

Hasenkamp, 17 de diciembre de 2025

## ORDENANZA N° 343/2025

### FUNDAMENTACIÓN

La presente Ordenanza tiene por finalidad actualizar y adecuar el marco normativo vigente en materia de loteos, subdivisiones y urbanizaciones dentro del ejido de la ciudad de Hasenkamp, respondiendo a las nuevas demandas de crecimiento urbano, desarrollo territorial y acceso a la vivienda que se presentan en la actualidad.

El sostenido aumento en la generación de desarrollos urbanos y habitacionales, exige que el Municipio cuente con herramientas claras, precisas y actualizadas que orienten el ordenamiento del suelo, garanticen la calidad de los servicios e infraestructuras y preserven los espacios públicos y ambientales. Las normas que hasta el momento regulaban estos procesos, dictadas hace más de una década, resultan insuficientes frente a las nuevas realidades sociales, tecnológicas y ambientales, así como a los criterios contemporáneos de planificación urbana sustentable.

En este contexto, la presente actualización propone una reglamentación integral que contemple la planificación de la traza vial, la cesión obligatoria de espacios verdes y comunitarios, la provisión de infraestructura básica, la participación técnica a través de una Comisión Asesora y la prohibición de venta anticipada de lotes sin aprobación municipal. Estos aspectos buscan garantizar la transparencia en los procesos de urbanización, prevenir la formación de barrios carentes de servicios, y proteger los derechos tanto de los futuros habitantes como del Estado municipal.

Asimismo, la norma incorpora procedimientos administrativos más claros para la obtención de factibilidad, aprobación y ejecución de obras, estableciendo plazos concretos y condiciones que aseguran el cumplimiento de los compromisos asumidos por los desarrolladores. De este modo, el Municipio podrá ejercer un control más eficiente sobre los proyectos, evitando conflictos legales, obras inconclusas y perjuicios al patrimonio público.

En síntesis, esta ordenanza refleja la necesidad de dotar al Municipio de Hasenkamp de un instrumento moderno, transparente y equitativo para acompañar su crecimiento urbano, promoviendo una ciudad planificada, integrada y sostenible, en la que el desarrollo privado se armonice con el interés público y la calidad de vida de sus habitantes.

POR ELLO,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE HASENKAMP

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA



## CAPÍTULO I

### APLICACIONES Y ALCANCES

**ART. 1º:** Déjese sin efecto lo dispuesto mediante Ordenanza N° 968/2008 y sus modificatorias: Ordenanza N° 24/2013 y Ordenanza N° 109/2017.-

**ART 2º:** Institúyase a la presente como Marco Normativo y Regulatorio para el tratamiento y evaluación de proyectos provenientes del ámbito público o privado y formalmente presentados por personas de naturaleza física o jurídica, que comprendan Urbanizaciones, Amanzamientos y/o Subdivisiones de Inmuebles dentro de la jurisdicción del Municipio de Hasenkamp, correspondiendo también su aplicación sobre aquellos asuntos que, sin estar enunciados expresamente, queden comprendidos implícitamente en el mismo y/o sean objeto de tratamiento dentro de este cuerpo normativo.-

**ART. 3º:** La aplicación y cumplimiento efectivo de las normas establecidas en la presente regulación, estará a cargo de las reparticiones municipales intervinientes en los distintos trámites indicados y sus diferentes instancias de evaluación de proyectos debiendo, en caso de apelación o duda en la interpretación de las mismas, intervenir el Departamento Ejecutivo, quien a través de los actos administrativos que correspondan resolverá finalmente sobre su prosecución.-

**ART. 4º:** Podrá asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal convocar a la conformación de una “Comisión Asesora” en aquellos casos donde se produzcan divergencias ante el tratamiento de asuntos referidos a la aplicación de la presente, siendo procedente en tal caso el dictado del acto administrativo a tales efectos. Con el propósito de asegurar un tratamiento imparcial, participativo y transparente de los proyectos, la Comisión Asesora estará conformada por:

- a) Un representante del Departamento Ejecutivo;
- b) Un representante del Honorable Concejo Deliberante, designado por mayoría simple;
- c) Un profesional matriculado con incumbencia en planificación urbana (arquitecto o ingeniero civil) designado por el Colegio profesional correspondiente;
- d) Un representante del Área de Catastro municipal.-

**ART. 5º:** Para el supuesto contemplado por el artículo precedente, el informe o dictamen vertido por la Comisión Asesora conformada no tendrá para el Departamento Ejecutivo carácter vinculante al momento de la resolución provisoria o definitiva que se determine sobre la presentación sometida al tratamiento o las situaciones que se planteen, estando dicha Comisión facultada para dirigirse a las reparticiones técnicas municipales, provinciales y/o nacionales con competencia, a los efectos de requerir toda la información que considere útil para el desempeño de sus funciones de asesoramiento.-

## CAPÍTULO II

### DEFINICIONES



ART. 6º: Se entiende por "Urbanización Simple" todo fraccionamiento ubicado dentro del ejido municipal que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, o la ampliación y/o modificación de los ya existentes, y que comprenda:

- a) La apertura de calles o pasajes públicos,
- b) La delimitación total o parcial de manzanas,
- c) El parcelamiento con provisión de infraestructura básica, y
- d) La creación de espacios verdes o áreas libres destinadas al equipamiento comunitario.

