



Concejo Deliberante  
Puerto Pirámides  
CHUBUT

Puerto Pirámides, 26 de Octubre de 2004

## **ORDENANZA N° 80/04 C.D.P.P.**

### **VISTO:**

*La necesidad de regularizar la situación de las construcciones existentes que invaden tierras y/o lotes y/o espacios no pertenecientes al titular de la referida construcción;*

### **CONSIDERANDO:**

*Que por Ley 4965 se creo la Comisión de Fomento de Puerto Pirámides, con un ejido de trescientas hectáreas (300);*

*Que conforme a las mandas de los Arts. 31, 33 inc.30, 53 y concordantes de la Ley 3098, es atribución de este Concejo Deliberante legislar sobre las tierras pertenecientes al ejido urbano de Puerto Pirámides, sean del dominio publico o privado municipal, lo mismo que respecto de las del dominio privado.*

*Que es necesario diferenciar el espacio, cosas e inmuebles del dominio publico municipal, los del dominio privado del municipio, lo que determinará la indisponibilidad o no de tales espacios, cosas o inmuebles de conformidad a la normativa vigente y los del dominio privado;*

*Que también se hace necesario establecer el temperamento a adoptar respecto de las cosas, espacios e inmuebles del dominio público o privado del estado, que resulten de uso público o privado según su objeto o destino;*

*Que existe construcciones que invaden cosas, espacios y/o inmuebles del dominio público municipal;*

*Que también existe invasión de inmuebles del dominio privado del Municipio, con construcciones de linderos;*

*Que se registran construcciones y/o invasión sobre inmuebles del dominio público y privado del Municipio, con servicios que corresponden a linderos;*

*Que resulta imperioso regularizar la totalidad de las situaciones, tratando de preservar la equidad, los derechos constitucionales y la igualdad ante la ley;*

*Que a los efectos de regularizar las situaciones señaladas en la presente ordenanza, es menester justipreciar el valor de las tierras, espacios o inmuebles con relación a su valor de realización y/o de explotación para la comuna, de forma de mantener una justa composición;*

*Que la totalidad de las circunstancias reseñadas de invasiones contempladas, conforme surge del relevamiento de hechos existentes realizado por la dirección de Arquitectura del municipio, deben ser resueltas en beneficio de la comunidad toda, por lo que es menester dotar al Poder Ejecutivo Municipal de una herramienta que le permita regularizar las situaciones aludidas;*

**POR ELLO**  
**EL CONCEJO DELIBERANTE**  
**DE LA LOCALIDAD DE PUERTO PIRÁMIDES**  
**SANCIONA LA SIGUIENTE**  
**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º: En el caso de invasión de inmuebles del dominio público Municipal:**

***1.1.- Construcciones que formen parte de un inmueble por accesión o no, que invadan la línea municipal de vereda:***

*A los fines de regularizar la situación de vecinos que hubieren invadido el espacio destinado para vereda, es decir, avanzado en forma indebida sobre la línea municipal, el Poder Ejecutivo Municipal, “ad referéndum” de la aprobación que en cada caso deberá hacer este cuerpo legislativo, deberá:*

***a.- Como primera medida y en caso que ello fuera posible, ofrecer al propietario de la construcción que invada, la remensura del lote de su propiedad, a los efectos de compensar la cantidad de metros invadidos, quitándosele la misma cantidad de metros cuadrados del inmueble de su propiedad, incorporándose el espacio compensado como inmueble del dominio privado del municipio, contemplando que no quedasen espacios residuales inservibles;***

***b.- En caso de que la remensura no fuera posible, sea porque el avance sobre la línea municipal cubra espacio que impida que la vereda tenga las medidas mínimas que exige el código de edificación y/o porque no fuera posible de conformidad al planeamiento de la ciudad. Intimar al vecino a retirar la construcción, en un plazo no superior a los 365 días a contar desde la notificación de la resolución municipal. Si la construcción que invade fuere retirada por el vecino de que se trate en el plazo de treinta (30) días a contar del acta que se lo notifique de tal circunstancia, no se establecerá multa alguna. Si la construcción de que se trate, fuera retirada en un plazo máximo de 180 días, a contar desde la notificación del acta que lo establezca, el propietario de la misma deberá abonar una multa de 5 módulos diarios a contar desde el día 31 desde que fuera notificado. Si la construcción aludida fuera retirada con posterioridad a los 180 días, a contar desde el día 181, la multa será de 10 módulos diarios hasta el momento del retiro definitivo de la construcción. En todos los casos de multa se utilizará el módulo que estipula la Ordenanza Tarifaria.***

