

Colonia Tirolesa, 11 de mayo de 2026

VISTO:

La petición, de fecha 04 de junio de 2025, realizada por el Sr. PERALTA Jorge Antonio, DNI 16.632.959 y VEGA Ramón del Valle, DNI 11.588.692, en condición de Titulares registrales de los Lotes "6" y "9" de la Manzana "29", ubicados en Calle República de Italia y Calle Amadeo Sabattini respectivamente, solicitando una excepción a la Ordenanza 739/16.

Y CONSIDERANDO:

Que, con fecha 04 de junio de 2025, el Sr. PERALTA Jorge Antonio, DNI 16.632.959 y VEGA Ramón del Valle, DNI 11.588.692, en condición de Titulares registrales de los Lotes "6" y "9" de la Manzana "29", ubicados en Calle República de Italia y Calle Amadeo Sabattini respectivamente, solicitando una excepción a la Ordenanza 739/16, la cual se fundó en los siguientes términos *"Nos dirigimos a Ud. para solicitar una **Excepción a la Ordenanza Municipal para obtener la visación del plano de Mensura, Subdivisión para Futura Unión, presentado en este municipio.***

Dicho trabajo consiste en sanear una realidad que lleva materializada muchos años, donde de común acuerdo, quienes suscriben realizaron una modificación, en ese momento por cuestiones económicas, donde una fracción del fondo del Lote "6" fue cedida al fondo del Lote "9", de manera de obtener un lote (hoy el lote 9) de 12,50mts x 45.00mts, quedando el lote 6 de 13.00mts x 25.00mts.

Dichas medidas dan como resultado una superficie de 325m² para el Lote "6" menor a la indicada por la actual Ordenanza Municipal.

Es por ello que dicho pedido se basa, como mencionamos en sanear una realidad de hace muchos años, y que esta claramente materializada, no siendo el objetivo sacar ventaja de ningún tipo sobre esta modificación que resulte una complicación para el municipio ni para los vecinos, solo es tener la posibilidad de Escriturar cada propiedad con las dimensiones que

existen actualmente y desde hace muchos años. Dicho de otra manera, para que cada propietario tenga legalmente lo que le corresponde.

Es por todo que nos dirigimos a Ud. con el fin de solicitar la autorización de excepción por parte del Consejo, para la visación del plano presentado..."

Que como es costumbre del Ejecutivo Municipal, ante dichas peticiones, pide dictamen al Área de Catastro para que de opinión al respecto sobre la viabilidad de las solicitudes.

En el caso concreto, dicha área municipal expresó *"Desde el Área de Catastro y Obras Privadas se solicita lo necesario para la excepción que comprende la Mensura, Subdivisión, y Futura Unión a nombre de PERALTA Jorge Antonio y VEGA Ramón del Valle.*

- *Las Parcelas siguientes:*

Propiedad N° 13-03-1945304/1, con designación catastral municipal N°1303100102016007, la cual comprende una superficie de 487.50mts², con superficie edificada de 255.17mts², medidas de Lote de ancho 13.00/lineales y largo de 37.50mts/lineales.

N° 13-03-3072158/9, con designación catastral municipal 1303100102017010, con superficie edificada de 293.80mts², medida de Lote de ancho 12.50mts/lineales y largo de 32.00mts/lineales.

Dichas parcelas se plantean subdividir y unir, dando como resultado dos lotes designados como Lote 101 de sup. 325.00mts² con frente (ancho) de 13.00mts/lineales, largo de 25.00mts/lineales; y Lote 102 de sup. 562.50 mts² con frente (ancho) de 12.50mts/lineales y largo de 45.00 mts/lineales.

- *Lo antes mencionado no responde a ordenanza actual 739/16, Capítulo I, Sección II; donde dicho lote debería comprender un ancho sobre calle Amadeo Sabattini de 15mts/l, y superficie total de 500.00mts².*
- ***Esta situación de no cumplir con resolución se genera por existir inmuebles edificados privados.***
- *Se adjunta copia de planos de Mensura y Subdivisión, y nota de pedido de propietarios..."*

Que como se observa la petición radica en autorizar una excepción al artículo art. 16, de la Ordenanza Municipal nro. 739/2016.

Que, dado los argumentos vertidos en la petición, el Dictamen del Área de Catastro y Obras Privadas de la Municipalidad de Colonia Tirolesa, y, sobre todo, con el fin de continuar con el proceso de regularización de los trámites que se encuentran radicados en el área de Obras Privadas, previo a la asunción de la gestión del Sr. Intendente Juan Domingo Panichelli, es que se va a autorizar la excepción solicitada.

Que, la regularización de los trámites pendientes, y que llevan iniciados por años sin una solución definitiva, permitirá que los pedidos de Mensura y Subdivisión, como así de Loteos, puedan llegar a su fin, y así poder obtener la tan ansiada escritura.