La Urbanización Simple deberá contar con una cantidad mínima de veinte (20) lotes individuales.-

ART. 7º: Se entiende por "Urbanización Especial" toda propuesta de urbanización que reúna las características previstas en el Artículo 6º y que, además, tenga por objeto exclusivo la ejecución de grupos habitacionales de interés social en el marco de programas implementados por organismos gubernamentales o de conformación mixta. También se considerarán Urbanizaciones Especiales aquellas desarrolladas sobre inmuebles ofrecidos por la Municipalidad de Hasenkamp como banco de tierras para su asignación a grupos habitacionales, cualquiera sea la modalidad de financiamiento prevista.-

## CAPÍTULO III PROYECTOS DE URBANIZACIONES SIMPLES

### DE LA FACTIBILIDAD DEL PROYECTO:

ART. 8º: A efectos de iniciar trámite para la obtención de factibilidad de proyectos de Urbanizaciones Simples y, sin perjuicio de la documentación que posteriormente pueda ser requerida como complementaria por parte de la autoridad de aplicación, la parte interesada deberá cumplimentar:

- a) Nota de Solicitud de Factibilidad de Proyecto de Urbanización, bajo firma del titular dominial del inmueble registrado y adjuntando copia certificada de la documentación que acredite tal condición. En caso de iniciar el trámite por medio de apoderado o representante se deberá agregar documentación legal que acredite tal representación.
- b) Planimetría del total de la superficie a fraccionar, croquis de su ubicación dentro de la planta urbana o ejido, caminos o vías de acceso existentes y proyectados, distancias lineales que vinculen el polígono y traza de calles proyectadas con las existentes (sean o no oficializadas), dimensiones y límites de la urbanización proyectada indicando propietarios linderos. Dicha documentación deberá obrar bajo firma de profesional con competencia y respectiva certificación del organismo colegiado que corresponda.
- c) El propietario o promotor del proyecto de urbanización, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar por medio fehaciente el uso o destino a dar a la subdivisión proyectada, el cual debe ser compatible con lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano en vigencia, si el Municipio lo tuviere, y/o las normas que regulen el uso del suelo. Cuando el lote sea afectado a fines

comerciales, se dejará constancia de su destino en el título de dominio dentro de esta instancia de presentación.

d) Croquis de distancias, rumbos y puntos de referencia en que se encuentra instalada la provisión de servicios de agua potable, red cloacal, red de gas natural, red vial pavimentada y energía eléctrica existente de la zona circundante, incluyendo la traza de dichos servicios proyectada con sus puntos posibles de conexión o ensamble.

e) Croquis donde se indique ubicación y superficie de la fracción de inmueble a ser donada al Municipio, conforme lo establecido por el Artículo 9º de la presente, adjuntando Nota Intención sobre dicha donación.

f) Memoria descriptiva del Proyecto referenciando manzanas comprendidas, cantidad de lotes a determinar, destino de la urbanización, obras previstas, etapas de inversión, plazos proyectados para su ejecución y demás consideraciones que sean útiles para la evaluación del proyecto.

g) Certificación de Libre Deuda por todo concepto que sobre la propiedad emita tanto el Departamento de Rentas municipal como la ATER (Administradora Tributaria de Entre Ríos) dentro de los treinta (30) días previos a la presentación del Proyecto.

h) Constancia de pago de los tributos y/o sellados municipales que para el caso determine la Ordenanza Impositiva municipal que se encuentre vigente.

**ART. 9º:** Cuando el inmueble sujeto a urbanización posea, libre de superficies destinadas a espacios públicos (calles, ochavas, pasajes peatonales, etc), una superficie superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), deberá el propietario a su cuenta y cargo efectuar una donación gratuita en favor del Municipio por una extensión mínima equivalente al diez por ciento (10 %) de la misma, el que será destinado como espacio verde o para el emplazamiento de espacios comunes en el sector.-

**ART. 10º:** Será facultad del Departamento Ejecutivo Municipal, sin perjuicio de lo dispuesto por los Artículo 4º y 5º que anteceden, requerir al interesado la presentación de información y/o documentación complementaria referida al proyecto sujeto a evaluación, como asimismo solicitar las modificaciones que resulten necesarias sobre el mismo como previo a resolver sobre su factibilidad, o en su defecto determinar la desestimación total o parcial del mismo por las razones que se argumenten, tanto en orden a lo dispuesto por la presente como en consideración de las demás normas que rijan sobre la materia.-

**ART. 11:** La no presentación de cualquiera de las exigencias establecidas por el Artículo 8º de la presente, se considerará motivo suficiente para no dar curso al trámite administrativo de obtención de factibilidad. Asimismo, podrá el Departamento Ejecutivo resolver sobre la "caducidad" de la presentación si la parte interesada incumpliera con la presentación de documentación o información que le haya sido requerida en un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles posteriores a haber sido formalmente notificada.-