*c.- Una vez vencido el plazo máximo de 365 días desde que el propietario fuera notificado de la resolución que lo intima al retiro de la construcción, si el vecino no lo hubiere realizado, se llevara a cabo la demolición o retiro de la misma, por parte de personal municipal y/o contratado al efecto, con cargo al vecino de que se trate.*

**1.2.- Construcciones que formen parte de un inmueble por accesión o no, pero que invadan espacios de playa:**

*A los fines de regularizar la situación de vecinos que hubieren invadido el espacio destinado a la playa, el Poder Ejecutivo Municipal, “ad referéndum” de la aprobación que en cada caso deberá hacer este cuerpo legislativo, deberá:*

*a.- Intimar al propietario a que retire la construcción existente, estipulando como máximo un plazo de 365 días para dar cumplimiento con lo dispuesto, a contar desde la notificación que se realizará por acta. Si la construcción que invade fuere retirada por el vecino de que se trate en el plazo de treinta (30) días a contar del acta que lo notifique de tal circunstancia, no se establecerá multa alguna. Si la construcción de que se trate, fueran retirada en un plazo máximo de 180 días a contar desde la notificación del acta que lo establezca, el propietario de la misma deberá abonar una multa de 10 módulos diarios a contar desde el día 31 desde que fuera notificado. Si la construcción aludida fuera retirada con posterioridad a los 180 días, a contar desde el día 181, la multa será de 20 módulos diarios hasta el momento del retiro definitivo de la construcción. En todos los casos de multa se utilizará el módulo que estipula la Ordenanza Tarifaria.*

*b.- Una vez vencido el plazo máximo de 365 días desde que el propietario fuera notificado de la resolución que determina la obligatoriedad del retiro de la construcción, sin que el vecino lo hubiere realizado, se llevara a cabo la demolición o retiro de la misma, por parte de personal municipal y/o contratado al efecto, con cargo al vecino de que se trate.-*

**1.3.- Invasión con servicios (pozos absorbentes, cisternas, cañerías y afines) en la vía pública o construcciones destinadas a instalaciones que correspondan o que formen parte de un inmueble por accesión o no, pero que invadan espacios, cosas o inmuebles del dominio público del municipio.**

*A los fines de regularizar la situación de vecinos que hubieren invadido el espacio aéreo o subterráneo, destinado para vereda con servicios (pozos absorbentes, cisternas, cañerías y afines) en la vía pública o construcciones destinadas a instalaciones que correspondan o que formen parte de un inmueble por accesión o no, pero que invadan espacios, cosas o inmuebles del dominio público del municipio. es decir, avanzado en forma indebida sobre la línea municipal, el Poder Ejecutivo Municipal, “ad referéndum” de la aprobación que en cada caso deberá hacer este cuerpo legislativo, deberá:*

*a.- Intimar al vecino a retirar la construcción, cañería, pozo absorbente o afín, según el caso, en un plazo no superior a los 365 días a contar desde la notificación de la resolución municipal. Si la construcción que invade fuere retirada por el vecino de que se trate en el plazo de treinta (30) días a contar del acta que se lo notifique de tal circunstancia, no se establecerá multa alguna. Si la construcción de que se trate, fuera retirada en un plazo máximo de 180 días, a contar desde la*

*notificación del acta que lo establezca, el propietario de la misma deberá abonar una multa de 5 módulos diarios a contar desde el día 31 desde que fuera notificado. Si la construcción aludida fuera retirada con posterioridad a los 180 días, a contar desde el día 181, la multa será de 10 módulos diarios hasta el momento del retiro definitivo de la construcción. En todos los casos de multa se utilizará el módulo que estipula la Ordenanza Tarifaria.*

*b.- Una vez vencido el plazo máximo de 365 días desde que el propietario fuera notificado de la resolución que lo intima al retiro de la construcción, si el vecino no lo hubiere realizado, se llevara a cabo la demolición o retiro de la misma, por parte de personal municipal y/o contratado al efecto, con cargo al vecino de que se trate..*

**ARTICULO 2: En el caso de invasión con construcción sobre inmuebles del dominio privado Municipal, de uso público:**

***2.1.- Construcciones que formen parte de un inmueble por accesión o no, que invadan espacios del camping Municipal y/u otros bienes del dominio privado municipal de uso público:***

