisión sometida a éste régimen, deberá ajustarse al proyecto aprobado, debiendo dejarse constancia en todos los planos que se aprueben, comprometiéndose al propietario a incluir en una cláusula especial de la escritura traslativa de dominio, que la subdivisión, por su tipo, tiene como único destino la construcción del proyecto aprobado.

En estos tipos de subdivisiones, cada unidad resultante se considerará como división simple, pudiendo no ajustarse a las dimensiones mínimas de lotes según la presente Ordenanza, pero deberán cumplirse los siguientes requisitos:

**1)** El 16% (dieciséis por ciento) de la superficie total del inmueble a fraccionar o subdividir, se transferirá a favor de la Comuna de Timbúes con destino a espacios verdes y reserva fiscal. La superficie de terreno destinada a espacio verde deberá ser contigua o integrada al fraccionamiento y/o urbanización, teniendo un ancho mínimo no inferior a la tercera parte del lado mayor. La localización estará condicionada por requerimientos de accesos, continuidad y conexión con los demás usos del suelo y su forma y dimensiones, deberán ser tales que permitirán su adecuado aprovechamiento.

**2)** El 30% de la superficie que falta para llegar a la del lote mínimo reglamentario en la zona, se multiplicará por el número de lotes que están en dichas condiciones y deberá ser anexado al espacio público mencionado en el apartado anterior, con las mismas exigencias

**3)** Se deberá respetar el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) que corresponda a la zona.

**4)** Deberá acompañarse la presentación con los planos correspondientes al relevamiento altimétrico, forestación, obras de infraestructura, de regadío, canales, etc. Existentes en el predio.

**5)** En todos los casos se deberá respetar el 8% de los árboles existentes en el predio y/o se reforestará según la legislación vigente.

**6)** Para realizar las ampliaciones futuras que según los casos se requieran, deberán presentarse los planos correspondientes a la Comuna y en todos los casos se respetarán todas las legislaciones vigentes en lo que hace a F.O.T. y F.O.S. (Factor de Ocupación Total y Factor de Ocupación del Suelo)

**ARTÍCULO 3º: SUBDIVISIÓN SIMPLE**

En caso de procederse a la Simple Subdivisión de superficies mayores de 10.000 m2 ( Resolucion Provincial N° 350 ), los mismos deberán regirse por las disposiciones de la presente Ordenanza, en lo que se refiere a porcentajes, medidas y superficies mínimas de loteos, previsión de infraestructuras de la red de distribución correspondiente a los predios a subdividir, condiciones de accesibilidad y demás condiciones detalladas en la presente Ordenanza. En uno de los lados, se deberá dejar un lote afectado al uso público, que por reglamentación se determine, equivalente al 10% de la superficie total o parcial, la que deberá cumplir con las exigencias de forma, localización, acceso y dimensiones establecidas

**ARTÍCULO 4º: SUBDIVISIÓN DE PROPIEDADES CONSTRUIDAS**

Para proceder a la subdivisión de propiedades construidas, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

**1)** Podrán subdividirse todas aquellas propiedades que se encuentren construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, debidamente declaradas, registradas y que formen unidades de vivienda independientes, con instalaciones mínimas compuestas de baño, cocina y dormitorio y que cuenten con un patio mínimo y ventilación de ambientes, según lo exigido por el Código de Edificación en vigencia, y conforme a las condiciones que se indican en los ítems siguientes.
**2)** Cuando existan dos o más unidades de vivienda apareadas o aisladas, con frente a calles o pasajes públicos y cuyas divisiones se encuentren materializadas en el terreno por muros, cercos o paredes divisorias, las subdivisiones se harán respetando los límites existentes, con sus medidas resultantes, siempre y cuando la superficie del terreno no sea inferior a 200 metros cuadrados, con un frente mínimo de 8 metros.
**3)** Cuando existan dos o más unidades de vivienda, apareadas o aisladas con pasillo propio o con frente a pasos de uso común, y cuyas divisiones se encuentren materializadas en el terreno por muros, cercos o paredes divisorias, las divisiones se harán respetando los límites existentes con sus medidas resultantes, pero nunca el ancho del pasillo podrá ser inferior a 1,50 mts. y la superficie de los lotes, sin considerar el pasillo, no debe ser menor a 120 metros cuadrados.
**4)** Se podrá realizar la separación de una vivienda única existente, de un lote baldío o edificado, si éste cuenta con las dimensiones mínimas normadas en la presente, siempre que reúna las medidas mínimas descriptas anteriormente. -

**ARTICULO 5°: CONDICIONES PARA LA APROBACIÓN DE NUEVOS LOTEOS PARA FINALIDAD RESIDENCIAL**
Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:
**1)** No estar ubicados en terreno o zona inundable.
**2)** Tener un nivel o aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.

