

## ORDENANZA N° 968 / 2008

Hasenwaup 31 de Enero / 08 .

### VISTO:

Que el crecimiento de nuestra localidad impone un ordenamiento territorial urbanístico y edilicio lo cual deriva en la necesidad de la sanción de una ordenanza que regule los lotes y subdivisiones urbanas, y

### CONSIDERANDO:

Que el establecer normas a seguir por anticipado

do, permitiría el seguimiento de lineamientos fundamentales para el desarrollo de la parte urbana y suburbana de la localidad, el proteger los intereses de los habitantes y se entiende en el futuro realizar correcciones sobre la marcha con sus ulteriores dificultades.

Que normar el ordenamiento en lo territorial estableciendo tratamientos y soluciones a los diferentes casos que se plantean, facilitaría una más eficiente y racional distribución de los aspectos sociales, económicos, obras públicas, zonificaciones y parámetros.

Por ello:

LA HONORABLE DINTA DE FOMENTO DE LA JUNTA MUNICIPAL  
DE HASENKAMP SANCIONA con fuerza de:

ORDENANZA

Art 1º) Todo fraccionamiento de inmueble dentro del ejido municipal, con el fin de formar nuevas zonas, ampliar o modificar las existentes, toda división de lote o subdivisión de los mismos, todo apertura de calles o avenidas, sean o no ampliación de las ya existentes, todo formación de plazas o espacios verdes o libres para utilidad pública se regirán por las disposiciones de la siguiente Ordenanza.

Art 2º) A los fines de una exacta interpretación de las operaciones a realizar, defíñese como:

i) LOTEO: todo fraccionamiento de tierra, con el fin fundamental de crear nuevos lotes urbanos o ampliar los ya existentes, con apertura de calles o avenidas, con la creación de espacios verdes o espacios libres de utilidad pública o del dominio jurídico municipal, en las zonas que se ha dividido el ejido los fines expresados en esta Ordenanza.

ii) SIMPLE SUBDIVISION: todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calle, pasajes o avenidas de carácter público y que no modifiquen la estructura radical de los parcelarios existentes del Registro Catastral.

Art 3º): el Presidente Municipal, ad- referendum de la Honorable Junta de Fomento, queda facultado para aceptar o rechazar lotes, donaciones de terrenos destinados al dominio público o patrón municipal, sujetando se en todo los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza.

Art 4º) NOMENCLATURA: la Honorable Junta de Fomento dará nominación a los barrios, unidades vecinales, lotes, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazas, parques, pasos, etc.

## CAPITULO I

### TRAMITES

Art 5º): Todo plan de medida y subdivisión o loteo que se proyectare dentro del distrito deberá ser presentado a la Municipalidad para su aprobación.

Los sellados y los derechos a la fijar para la cumplimentación de este requisito serán fijados y actualizados periódicamente por la Ordenanza Impositiva.

Art 6º): A los efectos de solicitar la aprobación de "loteo o "simple subdivisión", deberá efectuarse una presentación previa, la que constará de:

1 - Croquis de la fracción a lotear, medidas lineales y angulares de la misma ubicación con respecto a la plaza urbana.

2 - Anteproyecto de trazado de vías y loteo indicando el trazado de las más existentes en el entorno de la fracción.

3 - Libro Denda Municipal.

Art 7º): Se deberá presentar además del material técnico indicado,

1 - Una copia heliográfica de cada una de las láminas presentadas, que quedarán en poder de la Municipalidad.

2. Solicitud de aprobación en sellado Municipal.

3 - Declaración firmada por el Propietario y Profesional actuante en la que constare:

3.1: Nombre y Apellido completo del Propietario,

3.2: Nombre y Apellido completo del Profesional, Título, Número de Matrícula.

3.3: Datos de ubicación de la propiedad.

3.4: Mención del trabajo a realizar.

Art 8º) En base a esta documentación previa, la Municipalidad dará los lineamientos generales de la urbanización en lo que se refiere a retiros, servidumbre, espacios verdes, arboledas, reglamentarias, etc.

Art 9º) La documentación mínima exigida a los efectos de la aprobación definitiva constará de los siguientes elementos:

1 - Título de propiedad de los terrenos a urbanizar, o extracto de Título o Boletín de Compraventa, estos últimos debidamente autenticados por Escritorios Púlicos.

2 - Los planos que a continuación se detallan, firmados por Profesional habilitado:

2.1. Una copia heliográfica, indicando las vías de circulación principales y pasajes si los hubiere, medidas lineales y angulares de las vías proyectadas y de los lotes resultantes de la división, ejes de referencia de las vías proyectadas y su relación con las vías existentes en el entorno inmediato; espacios libres donados a la Municipalidad respetando además los que determine el plan Regulador del Municipio en oportunidad de su aplicación.

