



## MUNICIPALIDAD DE UBAJAY

Caraguatá 147

Telefax: (0345) 4905090-4905035-4905025

(3287) Ubajay - Colón - Entre Ríos

E-mail: [hcdmuniubajay@hotmail.com.ar](mailto:hcdmuniubajay@hotmail.com.ar)

# H. C. D.

*Salón de Sesiones*

**"CARLOS MIGUEL COULLERÍ"**

**ORDENANZA 100/2013**

**UBAJAY 02/09/2013**

**VISTO:** la necesidad de un plan de ordenamiento urbano que llevara adelante la Municipalidad y;

**CONSIDERANDO:** que surge del mismo la necesidad de una legislación al respecto;

Que es necesario crear las normas para el uso y el fraccionamiento del suelo;

Que es facultad de este Municipio imponer restricciones administrativas al dominio privado, en los casos en que ellas solo tienen en cuenta el interés público

Que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal;

Que se busca dar un nuevo marco de sustentabilidad al desarrollo urbano compatibilizando los intereses de quienes desarrollan negocios inmobiliarios y los del estado quien es garante de la prestación de servicios y del progreso ordenado de la ciudad;

**POR ELLO:** EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE UBAJAY, SANCIONA CON FUERZA DE **ORDENANZA:**

**Art. 1º:** Todo fraccionamiento de tierra dentro de los límites del Municipio de Ubajay, se ajustará a las disposiciones de la presente Ordenanza y por normas que la reglamente mientras no se contradigan con esta. Las cuestiones no reguladas por la presente se ajustarán a normas superiores nacionales y provinciales concordantes con la materia.

**Art. 2º:** Estarán sometidos al cumplimiento de la presente las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.-

**Art. 3º:** Los lotes en zona residencial, existentes hasta la fecha de sancionada esta ordenanza, podrán subdividirse contando con un frente mínimo de diez (10) metros en los lugares simplemente habitables con superficie mínima de 250 m<sup>2</sup>. Para los futuros amezanamientos, los frentes mínimos para zona residencial será de 12 (doce) metros. En zonas de turismo será como mínimo de veinte (20) metros de frente y una superficie mínima de mil (1.000) m<sup>2</sup>; con un máximo de cuatro (4) unidades funcionales turísticas en cada Lote y no superando cada una los setenta (70) m<sup>2</sup> cubiertos. Los lotes en el Ejido



## MUNICIPALIDAD DE UBAJAY

Caraguatá 147

Telefax: (0345) 4905090-4905035-4905025

(3287) Ubajay - Colón - Entre Ríos

E-mail: [hcdmuniubajay@hotmail.com.ar](mailto:hcdmuniubajay@hotmail.com.ar)

# H. C. D.

*Salón de Sesiones*

**"CARLOS MIGUEL COULLERÍ"**

Municipal tendrán un frente mínimo de cien (100) metros de frente y tendrán como mínimo una (1) hectárea de superficie. En zonas de quintas y chacras será de 40,00 m de frente y 2.000,00m<sup>2</sup> de superficie. **MODIFICADA X ORD. 133/14 "los lotes en zona residencial podrán subdividirse contando con un frente mínimo de diez (10) metros y una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).**-

**Art. 4º:** No podrá edificarse en ningún lote de los fraccionamientos de tierra que se encuentren comprendidos en las disposiciones de la presente ordenanza, cuando posteriormente sea dividido y las nuevas divisiones no tengan los frentes y superficies que se determinan en el artículo anterior.-

## CALLES

**Art 5º:** En el trazado de los nuevos amezanamientos a destinar a urbanización, será obligatorio ceder sin cargo al Municipio los espacios destinados a la circulación vial. Estas vías de circulación deberán tener un ancho mínimo de 20,00 m, y deberán respetar los rumbos de las existentes.- **(MODIFICADA X ORD. 133/14, que dice: "en el trazado de los nuevos amezanamientos destinados a urbanización, será obligatorio ceder sin cargo al municipio los espacios de circulación vial, los cuales deberán tener un mínimo de quince (15) metros de ancho y deberán respetar los rumbos de las existentes, salvo autorización del H. C. D. para su modificación".-)**

**Art 6º:** La planificación de calles proyectadas para su continuidad se anexa en el plano que forma parte integral de la presente ordenanza, como así también las nuevas avenidas proyectadas. La Calle se deberá distribuir dentro de la Zona de la manera siguiente:

- Las calles comunes deberán tener un ancho mínimo de veinte (20) m. **(MODIFICADA X ORD. 133/14, Las calles comunes deberán tener un ancho mínimo de quince (15) metros)** se deberá distribuir de la siguiente manera: **Vereda** correspondiente al 10% del ancho de la calle y de 2,50 m para Bulevar y Avenidas, siendo exceptuados de esta disposición, todo edificio público. **Se respetarán las medidas ya existentes a la promulgación de la presente ordenanza.**- Las calles colectoras frente a rutas principales, (de más de 50 m. de ancho), vías de ferrocarril y arroyos o vías navegables deberán tener un ancho mínimo de 25 m.

