



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)  
TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

**ORDENANZA X – N° 6**

(Antes Ordenanza 40/19)

ARTÍCULO 1.- Aprueba el Marco Regulator de Urbanizaciones y Loteos para la Ciudad de 25 de Mayo, que como Anexo Único, forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2.- Se comunica al Departamento Ejecutivo Municipal.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad  
e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)  
TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N



**ORDENANZA X – N° 6**  
(Antes Ordenanza 40/19)

**ANEXO UNICO**

**MARCO REGULADOR DE URBANIZACIONES Y LOTEOS DE LA CIUDAD DE 25  
DE MAYO**

**TITULO I**  
**DE LOS LÍMITES DE LA ZONA URBANA**

**ARTÍCULO 1.-** Definición. Se define como Área Urbana a aquella destinada al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios. El área Urbana está conformada por las Zonas Residenciales, Comerciales y de Servicios.

**ARTÍCULO 2.-** Límite de Zona Urbana. Se delimita la zona urbana del municipio de 25 de Mayo según plano adjunto en Anexo II, en el mismo se detalla sus límites y linderos.

**TITULO II**  
**DEFINICIÓN ÁMBITO DE APLICACIÓN**  
**E INDICADORES URBANÍSTICOS**

**CAPÍTULO I**  
**DEFINICIÓN ÁMBITO DE APLICACIÓN**  
**E INDICADORES URBANÍSTICOS**

**ARTÍCULO 3.-** Objeto de la Ordenanza. El objeto de la presente Ordenanza, denominada, Marco Regulador de Urbanizaciones y Loteos, de la Ciudad de 25 de Mayo (MRUL), es el marco legal para la regulación del ordenamiento y la planificación del territorio urbano, periurbano y rural, con vistas a lograr un desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente equitativo, a través de la regulación del suelo como recurso natural – no renovable- y como recurso económico y social, que incluye la localización y los condicionantes de las actividades antrópicas.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

ARTÍCULO 4.- Definición y Abreviaturas. Se entiende por Marco Regulador de Urbanizaciones y loteos de la Ciudad de 25 de Mayo (MRUL), a las definiciones referidas a los indicadores de regulación urbanística que orientan todas las intervenciones de construcción y urbanización dentro del ejido Municipal.

**Ordenamiento territorial:** constituye una función pública, que permite tomar decisiones en materia de política territorial para lograr que el proceso de producción social del espacio se desarrolle en un determinado sentido, lo cual se encuentra en constante tensión entre los diferentes actores sociales. El Ordenamiento territorial se desarrolla a través de la utilización de instrumentos jurídicos (leyes, decretos, convenios, etc.), prácticas administrativas y el ejercicio de planificación con carácter y abordaje multidisciplinario. Asimismo, en tanto el Ordenamiento territorial no es un fin en sí mismo sino un medio al servicio de los objetivos y directrices definidos en esta Ordenanza.

**Derecho a habitar en territorios sustentables y equitativos:** se entiende como la igualdad de oportunidades en el acceso a la tierra, el hábitat, la vivienda la regularización dominial, el saneamiento ambiental, la infraestructura, el equipamiento social y comunitario, los espacios públicos, el transporte, los servicios públicos, el trabajo, el esparcimiento y la protección del ambiente.

**Movilización del suelo:** Poner el suelo en el mercado, es decir, ofertarlo para la venta o bien edificarlo, con el objetivo de reducir la “escasez “del mismo, que se suele generar con prácticas especulativas del suelo.

**Prácticas especulativas con el suelo:** actitud o estrategia que consiste básicamente en mantener terrenos a la espera de que su valor se multiplique a causa de la actuación pública urbanística. Esto puede ocurrir como producto de la provisión de infraestructura y servicios alrededor de los terrenos ò bien como resultado de decisiones administrativas que resulten en usos más rentables o mayores aprovechamientos urbanísticos para tales terrenos.

**Regularización dominial:** Es un proceso administrativo, jurídico y territorial de fraccionamiento o subdivisión del suelo regulado por normativas específicas que establecen las características y condiciones de uso y subdivisión de la tierra, que apunta a obtener el título de propiedad. Estos procesos son necesarios cuando se tiene la posesión pero se carece de título.

