

Colonia Ayui, 28 de marzo de 2014.

ORDENANZA N° 390/2014

VISTO:

La necesidad de contar con un cuerpo legal que reglamente el Ordenamiento Catastral de Colonia Ayuí, y

CONSIDERANDO:

Que el Catastro Municipal debe ejercer el control sobre el loteo y amanzanamiento hecho dentro del radio municipal a los efectos de poder confeccionar la correspondiente ficha catastral:

Que esta legislación contribuirá definitivamente al ordenamiento de los inmuebles y de la imagen edilicia de Colonia Ayui.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
COLONIA AYUÍ, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES
ESTABLECIDAS POR LA LEY 10.027 Y CONCORDANTES;**

ORDENA:

ART.1°) AMPLIACIÓN URBANA: Son aquellos fraccionamientos integrados por manzanas y calles que sean continuación del amanzanamiento existente, siendo la solución de continuidad la última calle abierta.

ART.2°) En todo fraccionamiento destinado a ampliaciones urbanas deberá donarse con destino a plaza, una manzana tipo, cuando dicho fraccionamiento abarque de nueve (09) a dieciocho (18) manzanas y una (01) más, por cada quince nuevas manzanas y así sucesivamente.-

ART.3°) Las calles que se tracen en los fraccionamientos propuestos y las que ya existentes deberán tener un ancho mínimo de 25,00 mts para avenidas; 20,00 mts para calles principales y 15,00 mts para calles secundarias, y ser donadas al uso público.

La denominación como así también de que vías deben ser avenidas, calles principales, secundarias, pasajes o cortadas quedan a exclusivo criterio de este Municipio.

ART.4°) En todo fraccionamiento cuyo título del terreno a subdividir posea una superficie de 5.000 m². o más o y luego de descontar las superficies destinadas a calles, ochavas o plazas, el o los propietarios deberán donar el 10% de la superficie de los lotes para reserva del fisco municipal, quién dispondrá de la ubicación del terreno a donar.

ART.5°) En caso de un fraccionamiento en solo una parte de una fracción mayor del título y que posteriormente sea posible subdividir el remanente del mismo título, se exigirá la donación del espacio para calles y/o reservas en función del total original y de acuerdo lo preveen los Artículos 2°, 3°, 4° de la presente ordenanza.

ART. 6°) La donación a que se refiere el Artículo 4° y 5° es con la obligación por parte del Municipio de efectuar la obra para la cual se realiza la donación dentro del plazo de 10 años.

ART. 7°) Todas las donaciones a este municipio deberán realizarse mediante compromisos de donación conforme Acta anexa firmada por el o los propietarios y debidamente autenticadas ante Funcionario Público, aceptada por el donatario y aprobada por el Concejo Deliberante. La Municipalidad efectuará las inscripciones correspondientes ante el Registro de la Propiedad correspondiente.

ART. 8°) El Departamento Ejecutivo de acuerdo con el informe que brinde el Departamento de Catastro, podrá rechazar el fraccionamiento o condicionarlo, cuando se den las siguientes circunstancias:

- 1- a)- La zona no disponga de los servicios indispensables para la vivienda: agua potable, luz eléctrica, saneamiento.-
- b)- La zona a fraccionarse sea inundable o se considere insalubre para la vivienda.-
- c)- La zona a fraccionarse sea de urbanización muy costosa por su ubicación y condiciones topográficas en lo que se refiere a la implantación de calles y servicios públicos.-
- d)- En la zona ya exista área fraccionadas con escasa edificación.-



ART. 9°) FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO: Si el Departamento Ejecutivo considera factible el amanzanamiento o fraccionamiento el peticionante deberá presentar la siguiente documentación:

a)- Los títulos de propiedad de los terrenos a urbanizar o un estudio de aquellos extendidos por Escribanos Públicos.

b)- Certificado de Libre Deuda del terreno por Tributo Municipales y o Provinciales.-

c)- Los planos y documentaciones que a continuación se detallan, firmados por un profesional habilitado, inscripto en el colegio de profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos y por el propietario.

