

Comuna de Colonia Ensayo
Departamento Diamante



ORDENANZA N° 088 / 25

SANCIONADA: 24 JUL. 2025

PROMULGADA: 24 JUL. 2025

PUBLICADA: 24 JUL. 2025

VISTO

la necesidad de establecer un marco normativo general en ejercicio de las nuevas atribuciones conferidas al Consejo Comunal conforme el inciso c) del artículo 25, modificado, de la Ley de Comunas N.º 10.644, en lo relativo a la facultad de reglamentar el ordenamiento urbanístico de la comuna, regulando el uso, ocupación y subdivisión del suelo, la afectación a Propiedad Horizontal y/o Propiedad Horizontal Especial, así como el desarrollo urbano en función social, sustituyendo el marco normativo provincial previsto por la Ley N.º 6.041 y su Decreto reglamentario;

CONSIDERANDO

Que, el presente proyecto de ordenanza se sustenta en las nuevas atribuciones conferidas al Consejo Comunal conforme lo establecido en el inciso c) del artículo 25, modificado, de la Ley de Comunas N.º 10.644, en lo que respecta a la facultad de reglamentar el ordenamiento urbanístico de la comuna, regulando el uso, ocupación y subdivisión del suelo, la afectación a Propiedad Horizontal y/o Propiedad Horizontal Especial, así como el desarrollo urbano con un enfoque de función social;

Que, resulta necesario sustituir el marco normativo provincial previsto por la Ley N.º 6.041 y su Decreto reglamentario, a fin de adecuar la normativa vigente a la realidad y necesidades específicas de la comuna, en el marco del proceso de descentralización y autonomía establecido por la legislación vigente;

Que, atento a lo reciente de la modificación legislativa referenciada la Comuna carece de un marco normativo general aplicable a la jurisdicción comunal en materia de subdivisión de suelo.

[Handwritten signature]

[Five handwritten signatures in blue ink]

Que, si bien la Comuna de Colonia Ensayo cuenta con una Plan de Ordenamiento Territorial y la provincia posee criterios de sustentabilidad que podrían ser aplicables a nuestra jurisdicción resulta necesario dictar un marco normativo general que establezca pautas de tratamiento para aquellas tramitaciones vinculadas a dicha temática, en especial lo que corresponde al régimen de subdivisión del suelo;

Que, de los relevamientos efectuados por esta gestión de gobierno se observan diversos desarrollos inmobiliarios en jurisdicción comunal que a pesar de ser ocupados por sus presuntos dueños desde hace años y de que la comuna ha asumido la prestación de servicios básicos carecen de aprobación administrativa, lo que genera significativas dificultades tanto en materia de regularización dominial en favor de los vecinos como en lo que respecta a la percepción de tributos tanto comunales como provinciales;

Que, dichas irregularidades en materia de ordenamiento territorial requieren acciones inmediatas de regularización catastral, preservando la sustentabilidad del territorio y verificando la ejecución de las obras publicas comprometidas;

Que, en orden a lo expuesto y a las nuevas atribuciones comunales es que se considera oportuno y conducente el presente proyecto de ordenanza que se trae a consideración;

Por ello,

**EL CONSEJO COMUNAL DE LA COMUNA DE COLONIA ENSAYO
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

ARTICULO 1º.- Establecese los siguientes actos de subdivisión y afectación a Propiedad Horizontal o Propiedad Horizontal Especial, a saber:

- Inciso a) **SUBDIVISIONES RURALES:** (sin transformación del uso del suelo): Fraccionamiento de Parcelas con destino Rural.
- Inciso b) **SUBDIVISIONES URBANAS:** (sin transformación del uso del suelo) Fraccionamiento de Parcelas con destino urbano que no sea Urbanización localizadas en Planta Urbana y/o zona urbanizada.

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]



[Firma]

[Firma]

[Firma]

- Inciso c) **URBANIZACIONES** (transformación del uso de suelo rural en urbano): Fraccionamientos integrados por Amanzanamientos y calles que sean o no continuación de amanzanamientos existentes siendo la solución de continuidad la última calle abierta y/o proyectada.
- **c.1 URBANIZACIONES SUJETAS A REGULARIZACION CATASTRAL:**
Se trata de Fraccionamiento con trámite administrativo iniciado en el marco de la Ley N° 6041 y/o exista ejecución de obras y/o la comuna preste servicios y/o se encuentran habitados en forma permanente o transitoria.
- **c.2 URBANIZACIONES NUEVAS:** Se trata de nuevos Fraccionamientos sujetos a la normativa general o especial que se dicte al efecto según su localización y/o interés del estado en ejecutarse
- Inciso d) **DE USO INDUSTRIAL O COMERCIAL:** Fraccionamientos destinados para asentamientos industriales o Comerciales
- Inciso e) **DE INTERES O USO PUBLICO:** Fraccionamientos destinados a obras y/o servicios públicos, así como aquellos de interés público incluyendo los habitacionales y/o Loteos Sociales declarados por el Departamento Ejecutivo Comunal
- Inciso f) **VIVIENDA RURAL:** Fraccionamiento destinado para asentamiento de viviendas rurales que no configuran urbanizaciones.
- Inciso g) **AFECTACION A PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL:** Subdivisiones para afectar a Propiedad Horizontal o Propiedad Horizontal Especial (Conjuntos Inmobiliarios)

ARTICULO 2°.- Los Actos de Subdivisión previstos en los Incisos a), d), e) y f) del Artículo 1° podrán ser aprobadas por el Departamento Ejecutivo Comunal o el área que el designe conforme a las particularidades de cada caso y el interés público en dichos actos pudiendo ser rechazada con la debida fundamentación.