**Tenencia:** tenedor es aquel que sólo tiene el corpus (tenencia material de la cosa reconociendo en otro el derecho de posesión) pero careciendo del animus que se requiere para estar investido del derecho de posesión. En esta Ordenanza, el concepto de tenencia se entiende en línea con los planteos de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

**Uso Sustentable del suelo:** Se entiende como un uso que integra de modo equilibrado las dimensiones ambiental, económica y social teniendo en cuenta las necesidades de las generaciones presentes y futuras.

**Valoración ajena al esfuerzo del propietario:** Conocida también como plusvalía o renta extraordinaria, es el aumento del precio de un inmueble por razones distintas al trabajo o la actividad productiva de su propietario o poseedor.

**LOTN:** Ley de Ordenamiento Territorial Nacional.

**OT:** Ordenamiento territorial

**SPTIP:** Subsecretaría de Planificación, Vinculación y asistencia del Ordenamiento Territorial.

**MPFIPyS:** Ministerio de Planificación Federal, Inversión pública y Servicios.

**SOT:** Sistema de Ordenamiento territorial

**PPT:** Plan Provincial territorial

**LOTP:** Ley de Ordenamiento Territorial Provincial.

**PTEIM:** Plan Territorial de Escala Intermunicipal.

**ZEIS:** Zonas Especiales de Interés Social.

**MRUL:** Marco Regulator de Urbanizaciones y Loteos

**DGPDU:** Dirección General Planeamiento y Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 5.- **Ámbito de Aplicación.** El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es todo el territorio contenido dentro del ejido municipal de la Ciudad de 25 de Mayo, sus disposiciones son operativas y de orden público y se utilizará para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia.

ARTÍCULO 6.- **Función Pública del Marco Regulator de Urbanizaciones y Loteos de la Ciudad De 25 De Mayo (Mrul).** El Ordenamiento Territorial (OT) y la regulación del uso del suelo constituye una función pública y la legislación en la materia tiene carácter de orden público.

El Marco Regulator de Urbanizaciones y loteos de la Ciudad de 25 de Mayo (MRUL) se apoya en los principios rectores de esta ordenanza y tiene como fin el cumplimiento de los objetivos y directrices definidos en la presente.

## CAPÍTULO II

### PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 7.- **Principios Rectores.** El Marco Regulator de Urbanizaciones y loteos de la Ciudad de 25 de Mayo (MRUL) está regido por los siguientes principios:



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

- 1) la función Social y ambiental de la Propiedad;
- 2) la prevalencia del interés general sobre el particular;
- 3) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de desarrollo y territorial;
- 4) la preservación de la fertilidad del suelo, que constituye un patrimonio colectivo y debe ser preservado en virtud del interés general;
- 5) la protección del medio ambiente y la integración y complementación sustentable del desarrollo urbano, periurbano y rural en un marco de mutuo respeto;
- 7) la garantía por parte del estado del ejercicio del derecho, para todos los habitantes del territorio municipal, al acceso a la tierra, la vivienda y al hábitat, como así también a la seguridad jurídica de la posesión y tenencia.

CAPÍTULO III

OBJETIVOS

ARTÍCULO 8.- Objetivos de la Ordenanza. Son objetivos de la presente Ordenanza los siguientes:

- 1) definir los lineamientos del ordenamiento territorial en el marco de un proceso donde el estado es quien guía la distribución, ocupación y uso justo y equitativo del suelo;
- 2) garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo en todo el territorio municipal;
- 3) establecer las bases económicas y medioambientales del uso del suelo y la responsabilidad de las administraciones públicas en la materia, teniendo en cuenta la condición socioeconómica de los habitantes de la Ciudad de 25 de Mayo;
- 4) brindar un Marco normativo e instrumental para promover el desarrollo del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación del paisaje y del patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental;
- 5) reconocimiento y consolidación normativa para áreas de infraestructura y equipamiento urbano existentes que sean beneficiosos para la población de la Ciudad de 25 de Mayo;
- 6) reubicación y restricción normativa para áreas de infraestructura y equipamiento urbano existentes y/ o potenciales que no sean beneficiosos para la población de la Ciudad de 25 de Mayo.