Las calles deberán ser registradas independientemente y acompañadas del correspondiente compromiso acta de cesión al Estado.-



## MUNICIPALIDAD DE UBAJAY

Caraguatá 147

Telefax: (0345) 4905090-4905035-4905025

(3287) Ubajay - Colón - Entre Ríos

E-mail: [hcdmuniubajay@hotmail.com.ar](mailto:hcdmuniubajay@hotmail.com.ar)

# H. C. D.

*Salón de Sesiones*

**"CARLOS MIGUEL COULLERÍ"**

**Art. 7º:** En todo terreno a urbanizarse, el trazado de las nuevas calles deberá realizarse respetando las dimensiones establecidas en la presente ordenanza para espacio urbano entre líneas municipales, de manera equidistante a partir del eje de la calle establecido por la prolongación de la existente en el área urbanizada colindante.

Para las calles perimetrales de loteos, el loteador deberá adjuntar la expresa conformidad del propietario del terreno colindante de transferir al Domino Público Municipal, la superficie correspondiente para alcanzar las dimensiones establecidas en la presente norma.

Esta conformidad deberá documentarse expresamente y ser acompañada del plano de mensura y subdivisión correspondiente, previa a la visación definitiva del proyecto de urbanización la confección del plano respectivo estará a cargo del loteador. No se podrán visar planos referidos a loteos sin previa intervención aprobación de la Secretaría de Obras Públicas.

**Art. 8º:** La denominación y jerarquización de las vías, como así también si alguna de estas adopta la característica de avenida y/o bulevar queda a exclusivo criterio del municipio, siendo esto factible, se descontara del porcentaje de zona de reserva el excedente a calle general.-

**Art. 9º:** Prohíbese el fraccionamiento de tierras para cualquiera de los fines previstos en el Art. 1º, cuando sean terrenos situados en zonas anegables.-

## **SERVICIOS**

**Art. 10º: SON A CARGO DEL LOTEADOR LOS SIGUIENTES SERVICIOS BÁSICOS:** Agua, cloacas, en caso de no ser factible la conexión a la red cloacal, se deberá implementar tratamiento alternativo; calles afirmadas (ripio o mejorado), energía eléctrica, alumbrado público y arbolado. Esto comprende la elaboración del ante-proyecto, proyectos y ejecución. El Municipio de Ubajay a través de la Secretaría de Obras Públicas tendrá el poder de policía respecto de todo lo concerniente a estos servicios y sin cuya autorización no podrá ejecutarse obra alguna. Todas las obras que ejecute el loteador pasarán, una vez terminadas y verificadas por la Secretaría de Obras Públicas en cuanto a calidad y funcionamiento, al dominio de la municipalidad de Ubajay. Previa a la ejecución de cualquier obra el loteador deberá transferir en propiedad al Municipio de Ubajay los lotes destinados a calles, avenidas, bulevar, plazas y reservas fiscales. Los planos de obra y las especificaciones técnicas de los materiales a utilizar deberán ser aprobados por la secretaria de Obras Públicas



## MUNICIPALIDAD DE UBAJAY

Caraguatá 147

Telefax: (0345) 4905090-4905035-4905025

(3287) Ubajay - Colón - Entre Ríos

E-mail: [hcdmuniubajay@hotmail.com.ar](mailto:hcdmuniubajay@hotmail.com.ar)

# H. C. D.

*Salón de Sesiones*

*"CARLOS MIGUEL COULLERÍ"*

**Art. 11º:** Será obligación del propietario del loteo proveer al arbolado de las calles, avenidas y espacios verdes y su cuidado durante un término de tres (3) años. Las especies a plantar serán consensuadas con el Municipio.-

### **Niveles:**

**Art. 12º:** el relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, lo cual será verificado y aprobado por el área de Obras Públicas Municipal.-

### **HIGIENE**

**Art. 13º** El propietario de la urbanización esta siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

La responsabilidad del párrafo anterior se extenderá a los nuevos propietarios mientras las parcelas se mantengan inhabilitadas.-

### **PROPAGANDA:**

**Art. 14º:** Se podrá empezar la venta de lotes, cuando se haya provisto de los servicios básicos. Se podrá autorizar la venta los lotes cuyos frentes cuenten con los servicios requeridos; previamente deberán ser recepcionados y habilitados por el Municipio de Ubajay.-

**Art. 15º.-** Solo se utilizarán en la propaganda de cualquier loteo los planos aprobados por el Poder Ejecutivo, que deberán llevar número de ordenanza respectiva.-

**ART. 16º: Zonas:** Se anexa plano de zonificación de área Industrial, Urbana y a Urbanizable.

### **Art. 17º: DENOMÍNENSE:**

**a) Zona residencial:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.-

**b) Zona residencial extraurbana:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.-



## MUNICIPALIDAD DE UBAJAY

Caraguatá 147

Telefax: (0345) 4905090-4905035-4905025

(3287) Ubajay - Colón - Entre Ríos

E-mail: [hcdmuniubajay@hotmail.com.ar](mailto:hcdmuniubajay@hotmail.com.ar)