2.2.. Croquis, en escala 1:5000 abarcando una zona de 500 m de radio en el que se indicarán los servicios públicos más importantes comprendidos en el mismo.

2.3.. Plano en escala 1:2500 indicando las cotas de nivel del predio a urbanizar y su probable vinculación a desagües existentes.

2.4. Proyecto de alumbrado público de acuerdo a las Reglamentaciones.

2.5. Deberá hacerse la presentación firmada por el propietario de la fracción a urbanizar donde conste su conocimiento de las Ordenanzas vigentes al respecto y las penalidades en caso de incumplimiento.

2.6. Acta de cesión gratuita de calles y espacios verdes o libres si los hubiere, firmada por el propietario y autenticada por Escritorios Públicos.

Art 10º) La cesión gratuita de espacios verdes, libres o destinados a edificios públicos o instituciones de bien público, deberán escriturarse libres de todo gravamen y cesión en favor de la Municipalidad y dentro de los 180 días posteriores a la aprobación de los planos.

Art 11º) En los planos de Manzana y Subdivisiones, constarán además de las dimensiones lineales y angulares del lote y de cada una de sus subdivisiones, las dimensiones completas de la manzana donde está ubicado el lote, los andenes existentes en todas las más perimetrales de la Manzana y andén real del pavimento y acera en zona pavimentada.

## CAPITULO II

### PROYECTO

Art 12º) En la elaboración del Proyecto se considerará especialmente, la continuidad, dirección y anchos de las vías proyectadas con respecto a las existentes.

Art 13º) En aquellos trazados en que por las características del Proyecto, difieran notablemente de los trazados existentes, se justificará la solución adoptada mediante una memoria descriptiva que se acompañará a la documentación sobre todo.

Art 14º) Se podrá proyectar en manzanas de trazados

existentes, subdivisión creando lotes internos, los que deberán estar vinculados directamente a la vía pública mediante pasillos de uso exclusivo o en condominio, según las necesidades que establece el proyecto y de acuerdo con las prescripciones del Capítulo III del presente Reglamento.

Art 15º) Los pasillos en condominio podrán ser una cantidad de cinco lotes como máximo.

Art 16º) Cuando la cantidad de lotes a vincular con vía pública mediante paso común supere la cifra citada en el artículo anterior, se proyectará pasaje peatonal, reservando a ambos lados del mismo un espacio destinado a sombra de jardines, dimensionado de acuerdo a lo establecido en el Capítulo III.

Art 17º) Bajo ningún concepto se permitirá en manzanas existentes el uso de estos pasajes para circulación vehicular.

Art 18º) Las vías cerradas en un extremo (en fondo de saco) se aceptarán solamente en aquellos casos en que lo justifique las condiciones generales del proyecto y se acompañe a la documentación memoria descriptiva de la solución adoptada.

### CAPÍTULO III

#### DIMENSIONAMIENTO

Art 19º) Para la subdivisión en lotes, se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas:

1. Para lotes en esquina; 15.00 m de frente en una orientación por 20.00 m de frente en la otra orientación.

2. Para lotes intermedios; 10.00 m de frente y 20.00 m de fondo.

3. Existirá para estas dimensiones una tolerancia, en menos de un 10% para cada uno de los lados en no más de dos lotes por cuadra.

4. Teniendo por las características generales del trazado, se proyecten lotes en forma irregular o con dimensiones angulares

que difieran de los 90°, la superficie de los mismos nunca podrá ser inferior a 300.00 m<sup>2</sup> para los lotes en esquina, ni a 200.00 m<sup>2</sup>, para los lotes intermedios.

Art 20º) Para la subdivisión con lotes internos en manzanas existentes se tendrá en cuenta los siguientes factores:

1. No se aceptarán lotes cuyo frente sea inferior a los 10.00 m.
2. La superficie mínima de lote será 200.00 m<sup>2</sup>, por unidad excluido pasillo, aunque sea éste de uso exclusivo.
3. El ancho mínimo de pasillo de uso exclusivo será de 1,30 m. en aquellos casos en que existiere muro medianero construido en 30 cm. de espesor y de 1,40 m. cuando existiere muro medianero construido en 45 cm. de espesor.
4. El ancho mínimo de pasillos en condominio será de 1,90 m. cuando existiere muro medianero de un espesor de 30 cm. y de 2.00 m. cuando el referido muro hubiera sido construido en 45 cm. de espesor.
5. Los pasajes peatonales tendrán un ancho mínimo de de 4.00 m., y se vincularán directamente a la vía pública, la sombra de jardines se reservará en un ancho de 3.00 m. a contar desde la línea de edificación hacia el fondo del lote, y a ambos lados del paraje.
6. Los lotes vinculados a estos pasajes tendrán las dimensiones mínimas indicadas en los artículos 19-1, y 19-2 del presente Reglamento.