CAPÍTULO IV

DIRECTRICES GENERALES DE LA POLÍTICA TERRITORIAL

ARTÍCULO 9.- Directrices Generales de la Política Territorial:



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

- 1) garantizar el derecho a habitar en territorios sustentables equitativos;
- 2) efectivizar el acceso a la tierra, el hábitat, la vivienda, el equipamiento social y comunitario, la infraestructura, los espacios públicos, las redes viales, el saneamiento ambiental, al transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales;
- 3) incrementar y racionalizar la dotación de infraestructura y servicios del Municipio de 25 de Mayo para lograr la integración interna y externa con el territorio;
- 4) garantizar la oferta de suelo urbanizado para los sectores de menores recursos económicos y para los sectores medios;
- 5) asegurar un uso racional y sustentable del suelo y desarrollar mecanismos que permitan combatir las prácticas especulativas y desalentar los usos suntuarios del suelo;
- 6) facilitar el acceso a la Tierra, la vivienda, los inmuebles a todos los habitantes de la ciudad de 25 de Mayo.
- 7) garantizar que el suelo cumpla con una función social;
- 8) promover la consolidación del tejido urbano con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento de la infraestructura y los servicios, promoviendo el uso racional de los mismos y la instalación de nuevas actividades económicas, de acuerdo a las características y la realidad local y evitando que se generen impactos negativos en el entorno;
- 9) promover la movilización del suelo y de los inmuebles ociosos o subutilizados;
- 10) recuperar por parte del Estado la valorización producida por la actuación pública, ya sea que se trate de decisiones urbanísticas o bien por la realización de obras públicas;
- 11) garantizar el libre acceso de todos los ciudadanos la información urbanística, la que será de carácter público;
- 12) las directrices de política territorial deberán ser cumplidas en forma gradual y armónica entre las diferentes jurisdicciones;
- 13) promover el abordaje inter jurisdiccional en las áreas urbanas, periurbanas y rurales que por sus características o condicionantes así lo requieran.

CAPÍTULO V

DE LA INSTITUCIONALIDAD DEL MARCO REGULADOR DE URBANIZACIONES  
Y LOTEOS DE LA CIUDAD DE 25 DE MAYO

ARTÍCULO 10.- Autoridad de Aplicación. Será autoridad de aplicación de la presente Ordenanza el Poder Ejecutivo Municipal y tendrán actuación en la misma la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de 25 de Mayo, Dirección General de Planeamiento y Desarrollo Urbano.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad  
e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)  
TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N



CAPÍTULO VI  
DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 11.- Indicadores Urbanísticos del Marco Regulador de Urbanizaciones y Loteos. Para la definición del Marco Regulador de Urbanizaciones y Loteos de la Ciudad de 25 de Mayo, y según el sector del territorio municipal que se trate, se deben tener en cuenta los siguientes indicadores urbanísticos:

**Subdivisión del Suelo:** Dimensiones mínimas de las parcelas destinadas a la edificación. Se indican las dimensiones de superficie mínima, frente mínimo y posibilidad de subdivisión de las parcelas, indicando en estos casos las dimensiones mínimas de superficie y acceso a la vía pública. Para todo el municipio de 25 de Mayo se establecen los siguientes valores mínimos:

- 1) frente mínimo: 10mts;
- 2) frente recomendable: 12mts;
- 3) superficie Mínima: 250m<sup>2</sup>.

Para viviendas colectivas construidas a través de entes Provinciales o Nacionales se permitirá una superficie de 220m<sup>2</sup>.

Se designan como lugares públicos las superficies destinadas a “Reserva Fiscal” y a “Espacios Verdes” que deberán donarse a la Municipalidad de 25 de Mayo sin condicionamiento alguno, al igual que las vías públicas, previa aprobación por parte de la DGPDU del fraccionamiento solicitado. La localización geográfica de estos espacios será producto del Proyecto aprobado por la Municipalidad, estableciendo como criterio general y dentro de lo posible, que se encuentren linderos o cercanos a otros lugares públicos existentes y su área mínima será del 12% (doce por ciento), de los cuales 9% corresponden a Espacios Verdes y 3% a Reserva Fiscal. De la totalidad de la parcela a fraccionar.