# H. C. D.

*Salón de Sesiones*

**"CARLOS MIGUEL COULLERÍ"**

**c) Zona comercial y administrativa:** La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.-

**d) Zona de esparcimiento:** La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.-

**e) Zona industrial:** La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.-

**f) Zona de reserva:** Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.-

**g) Zona de reserva para ensanche urbano:** Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.-

**h) Zona de recuperación:** La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.-

**i) Zona de usos específicos:** La delimitada para usos del transporte (terrestre y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.-

**j) Planta urbana:** se identifica como tal que cuenta con accesibilidad vial total, definida y ejecutada parcialmente, provisión y mantenimiento de los servicios públicos, y estar ocupada con edificación al menos en un sesenta por ciento de su contenido de lotes.-

**k) Parcela- lote:** superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados.-

**l) Frente de la parcela:** denominase frente al lado de la parcela que linda con vía pública

**ll) Manzana:** superficie de terreno constituida por una o más parcelas, edificadas o no, delimitadas por vías públicas.-

**m) Urbanización:** toda división que implique la apertura de calles y formación de nuevas manzanas, con fines urbanos.-

**n) Línea Municipal:** (L. M.) línea que deslinda la parcela de la vía pública.-



## MUNICIPALIDAD DE UBAJAY

Caraguatá 147

Telefax: (0345) 4905090-4905035-4905025

(3287) Ubajay - Colón - Entre Ríos

E-mail: [hcdmuniubajay@hotmail.com.ar](mailto:hcdmuniubajay@hotmail.com.ar)

# H. C. D.

*Salón de Sesiones*

**"CARLOS MIGUEL COULLERÍ"**

ñ) **Vía Pública-Calle:** espacio destinado a canalizar o peatonal, declarada como tal por la Municipalidad.-

o) **Espacios circulatorios:** Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento.

Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

1.- Trama interna: Vías ferroviarias a nivel y elevadas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.-

2.- Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.-

p) **Espacios verdes y libres públicos:** Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.-

q) **Espacios parcelarios:** Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.-

**ART. 18º:** El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.-

## **DEL USO DEL SUELO**

**ART. 19º:** Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.-

**Art. 20º** - Los proyectos de subdivisión especificados en el art. 1º deberán ser firmados por profesionales habilitados para el ejercicio de la agrimensura dentro del ámbito de la Provincia.-



## MUNICIPALIDAD DE UBAJAY

Caraguatá 147

Telefax: (0345) 4905090-4905035-4905025

(3287) Ubajay - Colón - Entre Ríos

E-mail: [hcdmuniubajay@hotmail.com.ar](mailto:hcdmuniubajay@hotmail.com.ar)

# H. C. D.

*Salón de Sesiones*

**"CARLOS MIGUEL COULLERÍ"**

**Art. 21º: Dimensiones y Forma de Manzanas:** lado de cien (100) m, salvo justificado debidamente y autorizado por el Concejo Deliberante, dando prioridad a la continuación de calles existentes.-

**Art. 22º: Zonas de la localidad:** márquese las diferentes zonas de la localidad en el plano anexo II, que forma parte integral de la presente ordenanza.-

### **CESIÓN DE ESPACIOS DESTINADOS A ESPACIOS URBANOS**

**Art. 23º: Plazas y Reservas Fiscales** para equipamiento urbano: serán el diez (10 %) por ciento de la superficie en su primer subdivisión.- **SE INTERPRETA CUANDO LA SUPERFICIE A LOTEAR SEA DE 20.000 Mts<sup>2</sup> O MÁS.-**

**Art. 24º:** En los casos que en el Proyecto de Loteo existan proyectadas Avenidas o Bulevares, el ensanche de estas vías de 20 m a 50 m, o de 20 a 30 m según el caso, se computará dentro del diez por ciento (10%) a dicho ensanche.-

**Art. 25º:** La autoridad de aplicación de este código se basará en las sanciones previstas en el Código Municipal de Faltas para penar a los transgresores de la presente Ordenanza.-

**Art. 26º:** Los nombres de las calles futuras serán facultad exclusiva del Concejo Deliberante.-

**Art. 27º:** Facúltese al Ejecutivo Municipal a enumerar a su criterio las manzanas de la localidad.-

**Art. 28º:** Toda documentación respectiva a sesión de terreno a favor de la Municipalidad de Ubajay, serán a cargo del loteador.-

**Art. 29º:** Deróguese el capítulo XXIX "de los loteos" de la ordenanza Nº 062/2001.-

**Art. 30º: MODIFICADA X ORD. 133/14:** Los artículos 30 y 31, pasarán a ser artículos 31 y 32 respectivamente, quedando artículo 30 de la siguiente manera: *"en situación de representaciones que contengan puntos no contenidos, o diferentes a esta ordenanza, si el interesado así lo decide, podrá recurrir el H. C. D. para que sea analizado y definido por este Cuerpo Legislativo".*

Comuníquese por y de la presente a las áreas que correspondan.-

**Art. 31º:** De forma.-