ARTICULO 3°.- Los Actos de Subdivisión previstos en el Inciso b) del Artículo 1° deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Comunal o el área que el designe en tanto se cumplimenten los siguientes recaudos;



Barbieri

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

- a) Localización de la parcela en Planta Urbana y/o zona urbanizada.
 - b) Los Lotes emergentes de la subdivisión deberán poseer los costados normales a la línea de frente.
 - c) No se admitirán subdivisiones menores de 10 Mts de frente y una superficie de 250 Mts
 - d) No se admitirán lotes de forma triangular.
 - e) Los pasillos para dar salida a los lotes internos, cuyas superficies sean establecidas de acuerdo a las pautas precedentes, se regirán por la siguiente formula: Ancho mínimo entre límites de fracciones: $A - 5) \times 0,2 \text{ m más } 1,5 \text{ m}$ siendo A la longitud del pasillo en metros. Se admitirá como máximo el 20% de tolerancia en las medidas de frente y superficie
 - f) Las ochavas serán restricciones obligatorias al dominio, pudiendo ser desafectadas del bien cuando el propietario lo desee. En ningún caso se admitirán en las mismas ningún tipo nuevas edificaciones u obstaculización de la visual de los vehículos que transiten por las calles adyacentes. Las medidas de las mismas se regirán por las normas legales vigentes a la fecha de presentación.
 - g) Las calles frente a los lotes a mensurar o subdividir, no podrán ser variadas de las medidas establecidas en el trazado original si lo hubiere, en caso contrario, deberá mantenerse el ancho existente. En el caso de no existir ancho uniforme, ni trazado oficial deberá establecerse el ancho promedio de las calles adyacentes a ambos lados de los lotes y en los dos sentidos si la fracción fuera esquinera.
- Asimismo, el departamento Ejecutivo Comunal o el área que el designe podrá eximir de aquellos recaudos en caso de justificación y/o interés publico

ARTICULO 4°.- Estableces que en aquellos supuestos previstos en los Inciso c.2) e Inc g) del Artículo 1°, el Departamento Ejecutivo Comunal o el área que se designe al efecto deberá efectuar un estudio técnico de los proyectos presentados en lo que respecta a) Localización b) Dimensiones de lotes y retiros para la edificación en caso de corresponder, c) Dimensiones y formas de manzanas, d) Ochavas, Plazas y Reservas Fiscales e) Infraestructura requerida

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

y Plazo de Ejecución de Obras y Unidad Funcionales y/o Unidades Funcionales Especiales en caso de corresponder, declarando Factible el proyecto o rechazando el mismo todo lo cual ad referéndum del Consejo Comunal.

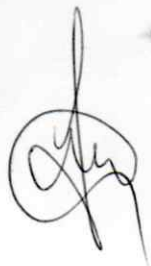
Asimismo el Departamento Ejecutivo Comunal o el área que se designe al efecto deberá establecer los recaudos exigidos para la presentación de Proyecto los que deberán incluir además de los aspectos referenciados, documentación que acredite la titularidad del inmueble, certificado de inexistencia de deuda y detalle de los profesionales que intervendrán en materia de Mensura, comercialización y escrituración de las parcelas así como aquellos recaudos que se estimen pertinentes según la envergadura del proyecto.

ARTICULO 5°.- Establecese un Régimen de Regularización Catastral sobre aquellas urbanizaciones con trámite administrativo iniciado en el marco de la Ley N° 6041 y/o exista ejecución de obras y/o la comuna preste servicios y/o se encuentran habitados en forma permanente o transitoria a la fecha de las presente Ordenanza –Inciso c.1) del Artículo 1°-

ARTICULO 6°.- Facúltese al Departamento Ejecutivo Comunal a Aprobar en forma definitiva o condicional a la ejecución de obras pendientes, ad referéndum de Consejo Comunal, aquellas urbanizaciones encuadradas en el Régimen previsto en el Artículo 4° una vez verificados los siguientes recaudos; a) Dimensiones de lotes y retiros para la edificación en caso de corresponder, b) Dimensiones y formas de manzanas, c) Ochavas, Plazas y Reservas Fiscales d) Ejecución de Infraestructura requerida conforme informes brindados por profesionales competentes en la materia y/o organismos técnico provinciales o comunales.

Asimismo el Departamento Ejecutivo Comunal podrá adecuar destino y localización de ochavas, calles, reservas fiscales, Plazas y Áreas Verdes conforme a interés del estado y/o capacidades operativas de la comuna para prestar servicios.

E. Barrios



ARTICULO 7°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo Comunal a reglamentar aquellas cuestiones que considere necesarias para la plena operatividad de la presente Ordenanza, así como sus plazos de implementación.

ARTICULO 8°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo Comunal o al área que se designe al efecto a efectuar el Visado de los Planos de Mensura y/o Fichas Para Transferencia que cumplimenten lo previsto en la presente Ordenanza

ARTICULO 9°.- Regístrese, comuníquese y archívese.-

EDGARDO M. BARBIERI
Consejero
Comuna Colonia Ensayo

MARIA F. CUADRA
Consejera
Comuna Colonia Ensayo



ALEJANDRO J. BATTAUZ
Consejero
Comuna Colonia Ensayo

EDUARDO R. MEDINA
Consejero
Comuna Colonia Ensayo

SOFIA N. BUTAVAND
Secretaria
Comuna Colonia Ensayo

NANCY M. STANG
Consejera
Comuna Colonia Ensayo

CRISTIAN C. MEIERER
Presidente
Comuna Colonia Ensayo