c.1.) Un plano de tela transparente y cuatro copias, de acuerdo a las instrucciones que imparta la Dirección de Catastro. Este plano indicará límites generales del terreno especificando medidas lineales, angulares, rumbos, linderos y superficie del predio. Medidas lineales, rumbos correspondientes y superficies de manzanas, calles, lotes, espacios libres, fracciones de manzanas, etc. Las medidas de las distancias lineales y angulares que vinculen el polígono y el trazado de las calles y proyectadas con las existencias hacia todos los rumbos, sean o no oficializadas las mismas.-

c.2.) En caso de tener que cumplimentar la ejecución de obras los planos y memorias descriptivas de las instalaciones de agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, desagües y pavimento y/o ripio, de conformidad a las instrucciones impartidas por las



oficinas técnicas municipales u organismos prestatarios de los servicios.

d)- Acta por duplicado de cesión gratuita de tierras destinadas a calles, ochavas, espacios libres y reserva, firmadas por el propietario, certificada por Escribano Público. No se dará curso a ninguna solicitud que no sea acompañada con la documentación que corresponda y con la constancia de pago de los tributos por estudio y aprobación de planos.

ART.10°) La aprobación definitiva queda condicionada al cumplimiento por el interesado de las exigencias mencionadas y a las sanciones en su oportunidad de la correspondiente ordenanza.

ART.11°) AREAS VERDES: Se consideran áreas verdes aquellas destinadas a colaborar en el mejoramiento de las condiciones ambientales para la vida humana, para los cuales deberán ser adecuadamente forestadas. En aquellos casos de áreas verdes factibles de ser donadas y que el propietario desee hacerlo, no podrán computárselas como partes de las donaciones obligatorias.

ART.12°) CADUCIDAD DE LA APROBACION MUNICIPAL: Las aprobaciones de los fraccionamientos trazados de calles, se consideran automáticamente caducas, por la siguientes causas:

1)- Si no se ejecutan dentro de los plazos establecidos las obras de infraestructura que en cada caso se deben realizar.

Municipalidad de Colonia Ayui

Avda. Prospero Bovino 30 - Colonia Ayui - Concordia - Entre Ríos



2)- Si el/los interesados no cumplimentan los trámites y actos necesarios para la toma de posesión y el perfeccionamiento del Título Municipal mediante Escritura Pública sobre las tierras ofrecidas en donación se concretan dentro de los noventa (90) días a contar de la notificación de la ordenanza aprobatoria.

3) Si se pretendiera el loteo de manzanas incompletas sin el previo acuerdo de los propietarios linderos a los efectos de regularizar el trazado de las mismas. En caso de los propietarios linderos que no dieran su conformidad a los fines establecidos anteriormente, se proyectará la continuidad de las calles especificándolas como espacios libres y escriturados a favor de la Municipalidad con ese carácter, a los fines de ésta lo destine en un futuro como calle, de proyectarse con trazado de calle en el predio lindero o bien dándole el destino que mejor convenga.

4) Si los lotes cuyo fraccionamiento se pretende, poseen frente a espacios verdes.

ART. 13.º) La aprobación definitiva de los loteos, fraccionamientos o subdivisiones, queda condicionada al cumplimiento por el interesado de las exigencias mencionadas en esta Ordenanza y sujeto a las sanciones que la misma establece, estando prohibido a cualquier propietario, rematador-comisionista y/o persona física o jurídica que por cuenta propia o de terceros, venda o remate al contado o a plazos, terrenos ubicados con frentes a avenidas, calles o pasajes no aprobados o cuyas dimensiones no correspondan a los establecidos en esta



Municipalidad de Colonia Ayui

Avda. Prospero Bovino 30 – Colonia Ayui – Concordia – Entre Ríos



Ordenanza, será rechazado y no se procederá a su inscripción en la Municipalidad. Aquellas publicidades llevadas a cabo mediante la instalación de carteles, afiches, volantes y anuncios por intermedio de los diarios, etc. sobre la venta de lotes con frente a calles, pasajes, etc. ubicados dentro de la Jurisdicción del Municipio de Colonia Ayuí, llevarán transcripto al pie el Número de Ordenanza o Decreto aprobatorio de la urbanización o apertura de calles y fichas de su sanción, como así mismo, deberá poseer en su poder la constancia de la iniciación del trámite de escrituración de las mismas a favor de la Municipalidad, sin excepción. Los anuncios deberán ser redactados en forma de no dar lugar a confusión y/o engaño sobre las características de los lotes ofrecidos en venta. Se indicará en los mismos, los servicios públicos, sociales, asistenciales, señalando la distancia que existe de los mismos al punto central geométrico del trazado.