## CAPÍTULO IV

### REQUISITORIA

#### A) DE LA TRAZA DE CALLES

ART. 12: El trazado vial dentro del sector de intervención deberá ser conformado preferentemente mediante la prolongación de la red ya existente en el entorno (sea esta existente o proyectada según las disposiciones vigentes), salvo que por razones urbanísticas se justifique otro trazado, en cuyo caso deberá ser evaluada su necesidad y alternativas.-

ART. 13: El diseño de las calles deberá responder a la funcionalidad prevista para las mismas y a la estructura vial de la ciudad, considerando las conexiones indispensables con la trama existente o proyectada, el esquema de ingresos y egresos del sector y las secciones o perfiles viales establecidos en las normas municipales vigentes en materia de urbanización y sistematización vial.-

ART. 14: La red vial deberá proyectarse reduciendo al máximo las intersecciones y evitando las posibilidades de encuentros conflictivos o peligrosos en la circulación vehicular, debiendo las calles de acceso o pasajes públicos tener una longitud máxima de ciento veinte metros (120 m) medidos entre ejes de calles.-

ART. 15: La aprobación del trazado vial proyectado para el sector ya sea determinado por la prolongación de calles existentes, por disposiciones de normas complementarias o por propio requerimiento del Municipio, se ejecute completamente dentro del predio del interesado o en predios linderos, quedará sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Cuando la calle se proyecta en su totalidad en el interior del terreno a urbanizarse, el interesado deberá donar formalmente al Municipio la fracción correspondiente, en ajuste a lo establecido por el Artículo 9º que antecede.
- b) Cuando la nueva calle sujeta a apertura afecte el terreno del interesado y parte del terreno del colindante, deberá el propietario de este último prestar conformidad escrita a la donación de la parte que le corresponde a los efectos de que sea posible la apertura de la calle mencionada. En todos los casos, la totalidad de la superficie destinada a calle ubicada en el terreno del interesado deberá ser donada en favor del Municipio.
- c) Para el caso en que la nueva calle a abrir afecte menos de diez metros (10 m) de ancho de terreno del interesado y no existiera conformidad del propietario colindante para donar voluntariamente la superficie necesaria para completar el ancho establecido, no se aprobarán subdivisiones de parcelas ni nuevas edificaciones que posean frente a dicha traza hasta tanto la arteria vial cuente con el ancho previsto. Asimismo, se deberá dejar expresa constancia en la ficha catastral correspondiente a la propiedad colindante, de la traza vial proyectada. En caso de que se realice cualquier operación de urbanización y/o subdivisión, el propietario estará obligado a ceder, en forma gratuita, la superficie necesaria para completar el ancho de la arteria vial referida.-



ART. 16: Para los casos en que el proyecto comprenda traza de calles de acceso sin salida (cortadas), las mismas deberán terminar en la modalidad "cul de sac" y tendrán una longitud máxima de sesenta metros (60 m), medidos entre el eje de calle y el extremo final del cul de sac, los que a su vez deberán permitir dentro de su superficie un círculo cuyo diámetro no sea menor veinticinco metros (25 m).-

ART. 17: Indefectiblemente y al momento de ser exigida la presentación de la documentación que corresponda, para toda urbanización queda obligada la parte interesada a la donación de la superficie de terreno destinada a la traza de calles públicas en favor de la Municipalidad de Hasenkamp, siendo los gastos que correspondan a tales efectos a cargo del titular del inmueble sujeto a urbanización.-

#### **B) DE LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS Y SUBMANZANAS**

ART. 18: Defínase por Manzana a toda fracción de inmueble rodeado por vías públicas de circulación. En el caso particular de que dicha fracción tenga por lo menos uno de sus lados adyacentes a una calle de acceso o pasaje público, se denominará Submanzana.-

ART. 19: Las manzanas deberán ser preferentemente de forma cuadrangular o rectangular y las submanzanas de forma rectangular, pudiéndose considerar excepcionalmente otra forma justificada por condicionantes urbanos o físicos que sean sometidas a consideración. La medida de lado de la manzana no podrá exceder los ciento veinte metros (120 m) de longitud ni ser menor a noventa metros (90 m), permitiéndose para las mismas una superficie mínima de ocho mil cien metros cuadrados (8.100 m<sup>2</sup>) de superficie.-

ART. 20: No se admitirán particiones o subdivisiones de manzanas, excepto en los supuestos previstos en el Artículo 7º de la presente ordenanza, o cuando la topografía, las condiciones del suelo, la existencia de factores naturales o de construcciones preexistentes impidan la conformación de manzanas completas. En tales casos, dichas excepciones deberán adecuarse a la planificación urbana establecida por el Municipio.-

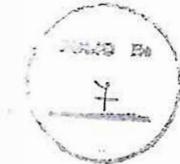
ART. 21: Los lados de las manzanas resultarán, en primera instancia, de la prolongación de las calles de la trama vial existente, pudiéndose considerar el cierre de una de las mismas siempre que no se afecte la estructura vial del entorno. En el caso de que las manzanas proyectadas no surjan de la prolongación de calles trazadas, se tomarán para los lados de las mismas las siguientes medidas límites:

- longitud máxima: ciento veinte metros lineales (120 ml)
- longitud mínima: noventa metros lineales (90 ml).

