



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Cañadón Seco N° 250 - Tel: (02902) 491032
El Calafate - Pcia. Santa Cruz - Patagonia Argentina

www.hcdelcalafate.gov.ar



El Calafate
Tierra de glaciares

EXPTE N°: 87/BBMS/24

SANCIONADA: 10/10/2024

PROMULGADA: 15-10-24

DECRETO N°: 938-24

ORDENANZA: 2.468/H.C.D./24

POR CUANTO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EL CALAFATE SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

CAPITULO I DISPOSICION GENERAL

ARTÍCULO 1°: Las disposiciones de la presente Ordenanza son de aplicación para toda división privada, fraccionamiento, redistribución y unificación parcelaria, parcelamiento de tierras y cesión de calles en el área urbana y en el área rural del ejido municipal de la localidad de El Calafate.

CAPITULO II DE LAS MENSURAS Y DIVISIONES DE TIERRAS DEL DOMINIO PRIVADO Y ENTES PÚBLICOS

ARTÍCULO 2°: Todo proyecto de división, anexión o unificación parcelaria deberá ser evaluado por la Secretaria de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas de la Municipalidad de El Calafate a través de sus profesionales, el que actuará como organismo receptor de la documentación requerida al iniciador del trámite, que una vez analizada y visada deberá ser presentada al Honorable Concejo Deliberante quien resolverá, sobre su aprobación o rechazo; de acuerdo a las pautas que fija el Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza N° 887/2005.

La documentación para iniciar el expediente deberá contener:

- a. Nota dirigida a la Secretaria de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas solicitando autorización para la división, anexión y/o unificación parcelaria.
 - b. Certificado dominial de la tierra.
 - c. Mensura de la tierra a subdividir
 - d. Certificado de libre deuda
- Anteproyecto de división, anexión y/o unificación parcelaria firmado por agrimensor matriculado, este ítem deberá contener:
- a. Subdivisión de Lotes. Deberá incluir superficie máxima y mínima, ángulos y medidas de ochavas.
 - b. Las calles a ceder deberán tener el estudio de niveles topográficos, de los desagües cloacales y pluviales.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Cañadón Seco N° 250 – Tel: (02902) 491032
El Calafate – Pcia. Santa Cruz – Patagonia Argentina

www.hcdelcalafate.gov.ar



- Factibilidad de servicios otorgado por las empresas prestadoras:
 - a. Red de energía eléctrica.
 - b. Red de agua.
 - c. Red de desagües cloacales.
 - d. Red de gas.
 - e. Servicios de telefonía e internet.
 - f. Propuesta de lotes a ceder a favor del Municipio, para su evaluación.

Una vez recibida la documentación y visada por la Secretaría de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas y, superada la etapa de anteproyecto, se solicitará la presentación formal del proyecto aprobado para las empresas prestadoras de:

- Red de agua.
- Red de desagües cloacales (deberá indicar pendientes de escurrimiento e incluir medidas de cañerías).
- Red de gas.
- Servicios de telefonía e internet.

ARTÍCULO 3°: Las parcelas a crear se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal (L.M.) o sigan el radio en los casos de curvatura.

ARTÍCULO 4°: Las parcelas a crear deberán tener acceso a la vía pública y respetar la zonificación por el Código de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 5°: Toda mensura, división, redistribución, unificación, parcelamiento con cesión de calles o ampliación de las mismas, deberá efectuarse mediante actos de relevamiento territorial e incluir el estudio de niveles topográficos de las calles a ceder, como así también incluir los desagües pluviales y cloacales a construir con su correspondiente plano de mensura producido por agrimensor público matriculado como tal en la Dirección General de Catastro y el Consejo Profesional de Agrimensura, Ingeniería y Arquitectura, ambos entes de la Provincia de Santa Cruz.

ARTÍCULO 6°: La documentación a presentar en el expediente para el estudio del Anteproyecto de Urbanización constará de:

- a. Nota de presentación, donde se incluirán datos catastrales y dominiales del bien objeto de la mensura;
- b. Aprobación del anteproyecto por la Secretaría de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas.

