



Concejo Deliberante
Puerto Pirámides
CHUBUT

Puerto Pirámides, 18 de mayo de 2005.-

ORDENANZA N° 117/05 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 creó la Comisión de Fomento de Puerto Pirámides, con un ejido de trescientas hectáreas (300);

Que conforme a las mandas de los Art. 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;

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

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

Que existen construcciones que invaden 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 el Municipio, de forma de mantener una justa composición;

Que este nuevo orden legal que por esta ordenanza se establece tiene como objetivo resolver las irregularidades de construcción e invasiones preexistentes a la sanción de la presente y en ningún caso y bajo ninguna circunstancia podrá ser utilizado como antecedente para resolver cuestiones futuras.

Que la totalidad de las circunstancias reseñadas de invasiones contempladas conforme, surge del relevamiento de hechos existentes realizados 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;

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA COMISION DE FOMENTO DE PUERTO PIRAMIDES 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, 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, deberá:

a.- El Municipio realizará un informe por el area correspondiente para verificar si es posible realizar la remensura de la calle y la vereda cumpliendo con las medidas que exige la Ley Nacional de Mensuras y de esta forma, si entre el lote del vecino y la vereda, quedase espacio de dominio público municipal se contemplará la situación como una invasión con construcción sobre inmuebles de dominio privado municipal referido en el Artículo 3.1.

b.- En caso de no poder adoptarse ninguno de los criterios establecidos en el incisos **a** de este artículo se intimará al propietario de la construcción de que se trate a que retire la construcción , en un plazo máximo de 365 días a contar desde la notificación de la resolución municipal y a construirlo en su inmueble, 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 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 y hasta el día 365, la multa será de 10 módulos diarios. En todos los casos de multa se utilizará el módulo que estipula la Ordenanza Tarifaria. El vecino deberá cumplimentar las exigencias de seguridad que desde la Dirección de Arquitectura se le impartan, a los efectos de evitar accidentes y/o infortunios con vecinos y/o transeúntes. En caso que estas exigencias no sean cumplimentadas se procederá conforme lo establece el Código de Edificación vigente en el Ejido Municipal.

1.2.- Construcciones que formen parte de un inmueble por accesión 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, deberá:

a.- Convenir con el vecino que por cada metro cuadrado de construcción que se encuentre en infracción deberá abonar un canon anual de 12 módulos.

b.- En caso de no aceptar el vecino la solución precedente, se intimará 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.

c.- 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 procederá conforme lo establece el Código de Edificación vigente en el Ejido Municipal, como si se tratase de una nueva invasión de construcción.-

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, 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 o inmuebles del dominio público del municipio. es decir, avanzando en forma indebida sobre la línea municipal, el Poder Ejecutivo Municipal, deberá:

a.- Intimar al vecino que posea espacio en su propiedad a que retire 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 y a construirlo en su inmueble. 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 y hasta el día 365, la multa será de 10 módulos diarios. En todos los casos de multa se utilizará el módulo que estipula la Ordenanza Tarifaria.

El vecino que se encuentre invadiendo con servicios (pozos absorbentes, cisternas, cañerías y afines) en la vía pública, mientras no proceda al retiro de las mismas, deberá cumplimentar las exigencias de seguridad que desde la Dirección de Arquitectura se le impartan, a los efectos de evitar accidentes y/o infortunios con vecinos y/o transeúntes. Asimismo, se establecerá un canon mensual de 45 módulos, por el espacio de tiempo que se mantenga la invasión. En caso que estas exigencias no sean cumplimentadas se procederá conforme lo establece el Código de Edificación vigente.

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 le cobrará una multa de 100 módulos por mes y se procederá conforme los términos del Código de Edificación vigente, como si se tratase de una nueva invasión.