**Intensidad de uso del suelo:** Porcentaje de la superficie total del lote que puede ocuparse con edificación. Se indica a través del Factor de Ocupación del Suelo (FOS).

Para el municipio de 25 de Mayo se establece el valor de 0.7 como valor de FOS.

**Impermeabilización del suelo:** Porcentaje de la superficie total del lote que debe quedar libre de toda edificación o pavimento que impida o dificulte la permeabilidad o infiltración de agua en el suelo. Se indica a través del Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS).

Para el municipio de 25 de Mayo se establece el valor de 0.15 como valor de FIS.

**Altura de Edificación:** Alturas mínimas y máximas de las construcciones expresadas en metros y su equivalente en números de plantas con indicación de su punto de medición; tolerancia de 15%. La altura máxima permitida para el Municipio de 25 de Mayo es de 13 metros. Pudiendo tratarse excepciones de ser solicitado ante la DGPDU.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

**Disposición de la edificación en la parcela:** Condiciones de la implantación de la edificación en relación con la vía pública y con las parcelas linderas. Se indica: retiro de la línea municipal, retiro de las líneas medianeras (fondo y laterales); servidumbre de jardín; dimensiones mínimas de patios interiores, área de implantación de la edificación cuando así correspondiera especificar.

**Usos principales admitidos:** Principales usos del suelo cuya localización se considera apropiada para un sector del territorio en particular y que, por tal situación, contribuyen a caracterizarlo.

## CAPÍTULO VII

### ÁREAS CON INDICADORES PARTICULARES

ARTÍCULO 12.- Áreas de Interés Urbanístico (AIU). Corresponde a aquellos sectores del tejido urbano cuya renovación, total, parcial o nueva urbanización, se impulsa por presentar alguna o algunas de las siguientes particularidades: alto grado de deterioro ambiental, edificio y de los espacios públicos; obsolescencia de las instalaciones existentes, desafectación de usos o traslado de usos que dieron origen al sector; presencia de grandes áreas indivisas vacantes de uso, sean del dominio público o del dominio privado; presencia de tierras de dominio público (nacional, provincial o municipal); ubicación estratégica de la porción del ejido en el interior de la planta urbana.

El ordenamiento urbanístico de estas áreas se remite a la figura del Plan de Sector.

ARTÍCULO 13.- Procedimiento para las Áreas de Ordenamiento de las Áreas de Interés Urbanístico (AIU). El Ordenamiento de las Áreas de Interés urbanístico (AIU) se realiza de acuerdo a un Plan de Sector cuya elaboración queda a cargo de la DGPDU de la Ciudad de 25 de Mayo, estableciéndose en él los indicadores urbanísticos particulares de esas áreas. Por tal motivo se las denomina Áreas para Plan de Sector (APS).

## CAPÍTULO VIII

### EL PLAN DE SECTOR

ARTÍCULO 14.- Contenidos Básicos del Plan de Sector. El Plan de Sector es el instrumento de Ordenamiento Urbanístico al que se recurre para programar la transformación física y funcional en un determinado sector de la ciudad área de Interés Urbanístico. En el Plan de Sector se detallan las particularidades de la configuración propuesta para las áreas de dominio público y privado: red de espacios públicos,



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

parcelamiento; usos del suelo; morfología de los espacios edificables; tipos de edificación, división del sector en unidades de ejecución, cuando así correspondiera.

ARTÍCULO 15.-Carácter del Plan de Sector. De acuerdo con el carácter de Áreas de Interés Urbanístico (AIU) y con la política que se impulsa para un desarrollo urbano sustentable, los Planes de Sector pueden ser:

1) planificación y gestión concertada: para definir el proyecto de transformación de una (1) parcela o conjunto de parcelas del dominio público que se encuentren vacantes de usos, desafectadas de sus usos originales o próximas a ser desafectadas y cuya nueva urbanización se lleva a delante mediante el acuerdo entre la Municipalidad de 25 de Mayo y el Organismo público que detenta la propiedad. El proyecto de urbanización se desarrolla la figura de Plan de Sector (PS) y las obligaciones asumidas por el Gobierno Municipal y la(s) contraparte (s) respecto de la nueva urbanización quedan establecidas en el Convenio de Desarrollo Urbano (CDU) que acompaña al Plan de Sector (APS);