**LOTEOS EN ÁREA URBANA.**
Para proceder a la ejecución de loteos en área urbana, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:
**1) DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES:**
a) El tamaño mínimo del lote deberá ser de 200 m2 de superficie y 10 m de frente como mínimo.
b) Para los lotes en esquina, los mismos deberán ser de 200 m2 de superficie y 10 m de frente y/o lado mínimo.
c) Para lotes internos, las dimensiones mínimas serán iguales que las establecidas en los puntos a) b)y c) según corresponda, excluyendo los pasillos en condominio o exclusivos, los cuales deberán tener un ancho mínimo de 1,50 mts.
Con respecto a lo indicado como c), cuando el lote se destine a locales comerciales a construir bajo la modalidad de galería u otra similar, la superficie mínima podrá reducirse hasta un 50%.-
d) Cuando uno de los lotes de la subdivisión no cumpla con los puntos antedichos o quede en el fondo, se podrá realizar siempre y cuando sea anexado a uno de los linderos y no podrá transferirse en forma independiente.-
e) Únicamente cuando se trate de un proyecto masivo de viviendas se aceptarán
modificaciones, siempre que se justifique técnicamente y se logre un adecuado funcionamiento del agrupamiento proyectado y un mejor aprovechamiento de la infraestructura de servicios. Estas modificaciones estarán sujetas a la aprobación de la Comisión Comunal.

**2) LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS o LAGUNAS:**
a) A ambas márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.-
b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho, para uso público.

**3) LOTEO CON CESIÓN DE CALLES:** Para la continuidad o adaptación de calles existentes y/o la apertura de nuevas, al momento del loteo será obligatoria la cesión del terreno necesario, de acuerdo a las siguientes características:
- El ancho de las calles no deberá ser menor de 20 m y el de las cortadas no menor a 15 m. No podrán quedar cerradas en ningún extremo, salvo que terminen en una rotonda que permita el giro de un vehículo pesado. En todos los casos deberán contar con la aprobación de la comisión comunal

**LOTEOS RESIDENCIALES FUERA DEL ÁREA URBANA:**

Para proceder a la ejecución de loteos residenciales fuera del área urbana, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

**1) NORMAS GENERALES:** No se prestará, en general, aprobación a loteos residenciales fuera del área urbana. Sin perjuicio de lo enunciado precedentemente, para circunstancias excepcionales de proyectos de urbanizaciones privadas y/o mixtos se podrán autorizar subdivisiones para fines residenciales en los casos en que el loteo propuesto forme una continuidad de uso con el área urbana delimitada y se garantice una armónica ocupación del suelo, con la aprobación expresa de la Comisión Comunal , previo estudio de factibilidad con cargo al proponente y cumplimentando los requisitos que se detallan en los items siguientes.
**2) DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES:** El tamaño mínimo del lote será de 300 m2 de superficie y 10 m de frente y/o lado mínimo.
**3) CONDICIONES DEL TERRENO**: Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:
a) Tener un nivel y aptitud que permita considerar el terreno libre de inundaciones o anegamientos, debidamente certificado por profesional competente en la materia.
b) Deberá contar con provisión de agua potable y cloacas, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad comunal competente o el prestador del servicio.
c) Deberá contar con provisión de energía eléctrica e iluminación, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad comunal competente y por la Empresa Provincial de la Energía.
d) Deberá contar, como mínimo, con provisión de cordón cuneta y estabilizado granular, aprobados por la autoridad comunal competente.
e) Deberá estar correctamente ubicado, con relación al área urbana colindante, en particular en lo vinculado con industrias, depósitos, instalaciones de infraestructura y servicios, manteniendo con respecto a las mismas las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan las reglamentaciones generales pertinentes,
f) De no contar el loteo con algunas de las obras de infraestructura previstas en los Ítems 2, 3 y 4, las mismas podrán incluirse en el proyecto de urbanización con cargo de ejecución al solicitante, pudiendo extenderse en tal caso una aprobación provisoria, sujeta la aprobación definitiva al cumplimiento de lo precitado.
**4) ESPACIOS VERDES PARA RECREACIÓN**: Todo proyecto de loteo que sea igual o superior en su superficie a los 10.000 m2 deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total que se subdivide para espacios verdes de uso público para recreación.
**5) APTITUD DE LOS ESPACIOS VERDES:** No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes, de modo que no sean aptos para la recreación, servicios e infraestructura o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.
**6) LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS o LAGUNAS.**
Los loteos adyacentes a rutas, ferrocarriles, canales, arroyos o lagunas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:
a) Ambos márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.
b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho,