*A los fines de regularizar la situación de vecinos que hubieren invadido el espacio destinado al dominio privado de uso público del estado municipal, es decir, avanzado en forma indebida sobre el predio del Camping Municipal o de otro inmueble de las misma características, el Poder Ejecutivo Municipal, “ad referendum” de la aprobación que en cada caso deberá hacer este cuerpo legislativo, deberá:*

*a.- Como primera medida y en caso que ello fuera posible, ofrecerá al propietario de la construcción que invada, la remensura del lote de su propiedad, a los efectos de compensar la cantidad de metros invadidos, quitándosele la misma cantidad de metros cuadrados del inmueble de su propiedad, incorporándose el espacio compensado como inmueble del dominio privado del municipio, contemplando que no quedasen espacios residuales inservibles;*

*b.- En caso de que la remensura no fuera posible, se ofrecerá al propietario un lote, que para cada caso deberá ser individualizado por este Concejo, como permuta por el de propiedad del vecino, el que pasará a formar parte del dominio privado del Municipio, a modo de compensación por la construcción existente en el lote de propiedad del vecino, en caso de existir.*

*c.- En caso de no aceptar el vecino la permuta ofrecida y para el supuesto de poder disponer el Municipio de los metros cuadrados invadidos, se le ofrecerá al vecino la adquisición de la cantidad de metros cuadrados que hubiere excedido con su construcción. El precio de venta será el que resulte de aplicar el triple del valor que pudiera producir la misma cantidad de metros cuadrados del inmueble de que se trate en un período de diez (10) años de explotación, considerando sesenta (60) días de temporada anual, conforme los valores fijados para la temporada anterior. Queda establecido que el máximo de superficie de la que podrá disponer el Ejecutivo Municipal a estos fines, no podrá exceder de los que resulten absolutamente imprescindibles para evitar el retiro de la invasión de que se trate y que se encuentre adherida al inmueble de propiedad del vecino.*

*d.- En caso de no poder adoptarse ninguno de los criterios establecidos en los incisos a, b o c de este artículo, intimará al propietario de la construcción de que se trate, a que retire la misma, estipulando un plazo máximo de 365 días para cumplir desde la notificación que se realizará por acta, bajo apercibimiento de hacerlo el municipio, a costa del vecino. Si la construcción que invade fuere retirada por el vecino de que se trate en el plazo de treinta (30) días a contar del acta que lo notifique de tal circunstancia, no se establecerá multa alguna. Si la construcción de que se trate, fueran retirada en un plazo máximo de 180 días, a contar desde la notificación del acta que lo establezca, el propietario de la misma deberá abonar una multa de 10 módulos diarios a contar desde el día 31 desde que fuera notificado. Si la construcción aludida fuera retirada con posterioridad a los 180 días, a contar desde el día 181, la multa será de 20 módulos diarios hasta el momento del retiro definitivo de la construcción. En todos los casos de multa se utilizará el módulo que estipula la Ordenanza Tarifaria.*

*e.- Una vez vencido el plazo máximo de 365 días desde que el propietario fuera notificado de la resolución que determina la obligatoriedad del retiro de la construcción sin que el vecino lo hubiere realizado, se llevara a cabo la demolición o retiro de la misma, por parte de personal municipal y/o contratado al efecto, con cargo al vecino de que se trate.-*

**ARTICULO 3: En el caso de invasión con construcción y/o invasión con servicios (pozos absorbentes, cisternas, cañerías y afines) sobre inmuebles del dominio privado Municipal:**

***3.1.- Construcciones que formen parte de un inmueble por accesión o no y/o invasión con servicios (pozos absorbentes, cisternas, cañerías y afines), que invadan espacios y/o inmuebles del dominio privado Municipal:***

*A los fines de regularizar la situación de vecinos que hubieren invadido espacio y/o inmueble del dominio privado municipal, es decir, avanzado en forma indebida sobre un predio lindero, el Poder Ejecutivo Municipal, “ad referéndum” de la aprobación que en cada caso deberá hacer este cuerpo legislativo, deberá:*

*a.- Como primera medida y en caso que ello fuera posible, ofrecerá al propietario de la construcción que invada, la remensura del lote de su propiedad, a los efectos de compensar la cantidad de metros invadidos, quitándosele la misma cantidad de metros cuadrados del inmueble de su propiedad, incorporándose el espacio compensado como inmueble del dominio privado del municipio, contemplando que no quedasen espacios residuales inservibles;*