2) recuperación y rehabilitación urbana: para definir ordenamiento de una (1) o un conjunto de parcelas del dominio público o del privado que se encuentren total o parcialmente ocupadas por asentamientos irregulares y cuya renovación y rehabilitación urbana se lleve adelante progresivamente en el tiempo de acuerdo con un proyecto urbanización integral del sector que contemple el trazado y apertura de calles, la ubicación de nuevos espacios públicos y sitios para el equipamiento comunitario. El proyecto se desarrolla con la figura de Plan de Sector (PS). Cuando la ejecución del proyecto involucre, además de la Municipalidad de 25 de Mayo, a otros organismos del Estado Provincial o Nacional, se establece entre las partes un acuerdo respecto de los compromisos que cada parte asume en la ejecución del proyecto. Ese acuerdo se formaliza con la firma de las partes de un Convenio de Desarrollo Urbano (CDU) que acompaña al plan de sector;

3) renovación urbana: para definir el proyecto de renovación edilicia de una (1) o conjunto de parcelas del dominio privado ubicadas estratégicamente dentro de la planta urbana. El proyecto de intervención se desarrolla con la figura de Plan de Sector (PS) y las obligaciones asumidas por el Gobierno Municipal y la(s) contraparte(s) respecto de la nueva intervención que quedan establecidas en el Convenio de Desarrollo Urbano (CDU), que acompaña al Plan de Sector.

4) nuevo desarrollo: para definir el proyecto de una nueva urbanización de un (1) parcela o conjunto de parcelas del dominio privado vacantes de uso y que, en conjunto, configuran un polígono de una superficie superior a una hectárea (1 ha). El Proyecto de Nueva Urbanización de estos sectores (PS); las obligaciones asumidas por el Gobierno Municipal y el propietario o emprendedor respecto de la nueva urbanización quedan establecidas en el Convenio de Desarrollo Urbano (CDU).



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**

CAPITAL Provincial de la Amistad

e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

CAPÍTULO IX



CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 16.- Condiciones para la urbanización de las áreas remitidas a Plan de Sector (APS) Cuyo Ordenamiento Urbanístico ha sido remitido a la figura del Plan de Sector para Nuevo Desarrollo (APS - ND) debe contemplar las siguientes condiciones:

1) cuando la superficie del área remitida a la figura de Plan de Sector para Nuevo Desarrollo (APS – ND) sea igual o mayor a tres hectáreas (3 ha) el área mínima a urbanizar será de tres hectáreas (3 ha) siempre que la superficie remanente no sea inferior a una hectárea (1ha) el proyecto de urbanización debe contemplar a toda la parcela o conjunto de parcelas incluidas en el área en cuestión;

2) Cuando la superficie de área remitida a la figura de Plan de Sector para Nuevo Desarrollo sea menor a tres (3 ha) el proyecto de urbanización debe contemplar a toda parcela o conjunto de parcelas incluidas en el área en cuestión.

**Esquema estructural:** El esquema estructural consiste en la definición de los componentes territoriales que organizan el proyecto de Nuevas Urbanizaciones. Consta de:

- 1) Trazado estructural: vía/s de circulación internas que articulan y organizan todo el sector;
- 2) Espacios públicos: disposición y dimensionamiento de los espacios públicos en el interior del área a urbanizar.

**Contenidos básicos del proyecto de urbanización:** El proyecto de Nueva Urbanización parte del esquema estructural y consiste en la definición de los elementos básicos de la urbanización:

- 1) trazado interno: las vías de circulación que permiten el acceso a las viviendas y que vinculan a estas con el trazado estructural del sector;
- 2) amanzanamiento: las áreas parceladas destinadas a la edificación. El parcelamiento se define de acuerdo con el/los tipo(s) edilicio(s) que se proponga(n) para el sector.

**Obligaciones del urbanizador:**

1) donaciones de tierras a la Municipalidad: Toda la superficie necesaria para la apertura de calles correspondiente al trazado estructural y al trazado interno definidos en el proyecto. Espacios públicos (espacios verdes y espacios para equipamientos comunitarios): debe destinarse el quince por ciento (10%) de la superficie del área a urbanizar para espacios públicos de acuerdo con las demandas que surjan del proyecto

2) ejecución de obras de servicios infraestructurales: Sistemas de conexión domiciliaria a redes de desagües, agua potable, gas natural, aperturas de calles, aceras, arbolado.