CAPITULO III DEL TRAZADO Y CESION DE CALLES

ARTÍCULO 7°: En todo proyecto de urbanización el lado mínimo de manzanas a crear será de 50 metros y el lado máximo de 150 metros, con una superficie máxima de 15.000 metros cuadrados. En aquellos



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Cañadón Seco N° 250 - Tel: (02902) 491032
El Calafate - Pcia. Santa Cruz - Patagonia Argentina

www.hcdelcalafate.gov.ar



casos en que se torne dificultosa la aplicación de los topes mencionados, para lograr una correcta trama urbana, se faculta al Ejecutivo municipal a resolver los mismos.

ARTÍCULO 8°: En las parcelas esquineras la cesión obligatoria de ochavas debe realizarse de acuerdo a lo indicado en el Código de la Edificación vigente.

ARTÍCULO 9°: Las calles a ceder deberán ser continuaciones o al menos empalmar con calles existentes o como prolongaciones previstas a calles existentes. El Honorable Concejo Deliberante autorizará eventualmente interrupciones en cruces con avenidas. Toda otra situación no prevista quedará a consideración del Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 10°: El Ejecutivo Municipal dará las instrucciones particulares al profesional interviniente, pudiendo efectuar las inspecciones que considere adecuadas a fin de garantizar la viabilidad del proyecto de cesión de calles propuesto por el mismo.

ARTÍCULO 11°: Las calles a ceder tendrán un ancho mínimo de 20,00 metros, si fueran continuación o prolongación de otra ya existente de mayor ancho, seguirá con el mismo ancho al menos hasta llegar a una avenida. El Ejecutivo Municipal podrá autorizar cesión de calles con ancho menor cuando este previsto que en el futuro fraccionamiento el lindero efectúe la cesión faltante para completar la calle total. Asimismo, a los pasajes resultantes de los fraccionamientos, el ancho mínimo será de 15 (quince) metros.

ARTÍCULO 12°: Cuando la calle por su prolongación o ubicación en el Plan de Urbanización General, afecte a dos o más parcelas, cada una de ellas deberá ceder su parte correspondiente en ocasión de nuevas distribuciones parcelarias.

ARTÍCULO 13°: Las avenidas tendrán un ancho mínimo de 30,00 metros, cuando las características de la zona y sus necesidades urbanísticas lo requieran, el Ejecutivo Municipal con autorización del Honorable Concejo Deliberante podrá exigir la apertura de avenidas con mayor ancho.

ARTÍCULO 14°: Una vez aprobado el proyecto de urbanización, las manzanas y parcelas que se crean deberán ser materializadas mediante la colocación de mojones de hierro en cada vértice de manzana o de puntos singulares de lados curvos y estacas de hierro o de madera en los límites de cada parcela.

CAPITULO IV DE LA CESIÓN DE AREAS ESPECIALES

ARTÍCULO 15°: En todo proyecto de urbanización, el propietario deberá ceder gratuitamente y escriturar a favor de la Municipalidad de El Calafate un mínimo de un 30% de la superficie libre de calles resultante, a los efectos de ser destinada como bien público del Estado Municipal.



CAPITULO V DE LA APERTURA DE CALLES Y TRABAJOS SOBRE EL TERRENO

ARTÍCULO 16°: Aprobado el proyecto de urbanización por el Honorable Concejo Deliberante, el propietario efectuara los trabajos de carácter obligatorio y las mejoras que se hubiera comprometido a efectuar previo a la autorización de venta de las parcelas resultantes. El Municipio no extenderá Certificado de Libre Deuda para transferencias de dominio hasta no haberse dado cumplimiento total a los trabajos previstos.

ARTÍCULO 17°: Los trabajos de infraestructura a realizar en toda nueva urbanización, serán responsabilidad del propietario y consistirán en:

- a. Apertura de calles cedidas, las que en todas sus extensiones deberán quedar libres de obstáculos, niveladas, abovedadas y liberadas al uso público.
- b. Las calles deberán estar enripiadas, consolidadas, con el peralte y alcantarillado en caso de corresponder, para garantizar el escurrimiento de agua.
- c. Extender los servicios públicos de gas, electricidad, agua corriente y cloacas a fin de garantizar el servicio a todas y cada una de las parcelas creadas. No se podrá realizar la venta de las mismas sin tener realizado el tendido de los servicios antes mencionados; a fin de que los adquirentes tengan plena garantía de la provisión de los mismos.

ARTÍCULO 18°: Se solicitará la ejecución del cordón cuneta en las calles proyectadas dependiendo la zona del proyecto. El propietario podrá proponer alternativas de inversión cuyo costo sea aproximado al valor del cordón cuneta suprimido, ya sea en afirmado de calles con otras características u obras de equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 19°: Los proyectos, construcciones y direcciones de obras de las tareas indicadas serán llevadas a cabo por un profesional matriculado en el Consejo profesional de Agrimensura, Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de Santa Cruz.