*b.- En caso que la remensura no fuera posible, se ofrecerá al propietario cuya construcción hubiere invadido y para el supuesto de poder disponer el Municipio de los metros cuadrados invadidos la adquisición de la cantidad de metros cuadrados que hubiere excedido con su construcción. El precio de venta será el que resulte de aplicar el triple del precio promedio entre el más alto y el más bajo que se hubiere cotizado para un lote en Puerto Pirámides, en la última venta o adjudicación efectuada por el Gobierno Provincial, antes de asumir las actuales autoridades.. Queda establecido que el máximo de superficie de la que pueda disponer el Ejecutivo Municipal a estos fines, no podrá exceder de los que resulten absolutamente*

*imprescindibles para evitar el retiro de la invasión de que se trate y que se encuentre adherida al inmueble de propiedad del vecino.*

*c.- En caso de no poder adoptarse ninguno de los criterios establecidos en los incisos a.- o b.- de este artículo, intimará al propietario de la construcción de que se trate, a que retire la misma, estipulando un plazo máximo de 365 días para cumplir, desde la notificación que se realizará por acta, bajo apercibimiento de hacerlo el municipio, a costa del vecino. Si la construcción que invade fuere retirada por el vecino de que se trate en el plazo de treinta (30) días a contar del acta que lo notifique de tal circunstancia, no se establecerá multa alguna. Si la construcción de que se trate, fueran retirada en un plazo máximo de 180 días, a contar desde la notificación del acta que lo establezca, el propietario de la misma deberá abonar una multa de 5 módulos diarios a contar desde el día 31 desde que fuera notificado. Si la construcción aludida fuera retirada con posterioridad a los 180 días, a contar desde el día 181, la multa será de 10 módulos diarios hasta el momento del retiro definitivo de la construcción. En todos los casos de multa se utilizará el módulo que estipula la Ordenanza Tarifaria.*

*d.- Una vez vencido el plazo máximo de 365 días desde que el propietario fuera notificado de la resolución que determina la obligatoriedad del retiro de la construcción, sin que el vecino lo hubiere realizado, se llevara a cabo la demolición o retiro de la misma, por parte de personal municipal y/o contratado al efecto, con cargo al vecino de que se trate.-*

**ARTICULO 4: Invasión sobre terreno Privado:**

*En caso de registrarse invasiones de cualquier tipo de las enumeradas precedentemente en espacios y/o inmuebles del dominio privado, distintos al del dominio privado del Municipio, se hará saber al vecino que hasta tanto no regularice la situación, no podrá obtener la aprobación de planos que contengan tales irregularidades.*

-

**ARTICULO 5: Excepción:**

*Debido al problema de presión de agua que se padece en nuestro Municipio, se autorizara a los vecinos, debiendo mediar solicitud de cada uno y la formación de un expediente en cada uno de los casos, a colocar los tanques de agua en terrenos elevados, distintos al propio, sean fiscales y/o tierras de dominio Municipal, firmando un convenio con el Poder Ejecutivo en el cual se estipulen medidas relacionadas con responsabilidades legales, las que asumirá el vecino y las estéticas que serán indicadas por el municipio.*

**ARTICULO 6: Interpretación:**

*Queda establecido que todos los plazos consignados en esta ordenanza son de días corridos y no hábiles. Asimismo, no se contemplarán otras invasiones que no sean las existentes conforme el relevamiento realizado. Las invasiones que se produzcan a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza, serán retiradas inmediatamente. A los fines de determinar la cantidad de metros cuadrados para realizar la remensura y/o la oferta de venta*

*y/o la compensación, en los casos expresamente previstos en la presente ordenanza, el Poder Ejecutivo deberá limitar el acuerdo a los metros cuadrados que fueran imprescindibles, no pudiendo en ningún caso contemplar más metros que los invadidos con construcción*

-  
**ARTICULO 7:** *Todos los gastos y honorarios que surjan por o con relación a mensuras, remensuras, administrativos y/o inmobiliarios, demoliciones, u otros tipos de gastos que ocasione la regularización de las invasiones mencionadas en los artículos precedentes, correrán por cuenta y cargo del vecino que originara el conflicto o que fuera titular de la invasión, aunque hubiera adquirido la propiedad en las condiciones actuales.*

**ARTICULO 8º:** *Regístrese. Comuníquese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación. Publíquese. Cumplido. –Archívese.-*