Las obligaciones asumidas por el Gobierno Municipal quedarán establecidas en el Convenio de Desarrollo Urbano (CDU) que acompaña el Plan de Sector (PS).



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**

CAPITAL Provincial de la Amistad

e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N



ARTÍCULO 17.- Definición de Esquema Estructural. La preparación del Esquema Estructural está a cargo de la Dirección de Catastro y Planificación Urbana de la Municipalidad de 25 de Mayo. Para ello se tienen en cuenta los aspectos paisajísticos del sitio: topografía, áreas forestadas, cursos de agua, visuales, etc.

**Áreas arboladas:** Debe preservarse la mayor superficie posible de áreas arboladas del sitio a urbanizar, incorporándola para ello a los espacios públicos del sector.

**Cursos de agua:** Se define una franja no edificable a ambos lados de los cursos de agua, la cual forma parte de la superficie destinada a espacio público con el tratamiento de parque lineal.

El ancho total de esta franja no edificable, medida a ambos lados del eje del curso de agua afectado, es determinado en función del estudio de cuenca correspondiente, debiendo tomar intervención para ello un profesional ingeniero especialista en la materia o la repartición municipal que asuma sus funciones. Dicha franja no puede ser en ningún caso inferior a dieciocho metros (18m).

La superficie de esta franja no es edificable. Se resta de la superficie total de la urbanización tomada para el cálculo de los porcentajes de espacio verde y reservas fiscales, según la siguiente fórmula:

$$S - \text{fne} = \text{sr}$$

Donde **S** es la superficie total afectada a la urbanización, **fne** es la superficie total de la franja no edificable; y **sr** es la superficie resultante que es adoptada para el cálculo de los porcentajes requeridos para ser destinados a espacios verdes y reservas fiscales.

## CAPÍTULO X

### CONVENIO DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 18.- El Convenio de Desarrollo Urbano (CDU). Definido y acordado en el Plan de Sector, se elabora un convenio de Desarrollo Urbano entre las partes intervinientes (del sector público o del sector privado), que detalla las características del proyecto acordado, los compromisos asumidos por cada parte, como así también las contribuciones por asignación y uso de indicadores diferenciales que correspondan.

## TÍTULO III

### CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS

## CAPÍTULO I

### ALTURA DE LAS EDIFICACIONES



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad  
e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)  
TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N



ARTÍCULO 19.- Medición de las Alturas.

**Punto de medición:** Las alturas máximas y mínimas de la edificación indicadas en la presente ordenanza y sus Anexos se miden en el punto medio de la parcela en el nivel de acera en línea municipal.

**Definición del punto más elevado:** El punto más elevado para medir la altura máxima es el nivel superior del parapeto sobre la última losa de la edificación, en el caso de cubiertas planas, o la línea de cumbrera en el caso de cubiertas inclinadas.

ARTÍCULO 20.- Superación de Altura Máxima. La altura máxima de edificación sólo puede ser superada con las construcciones complementarias: tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

## CAPÍTULO II

### RETIRO DE LA EDIFICACIÓN DE LOS DESLINDES PARCELARIOS

ARTÍCULO 21.- Edificaciones de Perímetros Libres. En las edificaciones de perímetro libre, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros son de cuatro metros (4m). Para lotes de frente igual o menor a veinte metros (20 m) esta distancia puede reducirse a tres metros (3m).

ARTÍCULO 22.- Edificaciones Desarrolladas Sobre Uno de los Ejes Medianeros, o de Semi Perímetro Libre. En las edificaciones que se apoyen únicamente sobre uno de los ejes medianeros, la distancia mínima libre entre la edificación y el otro eje medianero es de cuatro metros (4 m). Para lotes de igual o menor a veinte metros (20 m) esta distancia puede reducirse a tres metros (3 m).