Art 21º) En los trabajos reglamentados en las presentes normas deberán incluirse además:

1. La donación de áreas correspondientes a vías públicas, espacios verdes y todo otro espacio determinado como público de acuerdo a la presente reglamentación o a las emanadas de la aplicación de futuras normas de regulación.
2. La cesión a la Municipalidad del 5% del área total a lotear cuando la misma exceda de 5.000 m<sup>2</sup>, porción que

será susceptible de división conforme a las presentes normas. (Art 19 a 19-3)

3. Estas áreas serán destinadas a:

1 - Permutas por extensiones mayores a fin de integrar nuevos espacios verdes dentro del área urbana.

2 - Ventas cuyo producto se invertirá exclusivamente en el mejoramiento de espacios verdes existentes (Forestación, Mejorados, Alumbrado, Instalaciones Varias.)

#### CAPITULO IV

##### TRABAJOS DE APERTURA - OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Art 22º) El propietario de los terrenos a urbanizar "se obligará a la ejecución de los siguientes trabajos previos a la enajenación de lotes":

1- ALUMBRADO: instalación de postes, conductores, y artefactos en cantidad de una unidad por locación conominimo y de acuerdo a las reglamentaciones. Los pasajes peatonales, deberán poseer alumbrado permanente en las horas de oscuridad.

2- FORESTACIÓN: de las más proyectadas de acuerdo a los datos que en cuenta a cantidad y especie informe la Municipalidad o autoridad del propietario.

3- CORDONES DE ACERAS: de acuerdo con las especificaciones del Código de Edificación vigente en general, o para las especificaciones particulares que determine la Municipalidad en oportunidad de la aprobación del loteo.

4- AGUA CORRIENTE y RED CLOACAL: se servirá de agua corriente y cloacas, a todo lote que se encuentre a menos de 50.00 m. de la red existente,

Art. 23º) - Los trabajos podrán realizarse por etapas a proposición del Propietario y dentro de los términos fijados por la Municipalidad, pero no podrá proceder a la venta de lotes sin antes haber prestado los servicios exigidos en el presente Reglamento.

Art. 24º) En caso de incumplimiento de los referidos términos,

la Municipalidad prevo empleamiento, podrá realizar dicho trabajo por cuenta y cargo del Propietario.

Art. 25º) Dentro de los plazos estipulados la Municipalidad procedrá a la apertura, abocadamiento y zanjeo de las vías, trabajos que se cobrarán al Propietario y según lo indica la Ordenanza Impositiva.

Art. 26º) En oportunidad de proceder a la enajenación de lotes se tramitará la registración respectiva en el Catastro Municipal, siendo el propietario solidariamente responsable con el comprador del cumplimiento de ello según las reglamentaciones vigentes.

Art. 27º) En el boleto de compra-venta constará como cláusula que el comprador declara conocer las reglamentaciones Municipales existentes en lo que se refiere a lo expresado en el artículo IV y las reglamentaciones particulares de lote en lo que se refiere a retiros, aceras, tipo y dimensión de las mismas, características de las viviendas, etc.

## CAPÍTULO II CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 28º) En todos los casos el Profesional deberá manifestar por escrito, acerca de la existencia de construcciones anteriores al trabajo en cuestión que no estuvieren declarados.

Art. 29º) En caso de subdivisión de lotes edificados, si el edificio estuviere declarado, no se aprobarán los planos de medida, si previamente no se regulariza la situación de las mejoras.

Art. 30º) Al quedar el edificio afectado por la división, cada una de las fracciones resultantes, deberá quedar en condiciones reglamentarias de acuerdo al Código de Edificación. A tal efecto acompañará una copia del relevamiento de la construcción existente indicando claramente las o las nuevas líneas divisorias.

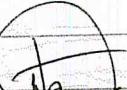
Art. 31º) El uso o destino de la tierra quedará suscrito en última instancia a las determinaciones de la Ordenanza

de Zonificación.

Art. 32º) Regístrese, publíquese archívese.-

  
MARTA MARCUZZO  
SECRETARIA  
MUNICIPALIDAD DE HASENKAMP



  
OSVALDO MARICOTTI  
INTENDENTE