ART.14°) APERTURA DE CALLES: Obtenida la aprobación del trazado de calles definitivo, el propietario deberá efectuar la apertura de las mismas, procediendo a su exclusivo costo al amojonamiento de los vértice de las manzanas y espacios libres, a retirar alambrados, cerco y otros impedimentos a fin de dejar expeditas al tránsito público las calles aprobadas, efectuando el abovedamiento de las mismas para dar las pendientes necesarias para el correcto desagüe. Los mojones esquineros de manzanas, serán hierros redondos de 10 mm de diámetro o hierro "T" de un largo de no menos de 50 cm, los que deberán ser



fijados al suelo natural con hormigón. La Dirección de Catastro podrá autorizar la utilización de otro tipo de mojones. Deberá procederse a la apertura de cunetas y se construirán alcantarillas para el libre escurrimiento de las aguas pluviales. La Municipalidad proveerá los caños, siendo a cargo del interesado los gastos de materiales y mano de obra necesarios, será obligación del urbanizador, arbolar las calles del fraccionamiento de acuerdo a lo dispuesto por las reparticiones técnicas al respecto. Salvo disposición expresa en contrario el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente debe efectuarse dentro de los noventa (90) días hábiles de la notificación de la ordenanza aprobatoria del fraccionamiento

ART.15°) VENTAS DE TIERRAS: Las ventas privadas o públicas de los fraccionamientos autorizados deberán realizarse con sujeción estricta a los planos aprobados. Los planos de remates o ventas particulares, deberán ajustarse estrictamente a los originales aprobados conteniendo todos los datos referentes a medidas, superficies, ubicación, ancho de calles, espacios libres, etc., como así el cumplimiento estricto a las disposiciones de esta Ordenanza.

ART.16°) CESION DE AREAS: La cesión de áreas destinadas al uso público afectadas por el trazado de avenidas, calles, pasajes libres o reservas, se transferirán sin cargo a favor de la Municipalidad, adquiriendo el carácter de bienes de dominio público.

ART.17°) FRACCIONES DE USO INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL: Se entiende por fracciones de uso industrial a aquellos desgloses de fracciones destinadas a asentamiento industrial y sus anexos complementarios (depósitos, oficinas, playas de maniobras, etc.). Para aquellos desgloses que se encuentren ubicados frente a rutas provinciales cuyo trazado sea de 50,00 mts. o más deberá preverse calle colectora. La edificación de la industria y sus anexos deberá estar retirada 10,00 mts. de la línea de frente y deberá retirar 5,00 mts. como mínimo de los ejes medianeros y en los accesos a la ruta deberán preverse cada 500 mts. como mínimo. En la Planta Urbana toda industria y sus anexos que posea instalaciones que produzcan calor, ruido y/o vibraciones deberán tener retiradas del eje medianero 3,00 mts. las fuentes que produzcan esos efectos.- Cuando se proyecten lotes en estas zonas el ancho de la calle principal será aumentado de acuerdo a las indicaciones de la Municipalidad de manera de asegurar una futura vía de tránsito disponiendo de espacios libres para el establecimiento de vehículos.

ART.18°) NORMAS PARA EL TRAZADO DE CALLES: Cuando se solicite la aprobación de aperturas de calles o fraccionamientos de una parte de la propiedad, se requerirá la obligación de solicitar a la vez la aprobación del trazado de las vías de comunicación necesarias para un futuro loteo total.



ART.19°) CALLES CORTADAS: Las calles cortadas no excederán de 100 mts. de longitud y tendrán un ancho mínimo de 10 mts., debiendo preveer en el fondo cerrado de la calle, un espacio circular de un diámetro no menor de 30 metros, o de otra forma o criterio de la Municipalidad. Previa autorización de la Municipalidad, podrán proyectarse pasajes peatonales, los que tendrán el ancho y longitud que la misma determine. Los lotes linderos a dichos pasajes deberán tener acceso directo a una vía pública vehicular.

ART.20°) LOTEOS CON FINALIDAD INDUSTRIAL O COMERCIAL: Cuando se proyecten lotes en estas zonas el ancho de la calle principal será aumentado de acuerdo a las indicaciones de la Municipalidad de manera de asegurar una futura vía de tránsito disponiendo de espacios libres para el establecimiento de vehículos.