Solamente para los casos que se encuadren en lo dispuesto por el Artículo 7º de la presente se considerarán proyecciones que comprendan superficies inferiores a las mencionadas.-

ART. 22: El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes o cauces existentes, según las previsiones o criterios que el Municipio, a través del área o repartición con competencia, adopte a tal efecto.-





### C) DEL ESQUEMA DE PARCELAS

**ART. 23:** Designase como parcela, a los efectos de la aplicación de la presente, a una fracción indivisa de terreno que tenga al menos uno de sus lados adyacentes a una vía pública y una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) con un frente mínimo de diez metros lineales (10 ml). Dichas dimensiones serán aplicables tanto para Urbanizaciones en Planta Urbana como para Urbanizaciones en Ampliación de Planta Urbana.-

**ART. 24:** Cuando por razones del trazado de calles o condicionantes físicos fortuitos no se pudiera asignar a todas las parcelas proyectadas las medidas mínimas fijadas, por vía de excepción se considerará hasta un diez por ciento (10%) del total de las parcelas con medidas inferiores a las establecidas, excepto las ubicadas en esquinas. Las parcelas resultantes de esta consideración no podrán ser inferiores en sus medidas lineales o de superficie al ochenta por ciento (80%) de las mínimas reglamentarias.-

**ART. 25:** Las parcelas proyectadas deberán diagramarse preferentemente de forma rectangular, disponiéndose de modo que las líneas divisorias laterales se hallen en ángulo recto con la línea municipal.-

**ART. 26:** En las parcelas de forma no rectangular, al menos uno de los laterales deberá ser perpendicular a la línea de edificación; en su defecto el frente mínimo se medirá sobre la perpendicular trazada desde el punto de intersección de la línea municipal y una de las líneas divisorias de predios a la línea divisoria opuesta, siendo condición necesaria que dicha perpendicular resulte trazada dentro del polígono del lote. No se admitirán en ningún caso lotes de forma triangular.-

**ART. 27:** El tratamiento y trámite de aprobación para urbanizaciones residenciales fuera del área urbana será de carácter excepcional y sólo podrá ser aprobado en caso de proyectos de urbanizaciones privadas y/o mixtos que comprendan subdivisiones para fines residenciales, previéndose que la urbanización propuesta forme una continuidad de uso con el área urbana delimitada y se garantice una armónica ocupación del suelo. En tal caso será necesario contar con aprobación expresa del Honorable Concejo Deliberante, previo estudio de factibilidad con cargo al proponente y cumplimentados los requisitos que se detallan seguidamente:

- a) Dimensión Mínima de Lotes: Conforme Artículo 23 de la presente.
- b) Certificación de Superficie Libre de inundaciones o Anegamientos, debidamente tramitada ante el Departamento de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Hasenkamp.
- c) Presentación de proyecto de obras para la provisión de agua potable y red colectora cloacal, debidamente visadas y aprobadas por el Departamento de Obras y Servicios Públicos o dependencia que este designe al efecto.
- d) Certificado de Factibilidad para la realización de obras de provisión de energía eléctrica y red de iluminación pública en todo el polígono, debidamente extendida oficialmente por la empresa prestadora del servicio.
- e) Proyecto de obras para la provisión de cordón cuneta y estabilizado granular, visado y aprobado por el Departamento de Obras y Servicios Públicos municipal.



- f) El polígono deberá estar correctamente ubicado con relación al área urbana colindante, en particular lo vinculado con la radicación de industrias, depósitos, plantas de tratamiento, instalaciones de infraestructura y servicios, manteniendo con respecto a las mismas las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan las reglamentaciones generales y particulares vigentes.
- g) De no contar el proyecto de urbanización con algunas de las obras de infraestructura previstas en los puntos c), d), y e) del presente artículo, las mismas deberán incluirse en el proyecto de urbanización con cargo de ejecución al solicitante, pudiendo extenderse en tal caso una aprobación provisoria, **dejando sujeta la aprobación definitiva al cumplimiento y ejecución efectiva de las mismas.**-

#### D) DE LOS ESPACIOS VERDES

**ART. 28:** A los efectos de la aplicación de lo dispuesto por el Artículo 9°, en ningún caso la superficie a destinarse como espacio verde podrá ser inferior a la mínima establecida para parcelas dentro de la Planta Urbana.-

**ART. 29:** Los espacios verdes deberán proyectarse de manera tal que su ubicación, dimensiones y configuración resulten aptas para el desarrollo de actividades recreativas. Salvo indicaciones específicas en contrario, deberán ubicarse a una distancia equilibrada respecto del conjunto de parcelas, considerando además la infraestructura pública existente en el entorno de la urbanización proyectada. No se aprobarán proyectos de urbanización en los que la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes no resulten aptas para la recreación, la provisión de servicios e infraestructura, o que no cumplan con los requisitos mínimos de saneamiento establecidos.-

**ART. 30:** Las urbanizaciones previstas para superficie inferiores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) quedan exceptuadas de la obligación establecida por el Artículo 9° siempre que el o los propietarios de las mismas no lo sean a su vez de otras parcelas linderas, aún existiendo calle de por medio, y que sumadas superen la mencionada superficie. En dicho caso, el porcentaje a donar se tomará en relación a las parcelas sumadas si la o las parcelas que no se proponen urbanizar tienen una superficie superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), caso contrario, el porcentaje se calculará en relación a la parcela a urbanizar exclusivamente.-