para uso público.
**7) CONTINUIDAD DE LAS CALLES**: Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características y/o con las que establezca la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.
**8) ANCHO MÍNIMO DE LAS CALLES**: El ancho de las calles no deberá ser menor de 20 m y el de las cortadas no menor a 15 m, y no podrán quedar cerradas en ningún extremo, salvo que terminen en una rotonda que permita el giro de un vehículo pesado. En todos los casos se deberá contar con la aprobación de la autoridad Municipal competente.

**9) RESERVA FISCAL**: Todo proyecto de loteo que sea igual o superior en su superficie a los 10.000 m2 deberá afectar como mínimo un 4% de la superficie total que se subdivide para reserva fiscal a favor de la Comuna a ser utilizados para la construcción de futuras infraestructuras comunitarias y/o orientados al bienestar social.

**ARTÍCULO 6º: APROBACIÓN:**
Para que las subdivisiones citadas sean aprobadas el o los propietarios cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberán presentarse ante la Secretaria de Obras y Servicios Públicos con la siguiente documentación:

**1) ANTEPROYECTO**
El anteproyecto de loteo deberá ser aprobado por la Secretaria de Obras Públicas. Determinando si se ajusta a las normas vigentes, señalando las objeciones que pudiera presentar el anteproyecto. Dentro de los 180 días de aprobado el anteproyecto, deberá iniciarse el expediente de loteo, debiendo presentar:

a-Nota al Presidente Comunal solicitando la aprobación del loteo.
b-Acreditar la titularidad del dominio.
c- Memoria descriptiva. Descripción del anteproyecto, ubicación, indicadores, destino, etc.
d-Plano de anteproyecto en las escalas que se consideren, donde figurará croquis de mensura con relación a las urbanizaciones vecinas, indicando la ubicación de las calles existentes con anchos reales, croquis de subdivisión con indicación de espacios verdes, equipamiento comunitario, etc. medidas lineales y angulares, de superficies, nomenclatura y lotes y manzanas firmado por profesional actuante.
e-Categorización Ambiental Ley 11.717. El loteo deberá cumplimentar los requisitos establecidos en la ley medio ambiental, el Decreto Reglamentario 101/2003 y norma complementaria.
f-Estudio Aptitud Hidráulica. En caso de no ser necesario realizar la solicitud de factibilidad hídrica ante a Secretaría de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia, se deberá de igual manera realizar un informe hídrico con un profesional actuante, asegurando el correcto escurrimiento de las aguas y la no inundabilidad de los terrenos.
g- Plan de Forestación: Se deberán especificar especies, tamaños y distancia entre los ejemplares.
h- Declaración del uso o destino: El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar por medio fehaciente el uso o destino de la subdivisión proyectada, el cual debe ser compatible con lo establecido en las normas que regulen el uso del suelo. Cuando el lote sea afectado a fines comerciales, se dejará constancia de su destino en el título de dominio.
i-Libre deuda comunal y provincial.
j- Pre factibilidad de Red de Gas Natural.
k- Pre factibilidad de Red de Desagües Cloacales
n-Presupuesto y plan de obra de infraestructuras indicando la factibilidad económica.
m-Plan de venta del loteo.