## CAPÍTULO III

### CENTRO DE MANZANA

ARTÍCULO 23.- Definición del Área de Centro de Manzana. El centro de manzana queda delimitado por un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, cuyos lados son trazados paralelos a las respectivas líneas de edificación, en una distancia equivalente a 1/5 partes de la longitud total de la manzana, medida de manera perpendicular a dicho lado.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

ARTÍCULO 24.- Manzanas Exceptuadas de la Definición del Área de Centro de Manzana. En las manzanas donde la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a setenta y dos metros (72 m) o cuya superficie sea inferior a cinco mil doscientos metros cuadrados (5.200 m).

ARTÍCULO 25.- Destino del Centro de Manzana. El centro de manzana es destinado exclusivamente a espacio libre parqueado, del cual no menos del setenta por ciento (70%) debe ser suelo absorbente.

CAPÍTULO IV

PATIOS INTERIORES

ARTÍCULO 26.- Definición de Patios Interiores. Se consideran patios interiores de una parcela a los espacios no edificados con la finalidad de iluminación y ventilación natural de los locales que conforman la edificación, y que se ubican en:

- 1) la parte posterior de la parcela;
- 2) sobre uno de los deslindes parcelarios;
- 3) en un punto intermedio entre dos (2) bloques de edificación.

ARTÍCULO 27.- Dimensiones Mínimas de los Patios Internos. Las dimensiones mínimas de los patios interiores se establecen de acuerdo con la altura de la edificación como se indica a continuación:

| Altura máxima edificación | Lado mínima dl patio   | Superficie mínima del patio  |
|---------------------------|------------------------|--|
| 7 metros                  |                        |  |
|                           | 3 metros               | 12 m2 cuando se trate de vivienda unifamiliar  |
|                           |                        | 16 m2 cuando se trate de vivienda multifamiliar y cualquier otro uso que requiera de iluminación y ventilación natural |
| 7 metros                  | 3 metros               |  |
| 13 metros                 | 3 metros               | 16 m2  |
| 19 metros                 | 1/3 del ancho del lote | 25 m2  |



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL MUNICIPIO DE 25 DE MAYO  
PROVINCIA DE MISIONES**  
CAPITAL Provincial de la Amistad



e-mail [hcd@25demayomisiones.gob.ar](mailto:hcd@25demayomisiones.gob.ar)

TE. 03755 493402 - 493199 CP AZA3379 – Manuel Belgrano S/N

ARTÍCULO 28.- Ancho Mínimo de los Patios Interiores. Se establece el ancho mínimo de los patios interiores en tres (3m). Para el caso de edificaciones de dieciséis (16m), o más de altura, el lado mínimo de los patios interiores es el equivalente a un tercio (1/3) del ancho del frente del lote, no pudiendo ser menor a tres metros (3m). En caso de lotes en esquina, se considera para el cálculo, el ancho del frente menor. Cuando el valor resultante sea igual o mayor a cinco metros (5m), puede mantenerse constante en ese número.

CAPÍTULO V

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 29.- Módulos de Estacionamientos en Edificios de Vivienda Colectiva o Multifamiliar. En edificios de vivienda colectiva o multifamiliar se debe prever un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional que tenga el edificio.

ARTÍCULO 30.- Módulos de Estacionamientos en Edificios de Vivienda Colectiva o Multifamiliar En Parcelas De Frente Reducido.

En edificios de vivienda colectiva o multifamiliar ubicados en parcelas con frente de longitud igual o menor a los diez metros (10m) la cantidad de módulos de estacionamiento a prever es como mínimo igual a la mitad de unidades funcionales que tenga el edificio.

ARTÍCULO 31.- Módulos de Estacionamientos en Edificios Destinados a Residencia Estudiantil o Casa de Pensión. En edificios destinados a residencia estudiantil, la cantidad de módulos de estacionamiento a prever es igual a un cuarto (1/4) de las unidades funcionales que tenga el edificio, siempre que la superficie de la unidad funcional sea igual o menor a los treinta y cinco metros cuadrados (35 m<sup>2</sup>). Cuando la superficie de las unidades funcionales sea superior a los treinta y cinco metros cuadrados (35 m<sup>2</sup>) debe preverse un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional.

ARTÍCULO 31.- Módulos de Estacionamientos en Edificios Destinados a Hoteles y Hosterías. En edificios destinados a hotel u hostería se debe prever, como mínimo, un módulo de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie construida.