**ART. 31:** Ante casos que ameriten un tratamiento excepcional por las condiciones y características particulares de la urbanización proyectada, podrá el Departamento Ejecutivo modificar el destino de la superficie sujeta a donación según lo previsto por el Artículo 9°, en cuyo caso deberá darse intervención al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento y posterior sanción de la norma jurídica que así lo disponga y faculte. El tratamiento excepcional a que se hace referencia deberá darse en consideración del interés público, la optimización de los espacios comunes y fundamentalmente brindar mejoras en las condiciones urbanísticas del sector de la ciudad donde se comprenda el proyecto y su entorno.-



#### E) DE LA PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

ART. 32: Será obligación y responsabilidad ineludible del o los propietarios del inmueble a urbanizar la provisión de obras de mejoramiento y de dotación de infraestructura que resulten necesarias ejecutar en el sector a intervenir, conforme las disposiciones y alcances de las normativas locales en vigencia y dando inicio a las mismas en un plazo no mayor a sesenta (60) días de haberse notificado la obtención de la factibilidad tramitada.-

ART. 33: A efectos del cumplimiento de lo dispuesto por el artículo precedente y sin perjuicio de otros trabajos que podrán ser requeridos por el órgano de aplicación de la presente, una vez obtenida la factibilidad y dentro de un plazo de sesenta (60) días a partir de dicha fecha, mínimamente la parte interesada en la urbanización deberá cumplimentar preliminarmente la traza de calles, conforme los puntos enunciados seguidamente:

a) *Apertura de calles públicas:* Una vez aprobada la traza de calles en todo el sector sujeto a urbanización, será por cuenta del propietario el amojonamiento de vértices, los trabajos de limpieza, retiro de alambrados y toda otra tarea necesaria para la adecuada apertura de las mismas, dejando así garantizada la circulación del tránsito público en todo el polígono.

b) *Traza de calles públicas:* El trazado de calles públicas deberá ser proyectado prolongando en lo posible las avenidas, calles y pasajes de la trama vial ya existente, siendo sus anchos mínimos los siguientes:

- 25 metros de ancho para avenidas.
- 20 metros de ancho para calles principales.
- 15 metros de ancho para calles secundarias.
- 12 metros de ancho para pasajes, con longitud máxima de 50 metros.

c) *Perfilamiento de calles:* Los trabajos de movimientos de suelo y acondicionamiento de terreno para la apertura de cunetas, construcción de canales para escurrimiento de desagües pluviales dentro del área y sus adyacencias y el abovedamiento de calles, deberán ser ejecutados por cuenta del propietario en un todo de acuerdo a las indicaciones y especificaciones técnicas que al respecto determine el Departamento de Obras y Servicios Públicos municipal hasta su certificación final. El abovedamiento de la calzada se ejecutará con una pendiente transversal del dos por ciento (2%) al cuatro por ciento (4%) con desagües hacia las cunetas laterales, salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías arteriales o intersectoriales principales.

d) *Traza de veredas:* La construcción de veredas se ejecutará en ajuste a lo establecido por el Artículo 34 de la Ordenanza N°594/95 y demás disposiciones concordantes, debiendo las mismas contar con un ancho mínimo de un metro con cincuenta (1,50 m) y una pendiente transversal que oscile entre el dos por ciento (2%) y el cinco por ciento (5%). El contrapiso de la vereda se construirá de hormigón de cascote de piedra, debiendo llevar juntas de dilatación y contracción a una distancia máxima de cuatro metros (4 m), perpendiculares a la calle. Para el caso de rampas de transición y enlace de manzanas se considerará una pendiente que puede llegar hasta el doce por ciento (12%). El ancho máximo de veredas permitido será de dos metros y medio (2,5 m), debiendo conservarse una franja verde de un mínimo de un metro (1 m) entre cordón y solado.



e) *Cruces peatonales en bocacalles*: Las manzanas deberán contar con intercomunicación mediante la traza de cruces peatonales en sus intersecciones, debiendo los mismos ser de la misma composición que lo indicado para veredas y no exceder el metro de ancho, tomando en cuenta los niveles que garanticen su normal uso por peatones y a su vez no obstruyan el adecuado escurrimiento de desagües pluviales en el conjunto del sector.-

#### F) DE LA CONSTRUCCIÓN DE PAVIMENTO Y DESAGÜES PLUVIALES

ART. 34: Será obligación del propietario del inmueble a urbanizar, el asentamiento y afirmado parcial o total del sector a intervenir con sus vías de acceso, quedando a consideración del Departamento Ejecutivo la determinación de arterias que resulten prioritarias en función del desarrollo del proyecto y sus etapas de ejecución. A tales efectos deberá la parte interesada presentar previamente el proyecto de compactación, afirmado de calles con material no calcáreo que garantice la accesibilidad a cada lote, cordón cuneta y construcción de desagües pluviales para su tratamiento y estudio por parte de la repartición municipal que corresponda, desde donde serán formuladas las observaciones y especificaciones técnicas que deben ser tenidas en cuenta sobre construcción de bases, afirmado, cordón cuneta, desagües y niveles de escurrimiento dentro del polígono.-