ARTICULO 2º: 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, 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, deberá:

a.- 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, solicitando previamente a tal fin, informe técnico a la Dirección

de Catastro de la Provincia de Chubut.

b.- En caso que la solución brindada en el punto anterior no sea posible debido a que el vecino carezca de metros cuadrados del inmueble de su propiedad que puedan ser incorporados como espacio de dominio privado de uso público del Municipio, deberá procederse a la remensura de la fracción de tierra que se encuentra en infracción y proceder a la venta de dicho espacio invadido. Teniendo en cuenta que la fracción de tierra a venderle al vecino constituye un espacio de dominio privado municipal de uso público, y que dicha venta constituye un perjuicio para la comunidad en su conjunto, corresponde aplicar:

El séxtuple 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 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.

c.- En caso de no poder adoptarse ninguno de los criterios establecidos en los incisos **a** y **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 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.

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 3º: 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 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, deberá:

a.- 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, solicitando previamente a tal fin, informe técnico a la Dirección de Catastro de la Provincia de Chubut.

b.- En caso que la solución brindada en el punto anterior no sea posible debido a que el vecino carezca de metros cuadrados del inmueble de su propiedad que puedan ser incorporados como espacio de dominio privado del Municipio, deberá procederse a la remensura de la fracción de tierra que se encuentra en infracción y proceder a la venta de dicho espacio invadido. Teniendo en cuenta que la fracción de tierra a venderle al vecino constituye un espacio de dominio privado Municipal, y que dicha venta constituye un perjuicio para la comunidad en su conjunto, corresponde 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.

c.- En caso de no poder adoptarse ninguno de los criterios establecidos en los incisos a y b de este artículo se intimará al propietario de la construcción de que se trate a que retire la construcción, en un plazo máximo de 365 días a contar desde la notificación de la resolución municipal y a construirlo en su inmueble, 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 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 y hasta el día 365, la multa será de 10 módulos diarios. En todos los casos de multa se utilizará el módulo que estipula la Ordenanza Tarifaria. El vecino deberá cumplimentar las exigencias de seguridad que desde la Dirección de Arquitectura se le impartan, a los efectos de evitar accidentes y/o infortunios con vecinos y/o transeúntes. En caso que estas exigencias no sean cumplimentadas se procederá conforme lo establece el Código de Edificación vigente en el Ejido Municipal.

d.- 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 llevará a cabo la demolición o retiro de la misma, por parte de personal municipal y/o contratado al efecto, a costa del vecino de que se trate.

3.2.- Invasión con servicios (pozos absorbentes, cisternas, cañerías y afines) que invadan inmuebles del dominio privado del municipio.

A los fines de regularizar la situación de vecinos que hubieren invadido el espacio aéreo o subterráneo, de inmuebles del dominio privado del municipio con servicios (pozos absorbentes, cisternas, cañerías y afines), el Poder Ejecutivo Municipal, deberá:

a.- Intimar al vecino que posea espacio en su propiedad a que retire 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 y a construirlo en su inmueble.

El vecino que se encuentre invadiendo con servicios (pozos absorbentes, cisternas, cañerías y afines), mientras no proceda al retiro de las mismas, deberá cumplimentar las exigencias de seguridad que desde la Dirección de Arquitectura se le impartan, a los efectos de evitar accidentes y/o infortunios con vecinos y/o transeúntes. Asimismo, se establecerá un canon mensual de 20 módulos, por el espacio de tiempo que se mantenga la invasión. En caso que estas exigencias no sean cumplimentadas se procederá conforme lo establece el Código de Edificación vigente en el Ejido 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 1 módulo 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 y hasta el día 365, la multa será de 5 módulos diarios. 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 le cobrará una multa de 100 módulos por mes y se procederá conforme los términos del Código de Edificación vigente, como si se tratase de una nueva invasión.

ARTICULO 4º: 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. A tal efecto los vecinos deberán adecuar sus construcciones de acuerdo a lo establecido en las leyes del derecho civil que regulen los temas vinculados con las medianerías.

ARTICULO 5°: 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 6°: 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 7°: Regístrese. Comuníquese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación. Publíquese. Cumplido. -Archívese.-