ART.21°) FORMAS DE LAS MANZANA: Las manzanas deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra, justificada por el tratado, orientación o por la topografía del terreno. La medida del lado mayor no podrá exceder en general de 120 mts., a menos que accidentes topográficos y otra causa justifique una longitud mayor, y el lado menor no podrá tener menos de 80 mts. El lado menor de las manzanas deberá permitir dos hileras de lotes con la profundidad adecuada para la zona. La mayor longitud dará frente a las calles principales.





ART.22°) DE LAS MEDIDAS MINIMAS DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EJIDO: Las medidas mínimas de los inmuebles en zona urbana y zona Ejido N° 1 y N° 2, son las siguientes:

a) En Planta Urbana o Ampliación Planta Urbana 10 mts. de frente y una superficie de 200 m2.-

ART.23°) En los lotes de esquina se exigirá una ochava de acuerdo con el siguiente cuadro:

Hasta 30°	-
2,50 m.	
De 31° a 35°	-
3,00 m.	
De 36° a 40°	-
3,50 m.	
De 41° a 45°	-
4,00 m.	
De 46° a 50°	-
4,50 m.	
De 51° a 60°	-
5,00 m.	
De 61° a 70°	-
5,50 m.	
De 71° a 100°	-
6,00 m.	
De 101° a 110°	-
5,50 m.	
De 111° a 120°	-
5,00 m.	



De 120° a 180°

0,00 m.

ART. 24°) MEDIDAS DE LAS SUBDIVISIONES: Las subdivisiones en Planta Urbana y/o Ampliación Planta Urbana deberán tener como mínimo los frentes y superficies establecidas para cada zona, cuando las medidas de los frentes a subdividir sean inferiores al duplo del mínimo establecido para cada zona se podrá dividir en dos fracciones iguales con un frente mínimo de 10,00 mts. y una superficie mínima de 200 m². Se permitirá una subdivisión menor a la establecida en los casos enunciados precedentemente solo cuando sean desglosados para ser anexos a lotes linderos, quedando el remanente con las medidas de frente y superficies establecidas para cada zona. Cuando se proyecten calles o pasajes en manzanas ya limitadas por calles oficiales que no procedan de fraccionamientos aprobados por presente ordenanza, será obligación de los propietarios a transferir al dominio público una superficie equivalente al 10% de las tierras libres.

ART. 25°) DETERMINACION DE LOS ESPACIOS LIBRES: La ubicación de las fracciones destinadas a espacios libres de acuerdo al porcentaje especificado en los artículos anteriores serán fijados por el Departamento de Catastro, que dispondrá de ellas racionalmente, según las zonas y la densidad de la población.

ART.26°) LOTES INTERNOS: En los lotes cuyos fondos sean mayor de 40 mts. se permitirá proyectar lotes internos, siempre que el ancho del pasillo se ajuste a las medidas establecidas en el Art. siguiente: el lote del frente no podrá tener menos de 10 mts. y 200 m2. de superficie. Los lotes interiores, deberán tener como mínimo las superficies indicadas en el párrafo anterior, libre de la superficie del pasillo. El derecho de dominio sobre el pasillo debe quedar en una situación jurídica tal que quede asegurado el libre acceso a los lotes internos sea por condominio o servidumbre de paso. Prohíbese la ejecución de construcciones o instalaciones en el pasillo que puedan afectar la circulación hacia los lotes internos.

ART.27°) PASILLOS DE ACCESO A LOTES INTERNOS: Para el ancho mínimo del pasillo se establece que deberá respetarse una zona libre entre paredes medianeras de un ancho mínimo de 2 mts.

ART.28°) LINEAS LATERALES: Las líneas laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea Municipal. En casos especiales por lo menos un lado será normal a su frente. Cuando por razones de bien público se considere necesario modificar el destino de una parte de la fracción dejada para plaza, parque, etc. solo se podrá utilizar el 20% de la superficie destinada a los espacios libres.-

ART.29°) SUBDIVISION DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Toda subdivisión en propiedad horizontal deberá ajustarse a los normas de la Ley Nacional N° 13.512 y modificatorias.-

ART.30°) Por concepto de estudio y aprobación de planos se abonará el derecho establecido por la Ordenanza Tributaria. Asimismo se establece que todos los casos no previstos en la presente ordenanza serán analizados por la oficina técnica correspondiente, la que emitirá su opinión al respecto.

ART.31°) Quedan derogadas todas las disposiciones anteriores que se opongan a la presente ordenanza.

ART.32°) Comuníquese, Regístrese, Publíquese, dese a la Sección Catastro y oportunamente Archívese.

Juan B. Piana