ART. 35: A los fines de evitar erosiones y/o cualquier otro perjuicio o inconveniente en zonas colindantes, el propietario se hará cargo de la ejecución de todas las obras principales y de carácter complementario que resulten necesarias ejecutar en el sector de intervención.-

ART. 36: La exigencia prevista en el Artículo 33 será aplicable a las urbanizaciones de terrenos cuya superficie sea superior a una hectárea (1 ha), así como también a aquellos terrenos de superficie menor que resulten de la subdivisión o urbanización de una fracción originalmente mayor a dicho límite, siempre que dicha subdivisión o urbanización haya sido aprobada con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.-

#### G) DE LA PROVISIÓN DE SERVICIOS

ART. 37: Será obligación y exclusiva responsabilidad del/los propietario/s del inmueble a urbanizar la provisión de servicios de suministro domiciliario de agua potable, de red colectora de efluentes cloacales, provisión de energía eléctrica, red de alumbrado público e implantación de arbolado para el total de los lotes y espacios verdes que comprenda la urbanización, bajo las siguientes consideraciones:

a) *Agua Potable*: Podrá proveerse el suministro por medio de extensiones a efectuar sobre la red de suministro domiciliario ya existente o bien por un nuevo sistema de captación con tendido de una red independiente con agua proveniente de las napas potables, torre-tanque y obras anexas, en ambos casos siendo las obras a ejecutar a cargo del titular del inmueble y haciendo reserva el Municipio de las inspecciones y supervisiones sobre las mismas. En el primer supuesto deberá ser presentado para su evaluación y estudio el proyecto ejecutivo de obra donde se indiquen en detalle la traza de las extensiones a realizar con sus puntos de conexión, materiales a utilizar y niveles de



acuerdo a cotas provistas por el Departamento de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad. Para el segundo caso, la aprobación del proyecto, el análisis de la condición de potabilidad del agua, las inspecciones que resulten necesarias durante la ejecución y el certificado final de obra estará sujeta a la intervención previa y posterior certificación de factibilidad emitida por la Dirección de Hidráulica, la Dirección de Obras Sanitarias y la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Entre Ríos, en forma individual o conjunta y acorde a las normas que se encuentren vigentes en el orden municipal, provincial y nacional sobre la materia. En ambos casos será exigible la suscripción del Certificado Final de Obra y Acta de Transferencia de Obra para la toma de posesión de la misma por parte de la Municipalidad como responsable del/los servicio/s.

b) *Red colectora cloacal*: El sector sujeto a urbanización deberá servirse mediante extensiones de red a realizarse sobre la traza colectora ya existente, respetando la curva de niveles, el tipo y calidad de materiales y las consideraciones técnicas que a tales fines determine el Departamento de Obras y Servicios Públicos municipal. En el supuesto de que se proyecte el trazado de un nuevo circuito colector para volcado en nuevas lagunas de tratamiento a ser ejecutadas, será requerida la presentación de un plan de obras y proyecto ejecutivo para su tratamiento y evaluación por parte de personal técnico de la Municipalidad, con intervención de los organismos nacionales y provinciales con competencia en la materia. Una vez concretada la ejecución, será obligación ineludible del titular del inmueble la firma del Certificado Final de Obra y del Acta de Transferencia de Obra en favor de la Municipalidad, quien a su término tomará posesión inmediata de las extensiones realizadas y demás obras relacionadas que hayan sido llevadas a cabo.

c) *Energía Eléctrica*: Las obras de tendido de cableado de energía que correspondan ejecutar en el sector se realizarán en un todo de acuerdo a los procedimientos y exigencias que a tales fines establezca la empresa prestadora de este servicio, siendo exigible al titular de la urbanización la certificación por la que dicho organismo acredite fehacientemente la conexión y puesta en servicio de las extensiones realizadas en el lugar, con sus respectivas instalaciones.

d) *Alumbrado Público*: La planificación de la instalación del sistema de iluminación pública a la vera de calles principales y secundarias del sector de intervención comprenderá el emplazamiento de un mínimo de tres (3) columnas lumínicas por cuadra o su proporcional en caso de mayor extensión, debiendo las mismas estar provistas con equipos lumínicos con tecnología led con potencia lumínica no menor a 100 W - 13.000 lúmenes, aptas para iluminación exterior con sus respectivos equipos, accesorios y alimentación subterránea. La instalación, ubicación y características de artefactos lumínicos en espacios verdes o de uso común quedará sujeta a las consideraciones que en tal sentido formule el Departamento de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad. En cuanto a la estructura de dichas columnas, las mismas deberán ser de caño metálico de un diámetro mínimo de cuatro pulgadas (4") en su base, de una altura mínima de nueve metros (9 m) del nivel de suelo, perfectamente tratadas, pintadas y terminadas. La sujetación de éstas deberá realizarse con base de hormigón o, en su defecto, lo que se determine dicho Departamento.