ARTÍCULO 20°: Finalizados los trabajos, el propietario y/o profesional interviniente solicitará la inspección final y la Secretaria de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas otorgará el certificado de finalización de Obras, el que destrabará la emisión de Certificados de Libre Deuda para escrituraciones por esta causa.

CAPITULO VI TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS Y DESAGUES

ARTÍCULO 21°: En los casos donde no exista factibilidad de conexión a la red cloacal, determinada por la empresa prestadora del servicio, será obligatoria la instalación de un sistema de tratamiento individual en cada lote, a través de tanques biodigestores homologados y un sistema de desagües con aprovechamiento de agua para riego.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Cañadón Seco Nº 250 – Tel: (02902) 491032
El Calafate – Pcia. Santa Cruz – Patagonia Argentina

www.hcdelcalafate.gov.ar



CAPITULO VII DE LAS NORMAS PARA LA VENTA PUBLICA O PARTICULAR

ARTÍCULO 22°: Los propietarios, martilleros, rematadores, comisionistas o agentes de venta que intervengan en la venta del parcelamiento, ya sea en subasta pública o en forma particular, deberían cumplir con la siguiente norma:

Solicitar con diez (10) días hábiles de anticipación a la venta el correspondiente permiso acompañado de la siguiente documentación:

- a. Solicitud de autorización de venta;
- b. Certificado final de inspección de obras de infraestructura expedido por la Secretaria de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas;
- c. Copia del Plano de mensura y división, registrado en la Dirección General de la Provincia de Santa Cruz;
- d. Libre deuda de impuestos municipales a la fecha de la presentación;

ARTÍCULO 23°: El incumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, el falseamiento de datos o hechos, o la desnaturalización de la propaganda para la venta, implicará la negación del permiso de venta.

ARTÍCULO 24°: Todo material impreso confeccionado para ofrecer a la venta parcelas provenientes de una mensura y división, debe contener una transcripción fidedigna del plano registrado. En dicho material se hará constar:

- a. Número de expediente municipal y fecha de aprobación para la venta;
- b. Número de plano de mensura y división registrado por la Dirección de Catastro Provincial;
- c. Área de zonificación que corresponda según el Plan de Desarrollo Urbano;
- d. Toda restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se hall a impuesto.

CAPITULO VIII DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 25°: Para los casos de los predios adjudicados en venta con destino específicos (chacras, hoteles, etc.), los mismos no podrán ser loteados o subdivididos, modificando el origen para el que fueron establecidos, salvo autorización expresa del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 26°: Desde el momento en que se efectuó la autorización de venta, los Agentes de Desarrollo o los adquirentes comenzará a tributar los impuestos municipales del nuevo parcelamiento o subdivisión a partir de los 12 (doce) meses posteriores a dicha autorización.

CAPITULO IX DE LAS PENALIDADES

ARTÍCULO 27°: Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas conforme al Código Municipal de Faltas.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Cañadón Seco N° 250 - Tel: (02902) 491032
El Calafate - Pcia. Santa Cruz - Patagonia Argentina

www.hcdelcalafate.gov.ar

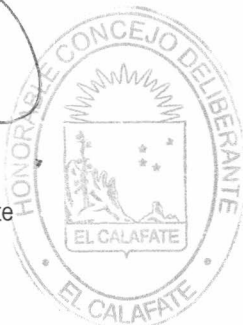


ARTÍCULO 28°: DEROGASE, la Ordenanza Municipal N° 665/2001.

ARTICULO 29°: REFRENDARA la presente Ordenanza, la Sra. Secretaria General de este Honorable Concejo Deliberante, Lic. Miriam Díaz.

ARTICULO 30°: TOMEN conocimiento Secretarías de Bloque. Elévese copia al Departamento Ejecutivo Municipal y demás dependencias que correspondan, comuníquese y cumplido, **ARCHIVASE**.

Lic. Miriam Díaz
Secretaria General
Honorable Concejo Deliberante



Celia Barria
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

POR TANTO:

Téngase por Ordenanza Municipal N° **2.468/24**. Dese al Boletín Municipal. Comuníquese y cumplido, **ARCHIVASE**.