**ARTÍCULO 7º: EJECUCIÓN DE MEJORAS Y EXIGENCIAS DEL LOTEADOR**

Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos y ejecución de obras de mejoras de servicio mínimas para poder ser habilitados.

a- Red Agua Potable y Cloacas
b- Alumbrado Público
c- Tendido EPE
d- Cordón Cuneta
e- Estabilizado de Calles.
f- Forestación
g- Gas Natural

**ARTÍCULO 8º: INDICADORES DE USO E INTENSIDAD DE OCUPACIÓN**

**1) Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)**

Denominase Factor ocupación del suelo a la relación entre la superficie ocupada de edificación y la superficie del lote, esta relación expresa el total de superficie que es posible ocupar o cubrir en proyección horizontal por metro cuadrado de terreno.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie ocupada en proyección horizontal}}{\text{Superficie lote de terreno}}$$

**2) F.O.S en lotes mínimos.**

Los lotes menores o iguales de 200m2, serán excluidos de cumplimentar el F.O.S máximo para uso residencial, hasta la altura de planta baja y 1° piso. En cambio, deberán cumplimentar con un patio mínimo de 2.50m por 3.50m libres, o superficie equivalente o superior respetando siempre el lado mínimo de 2.50m libres.

**3) F.O.S igual a 1.00.**

Se considerará la aplicación del F.O.S = 1, cuando en planta baja exista una o más de las siguientes situaciones:

- Actividad no residencial.
- Uso mixto, entendiéndose como la coexistencia de uso residencial y no residencial en cualquier proporción.
- Cocheras y sus espacios de circulación en edificios de vivienda colectiva.

Este índice será aplicable hasta planta baja y 1° piso.

**4) Factor de ocupación total (F.O.T.)**

Denomínese factor de ocupación total a la relación entre la superficie cubierta total construida y la superficie del lote, esta relación expresa la totalidad de superficie cubierta que es posible edificar por metro cuadrado de terreno. Ver F.O.T permitido por zonas en cuadro de parámetros urbanísticos por zonas.

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie total construida}}{\text{Superficie total lote de terreno}}$$

**5) De las excepciones al F.O.T.**

No computan para el cálculo del índice de ocupación total (F.O.T.), los siguientes usos y las correspondientes estructuras físicas que los albergan:

a) Salas de máquinas y conductos de circulación vertical de los ascensores.

b) Superficie cubierta o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.
c) Tanques de agua.
d) Cocheras y sus espacios de circulación en vivienda colectiva, cómo máximo hasta el doble de la cantidad mínima exigida.
e) Cajas de escaleras y palieres de circulación común en planta baja y en todos los niveles superiores.
f) Las superficies semicubiertas, abiertas como mínimo en 2 de sus lados, como por ejemplo balcones, quinchos, se computarán al 50% de su superficie. Si se encuentran cerradas por 3 de sus lados ya se computan al 100%.

**6) De los Índices Edilicios**

| ÍNDICES | | ZONAS | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | RT1 | RT2 | I |
| FOT | | 4 | | | | | | | |
| FOS RESIDENCIAL | | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,65 | 0,65 | 0 |
| FOS NO RESIDENCIAL | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,6 |
| FIS | | - | - | - | - | - | - | - | 0,6 |
| LOTE MÍNIMO | FRENTE MÍNIMO (M2) | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 20 |
| | SUPERFICIE MÍNIMA (M2 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 300 | 300 | 600 |

**<u>ARTICULO 9°:</u> CONDICIONES PARA LA APROBACIÓN DE NUEVOS SUELOS Y SUBDIVISIONES PARA FINALIDAD INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y/O LOGISTICOS**
Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:
**1)** No estar ubicados en terreno o zona inundable.
**2)** Tener un nivel o aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.
**3)** Encontrarse en una zona de expansión de usos de suelos industriales, de servicios y/o logísticos.

**<u>ARTÍCULO 10º:</u> APROBACIÓN DE NUEVOS SUELOS Y SUBDIVISIONES PARA FINALIDAD INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y/O LOGISTICOS**
Para que los usos de suelos citados que sean aprobadas el o los propietarios cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberán presentarse ante la Secretaria de Obras y Servicios Públicos con la siguiente documentación:

a-<u>Nota al Presidente Comunal</u> solicitando la prefactibilidad del uso de suelo para finalidad industrial, de servicios, y/o logístico.
b-<u>Acreditar la titularidad del dominio</u>.
c- <u>Memoria descriptiva</u>. Descripción del anteproyecto, ubicación, indicadores, destino, etc.
d-<u>Plano de anteproyecto</u> en las escalas que se consideren, donde figurará croquis de mensura con relación a las urbanizaciones vecinas, indicando la ubicación de las calles existentes con anchos reales, croquis de subdivisión con indicación de espacios verdes, equipamiento comunitario, etc. medidas lineales y angulares, de superficies, nomenclatura y lotes y manzanas firmado por profesional actuante.
e-<u>Libre deuda comunal y provincial.</u>