Que la presente gestión se ha propuesto como pilar fundamental regularizar la totalidad de los trámites pendientes, iniciados previos al inicio de la actual gestión, para facilitar la obtención de las aprobaciones, para concluir con la escrituración de dichos lotes.

Que los propietarios, muchos ya con posesiones de años, son cautivos de la falta de respuesta, por lo que, analizando cada caso concreto, se dio inicio a un proceso de normalización que dará mayor certidumbre jurídica a los vecinos y vecinas que eligieron a Colonia Tirolesa para vivir.

Que, en este caso particular es dable en contraprestación de la excepción solicitada, petitioner una plusvalía a los interesados, la cual tiene vinculación en mano de obra que requiere el Municipio para realizar refacciones en el edificio municipal, los cuales conforme dictamen del área de Catastro de la Municipalidad de Colonia Tirolesa, se traduce en *"1. Preparación de superficie previo colocación de la membrana geotextil, por lo cual la superficie deberá encontrarse en perfectamente limpia, seca y libre de elementos punzantes, material suelto, restos orgánicos o cualquier irregularidad que pueda comprometer la integridad geotextil. En caso de tratarse de subrasantes o superficie de apoyo, se deberá garantizar una adecuada nivelación y compactación, evitando depresiones o acumulación de agua. 2. Colocación de membrana geotextil. La membrana geotextil se dispondrá extendiéndola de manera continua sobre la superficie preparada,*

evitando la formación de pliegues, arrugas o tensiones indebidas. Los paños deberán colocarse con solapes mínimos de 20 a 30cm, según especificaciones del fabricante o requerimiento del proyecto. En zona de mayor solicitación o pendientes, se recomienda incrementar el solape o realizar fijaciones adicionales. Se deberá evitar la circulación directa de maquinaria pesada sobre la membrana sin protección. 3. Pintado posterior. Como la membrana geotextil forma parte de un sistema expuesto se requiere protección o terminación superficial, por lo que se procederá al pintado conforme a las siguientes indicaciones: Se verificará que la superficie se encuentre limpia, seca y libre de polvo o contaminantes. Se aplicará previamente una imprimación compatible, en caso de ser requerida por el sistema de pintura. La pintura deberá ser compatible con el material geotextil (generalmente pinturas acrílicas o asfálticas, según uso), asegurando adherencia y durabilidad. La aplicación se realizará mediante rodillo, pincel o equipo de protección, en capas uniformes, respetando los tiempos de secado entre manos indicados por el fabricante. Se recomienda un mínimo de dos manos para garantizar una correcta cobertura y protección. 5. Consideraciones generales. Todos los trabajos deberán ejecutarse conforme las recomendaciones del fabricante de la membrana y de los productos de pintado. Se deberán respetar las condiciones climáticas adecuadas (evitar lluvias, humedad excesiva o temperaturas extremas durante la ejecución). El control de calidad incluirá la verificación de solapas, fijación, continuidad de la membrana y correcta aplicación del sistema de pintura”

Que, en virtud a lo expuesto, los peticionarios de la presente excepción serán responsables de realizar los trabajos conforme las especificaciones fijadas precedentemente.

Por todo ello;

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE COLONIA TIROLSA
SANCIONA CON FUERA DE ORDENANZA**

Artículo 1: AUTORIZAR la excepción de la Ordenanza 739, Título II - Capítulo I - Sección II - Zona A2, art. 10, y permitir la Subdivisión solicitada por el Sr. Jorge Antonio Peralta, D.N.I. 16.632.959, y Ramón del Valle Vega, D.N.I. 11.588.692, de los lotes con designación catastral nro. 13-03-1945304/1 y 13-03-3072158, de acuerdo a lo especificado en el Plano de Mensura y Subdivisión el cual forma parte de la presente Ordenanza como Anexo I.

Artículo 2: ORDENAR al Sr. Jorge Antonio Peralta, D.N.I. 16.632.959, y Ramón del Valle Vega, D.N.I. 11.588.692, en compensación por la excepción autorizada en el artículo 1, a realizar los trabajos de mano de obra, que fueron especificados en los considerandos de la presente Ordenanza

Artículo 3: INFORMAR al Departamento Ejecutivo Municipal que la excepción autorizada por el artículo 1, de la presente Ordenanza, está condicionada a que se realice lo ordenado en el artículo 2, de la presente Ordenanza, por lo cual, deberá acompañarse un certificado de obra a este Cuerpo, para control del mismo.

Artículo 4: PASE al Departamento Ejecutivo Municipal para la correspondiente promulgación.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE COLONIA TIROLESA A LOS ONCE DÍAS DE MAYO DE 2026.

ORDENANZA 1156/2026



Ramos Florenzo.



Gabriel A. Guillot
PRESIDENTE
H. Concejo Deliberante
Colonia Tirolesa