e) *Arbolado Público*: La implantación de especies arbóreas dentro del sector de intervención comprenderá al menos quince (15) ejemplares por cuadra proyectada o su proporcional en caso de mayor extensión, alcanzando la mismas a variedades previstas por la Ordenanza N° 37/2014. Para el caso de implantaciones de otras variedades arbóreas no especificadas deberá requerirse permiso especial del Departamento de Obras y Servicios Públicos en base a la conveniencia o necesidad que



lo justifique. La parquización de espacios verdes deberá diagramarse en consideración de la superficie afectada, el equipamiento urbano a instalar y la funcionalidad proyectada dentro del conjunto inmobiliario.-

**ART. 38:** No podrá ser extendida la aprobación definitiva del proyecto de urbanización hasta tanto no se encuentren terminadas en su totalidad todas las obras de infraestructura y de provisión de servicios requeridos y detallados precedentemente.-

#### **H) DE LOS NIVELES MÍNIMOS DE SUELO**

**ART. 39:** El Departamento de Obras y Servicios Públicos municipal determinará el nivel exigible de calles, veredas y lotes, que asegure el perfecto escurrimiento del agua.-

**ART. 40:** Determíñese que los terrenos de nivel inferior al establecido por el Departamento de Obras y Servicios Públicos municipal, sólo podrán urbanizarse cuando:

- a) Se efectúen a cuenta y cargo del propietario del inmueble las obras de rellenable necesarias para alcanzar el referido nivel, con los grados de compactación adecuadas al uso previsto y posteriormente avalado por estudio de suelo requerido a tales efectos.
- b) Se asegure un nivel óptimo en las conexiones viales y garantice una integración adecuada con las áreas aptas, siempre y cuando aquél no provoque obstáculos al libre escurrimiento de las aguas en el sector y su zona circundante. En este último caso será menester que se ejecuten previamente las obras de arte que resulten necesarias.-

**ART. 41:** Se considerarán con carácter excepcional aquellos proyectos que prevean urbanizaciones en terrenos bajos, defendidos por terraplenes y aledaños, a sectores urbanizados en cota inferior a la exigida en los siguientes supuestos:

- Cuando la defensa ejecutada reúna condiciones técnicas adecuadas.
- Cuando no existan filtraciones de la napa freática o anegamiento de pozos absorbentes situados en el sector.
- Cuando se asegure de manera sustentable la evacuación de aguas pluviales mediante la ejecución de obras necesarias a estos fines.-

### **CAPÍTULO V**

#### **TERRENOS A URBANIZAR EN ADYACENCIAS A VÍAS FÉRREAS, RUTAS Y AVENIDAS PRINCIPALES**

**ART. 42:** Para la consideración de terrenos a urbanizar que se encuentren adyacentes a vías férreas o superficies que hayan sido destinadas a éstas, deberá cederse en donación una calle de acceso que se prolongue por toda la extensión y sea de un mínimo de veinte metros (20 m) de ancho, lindera a la franja de dominio ferroviario y a destinarse como vía colectora.-

**ART. 43:** Para los inmuebles a urbanizar con frente a Ruta Provincial Nº 32 se deberán ceder pasajes públicos (calles de servicios) paralelos a las mismas, no permitiéndose accesos con



distancias menores de trescientos metros (300 m). En caso de que la parcela a urbanizar posea un frente menor de trescientos metros (300 m) tendrá un solo ingreso, siempre que no tenga comunicación con parcelas colindantes que hubiere dejado camino de acceso e ingreso.-

**ART. 44:** Para el caso de proyectarse urbanizaciones en sectores de la ciudad que cuenten con defensas contra inundaciones y/o anegamientos, deberá afectarse un mínimo de veinte metros lineales (20 ml) medidos perpendicularmente al pie de la defensa, del lado seco y por toda la extensión de la misma, materializado por el alambrado de protección y con destino a la traza de una calle de servicios.-

**ART. 45:** Las Urbanizaciones Especiales indicadas por el Artículo 7º de la presente, serán considerados como tales únicamente cuando se trate de un proyecto masivo de viviendas, en cuyo caso se evaluarán modificaciones y consideraciones excepcionales al presente ordenamiento, siempre que se justifique técnicamente, se logre un adecuado funcionamiento del agrupamiento proyectado y se obtenga un mejor aprovechamiento de la infraestructura de servicios existente. Estas modificaciones estarán sujetas a la aprobación emanada por disposición sancionada desde el Honorable Concejo Deliberante.-

## **CAPÍTULO VI**

### **INTERVENCIÓN DE OFICINAS MUNICIPALES**

**ART. 46:** Las reparticiones de la Municipalidad de Hasenkamp no expedirán sin autorización previa y expresa en contrario del Departamento Ejecutivo, ningún certificado o informe referido al inmueble donde se proyecte urbanización, ni acordarán permisos previos y/o traza de líneas de edificación, ni procederán a la visación de planos de mensura, ni inscripciones de títulos u otro trámite dominial, hasta tanto la parte interesada no haya formalizado la presentación del proyecto y cumplimentado las exigencias que ameriten el otorgamiento de factibilidad o autorización provisoria o definitiva del proyecto.-