**<u>ARTÍCULO 11º:</u> PLUSVALÍAS URBANAS E INDUSTRIALES, DE SERVICIOS Y/O LOGISTICOS**

**1) CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS**. Son contribuciones de mejoras las prestaciones pecuniarias que, por disposición de la presente, están obligados a pagar a la Comuna de Timbúes, quienes obtengan beneficios o plusvalías en los bienes de propiedad, o poseídos a título de dueño, y derivados directa o indirectamente del cambio de uso de suelo, de la realización de obras, servicios públicos determinados o actuaciones administrativas, sin perjuicio de la realización de obras públicas por cuenta de terceros.

**2) HECHO IMPONIBLE POR ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.** Las actuaciones administrativas que de manera directa o indirecta producen una mayor valorización económica de los inmuebles como lo son el cambio de parámetros urbanos, industriales, logísticos y/o de servicios, que permiten mayores y mejores superficies de uso que las anteriormente vigentes, cambios de uso de suelo, establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas o de menor intensidad de uso, autorizaciones de urbanización, etc.; esto sin perjuicio de la realización de obras públicas por cuenta de terceros.

**3) SUJETOS OBLIGADOS.** Serán sujetos pasivos de esta obligación fiscal quienes obtengan beneficios o plusvalías en los bienes de su propiedad derivados directa o indirectamente de las disposiciones administrativas referidas en el artículo precedente, o en los bienes poseídos a título de dueño, los usufructuarios de los inmuebles, los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial, el transmitente en caso de transferencia de dominio, los herederos en caso de transferencia por herencia, y ya sea en calidad de contribuyente o responsable. Los Escribanos Públicos que intervengan en la formalización de actos de transmisión del dominio de inmuebles de la Comuna, están obligados a asegurar el pago de Tasas, Derechos y Contribuciones por mejoras que resulten adeudarse, quedando facultados a retener los importes necesarios de fondos de los contribuyentes contratantes. Los señores Escribanos que no cumplan con las disposiciones precedentes, quedarán solidaria e ilimitadamente responsables frente a la Municipalidad por tales deudas.

**4) SOLIDARIDAD.** Cuando un mismo hecho imponible se atribuya a dos o más personas, todas serán contribuyentes por igual y quedarán solidariamente obligadas al pago del total de la deuda tributaria, indistintamente.

**5) CONJUNTO ECONÓMICO**. El hecho imponible atribuido a un contribuyente se considerará referido también a otra persona o entidad con la que tenga vinculaciones económicas, cuando de la naturaleza de esas relaciones pueda inferirse la existencia de una unidad o conjunto económico. En este supuesto quedaran solidariamente obligados al pago de la deuda tributaria.

**6) DEL CÁLCULO.**
Determínese la obligación del pago de la Contribución por Mejoras (CM) producto del mayor aprovechamiento urbanístico, industrial, de servicios y/o logísticos, en un todo conforme se determina en la presente ordenanza, la cual se calculara en base a doscientos cincuenta (250) veces la Valuación Fiscal del terreno determinado en base a lo que informe la Administración Provincial de Impuestos (VF), por el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que se otorgue más doscientos cincuenta (250) veces la Valuación Fiscal por el Factor de Ocupación Total (FOT) que se otorgue. Asimismo la Comisión, en función de las características especiales del caso podrá por ordenanza dictada al efecto, aumentar el resultado de la presente fórmula hasta un 30% .-

**FORMULA:** $CM \geq 250 \times VF \times FOS + 250\ VF \times FOT$

**ARTÍCULO 12: CONVENIOS URBANIISTICOS, INDUSTRIALES, DE SERVICIOS Y/O LOGISTICOS ESPECIFICOS Y/O DE INSTRUMENTACIÓN DE OBRAS.** Autorícese al Presidente Comunal a establecer por Convenios específicos y/o de instrumentación de obras a fin de cumplimentar los alcances y finalidades de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 13º: DISPOSICIONES FINALES.** Deróguese toda normativa contraria a esta. Autorícese al Presidente Comunal a que por Resolución Presidencial disponga las medidas no contempladas, complementarias y reglamentarias de la presente Ordenanza. -

**ARTÍCULO 14: DE FORMA** Regístrese, comuníquese y oportunamente archívese.