**ART. 47:** Correspondrá al Departamento de Obras y Servicios Públicos municipal informar al Departamento Ejecutivo respecto del cumplimiento de los plazos que en el marco de lo dispuesto por la presente hayan sido otorgados a propietarios que posean proyectos en trámite, como asimismo el seguimiento y supervisión de obras que se ejecuten en espacios públicos a requerimiento del Municipio con fines de factibilidad y/o aprobación, ya sea de carácter provisorio o definitivo.-

**ART. 48:** La factibilidad técnica del proyecto, así como su aprobación provisoria o definitiva, deberá otorgarse mediante acto administrativo dictado por el Departamento Ejecutivo Municipal. Dicho acto deberá consignar los plazos establecidos para la prosecución del proyecto, las etapas de ejecución, los plazos para la realización de las obras de infraestructura previstas, la formalización de las escrituras de dominio y toda otra condición que resulte del análisis efectuado por las áreas municipales intervenientes y, cuando corresponda, del dictamen de la Comisión Asesora prevista en el Artículo 5º. La aprobación provisoria tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses para la ejecución total de las obras de infraestructura exigidas. Vencido dicho plazo sin haberse



cumplimentado las mismas, la aprobación caducará de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa.-

**ART. 49:** Correspondrá al Área de Catastro municipal, o en su defecto al área municipal que el Departamento Ejecutivo designe, intervenir respecto de la elaboración del respectivo proyecto de Ordenanza que, una vez remitido a tratamiento del Honorable Concejo Deliberante, disponga sobre la denominación de nuevas calles y prolongaciones ubicadas dentro del polígono autorizado para su urbanización.-

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LA VENTA DE PARCELAS**

**ART. 50:** La venta de parcelas ubicadas dentro del amanazamiento quedará sujeta indefectiblemente a la obtención de la factibilidad del proyecto, en los términos y alcances dispuestos por el artículo 46 que antecede.-

**ART. 51:** Queda prohibida la venta, reserva, cesión de derechos o promesa de venta de parcelas hasta tanto no se haya obtenido la aprobación provisoria o definitiva del proyecto.-

**ART. 52:** Las ventas privadas o públicas de urbanizaciones proyectadas deberán efectuarse con sujeción estricta a los planos aprobados oportunamente, conteniendo todos los datos y la información referidos a medidas, superficies, ubicación, traza de calles, servicios, espacios libres, vías de acceso, etc., haciéndose los responsables pasibles de las sanciones y/o multas que correspondan por su incumplimiento.-

## **CAPÍTULO VIII**

### **PENALIDADES**

**ART. 53:** Todo propietario, comisionista u otra persona que por cuenta propia o de terceros disponga a la venta, por las formas que fuera, terrenos que correspondan a urbanizaciones ubicados con frente a avenidas, calles o pasajes de la localidad no aprobados o que estando aprobados no se ajusten al proyecto evaluado dentro de los términos y alcances de la presente Ordenanza, será pasible de las multas y sanciones que le correspondan, en aplicación del ordenamiento legal vigente.-

**ART. 54:** El propietario, comisionista u otra persona que por cuenta propia o de terceros disponga a la venta lotes comprendidos dentro de urbanizaciones debidamente aprobadas, deberá publicar y dar a conocer en la cartelería a instalar o las promociones gráficas y de toda índole que lleve adelante, la referencia y número de la disposición aprobatoria de la urbanización, ello bajo apercibimiento de la aplicación de sanciones y multas que pudieran corresponderles en orden a las disposiciones en vigencia.-

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
CIUDAD DE HASENKAMP

RECIBIDO 15

ART. 55: A los titulares de inmuebles o responsables de proyectos de urbanización que a la fecha de promulgación de la presente ya cuenten con el otorgamiento de factibilidad o habilitación definitiva o provisoria de los mismos, se otorgará un plazo de noventa (90) días hábiles a partir de la fecha señalada para efectuar el delineamiento, apertura y abovedamiento de todas las calles que correspondan al proyecto de urbanización de su propiedad. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente capítulo, además de la aplicación de sanciones y multas que pudieran corresponder, el Departamento Ejecutivo Municipal previa intimación al cumplimiento por un plazo no mayor a veinte (20) días, podrá disponer la revocación total o parcial del otorgamiento de factibilidad, habilitación definitiva o provisoria de los mismos según corresponda.-

ART. 56: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-

  
Ma. Soledad Arredondo  
Secretaria H.C.D.

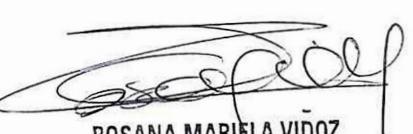
  
Daniela V. Folmer  
Presidente H.C.D.

  
MARÍA JOSEFINA LEIVA CHAVES  
Concejal J. x E.R.  
Vice Pte. 1°

  
JUAN CARLOS MENDOZA  
Concejal J. x E.R.

  
JUAN ANDRÉS TREPO  
Concejal J. x E.R.

  
ANABELLA ROSÁNA OCAMPO  
Concejal J. x E.R.

  
ROSANA MARIELA VIDÓZ  
Concejal J. x E.R.

  
JUAN MANUEL KLOSS  
Concejal A.M.P.E.R.

  
LAURA PATRICIA MONZÓN  
Concejal A.M.P.E.R.  
Vice Pte. 2°