

GENERAL LAGOS, 31 de julio de 2026

ORDENANZA N°39/2026

VISTO:

La servidumbre administrativa de paso existente sobre el inmueble identificado con Partida de Impuesto Inmobiliario N° 16-17-00-348716/0000-6, vinculada al canal de descarga previsto en la planificación hidráulica del sector; la necesidad de garantizar las condiciones adecuadas para su ejecución, operación, conservación y mantenimiento; y

CONSIDERANDO:

Que sobre el inmueble identificado con Partida de Impuesto Inmobiliario N° 16-17-00-348716/0000-6 se encuentra constituida una servidumbre administrativa de paso vinculada al canal de descarga previsto en la planificación hidráulica del sector;

Que, conforme las necesidades técnicas e hidráulicas existentes, resulta necesario que todo futuro proyecto de urbanización, loteo, subdivisión, parcelamiento o desarrollo inmobiliario contemple una franja adicional a la superficie actualmente afectada;

Que dicha franja adicional permitirá garantizar el acceso, circulación y operación de personas, maquinarias y equipos destinados a la ejecución, inspección, limpieza, reparación, conservación y mantenimiento del canal de descarga;

Que resulta necesario evitar que futuras transmisiones dominiales, subdivisiones, construcciones u ocupaciones del inmueble impidan, restrinjan o dificulten el adecuado funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura hidráulica;

Que corresponde establecer esta obligación como condición urbanística aplicable a todo futuro titular dominial, adquirente, urbanizador, desarrollador o responsable de proyectos que involucren el inmueble mencionado;

Que la presente medida no implica la constitución de una nueva servidumbre ni modifica por sí misma la servidumbre actualmente existente, sino que establece la obligación de prever y reservar una superficie adicional destinada a complementar su funcionamiento;

Por todo ello,

LA COMISIÓN COMUNAL DE GENERAL LAGOS

SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Establécese que todo futuro titular dominial, adquirente, urbanizador, desarrollador o responsable de un proyecto de urbanización, loteo, subdivisión, parcelamiento, desarrollo inmobiliario o modificación del estado parcelario que involucre el inmueble identificado con Partida de Impuesto Inmobiliario N.º 16-17-00-348716/0000-6 deberá prever y reservar una franja adicional a la superficie correspondiente a la servidumbre administrativa de paso ya constituida.

La franja adicional tendrá un ancho de cuatro metros (4,00 m) y estará destinada a complementar el espacio necesario para la ejecución, operación, inspección, conservación, limpieza, reparación y mantenimiento del canal de descarga previsto en la planificación hidráulica del sector.

ARTÍCULO 2º: La reserva de la franja adicional establecida en el artículo precedente constituirá una condición obligatoria para la aprobación de todo futuro proyecto de urbanización, loteo, subdivisión, parcelamiento, desarrollo inmobiliario o modificación parcelaria que se tramite sobre el inmueble.

ARTÍCULO 3º: La ubicación, extensión longitudinal, trazado, orientación y demás características técnicas de la franja adicional serán determinadas por la autoridad hídrica competente, en coordinación con las áreas técnicas de la Comuna de General Lagos y de conformidad con los estudios, planos y proyectos hidráulicos aprobados o que se aprueben en el futuro.

La franja deberá ubicarse, en principio, en forma contigua o complementaria a la servidumbre administrativa existente, salvo que razones técnicas debidamente fundadas determinen una ubicación diferente.

ARTÍCULO 4º: La franja adicional deberá permanecer libre de construcciones, cerramientos permanentes, instalaciones, rellenos, depósitos de materiales, forestación de gran porte y cualquier otra ocupación o intervención que pueda impedir, restringir o dificultar:

- a) El normal escurrimiento de las aguas;
- b) La ejecución, ampliación o adecuación del canal de descarga;
- c) El ingreso y circulación de personas, maquinarias y equipos;
- d) Las tareas de inspección, limpieza, conservación, reparación y mantenimiento de la infraestructura hidráulica.

ARTÍCULO 5º: Los proyectos comprendidos en la presente ordenanza deberán incorporar la franja adicional en los planos de mensura, subdivisión, urbanización, loteo o parcelamiento correspondientes, indicando expresamente:

- a) Su ubicación;

- b) Sus medidas y superficie;
- c) Su vinculación con la servidumbre administrativa existente;
- d) Su destino como franja complementaria para el acceso, operación, conservación y mantenimiento del canal de descarga.

ARTÍCULO 6º: La aprobación comunal de los proyectos comprendidos en la presente quedará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La incorporación de la franja adicional en los planos correspondientes;
- b) La presentación de la conformidad, autorización o visado técnico emitido por la autoridad hídrica competente, cuando corresponda;
- c) La individualización precisa de la superficie reservada;
- d) La suscripción de los convenios, actas, instrumentos o documentos que resulten necesarios para formalizar su afectación;
- e) La inscripción catastral o registral que corresponda conforme la normativa vigente;
- f) El cumplimiento de las restantes exigencias técnicas, hidráulicas, ambientales, urbanísticas y administrativas aplicables.

ARTÍCULO 7º: La presente ordenanza no constituye ni modifica por sí misma la servidumbre administrativa ya existente, sino que establece la obligación de prever y reservar una franja adicional destinada a complementar las condiciones de acceso, operación, conservación y mantenimiento de la infraestructura hidráulica.

La afectación definitiva de dicha superficie adicional se instrumentará de conformidad con lo que determine la autoridad hídrica competente y la normativa aplicable.

ARTÍCULO 8º: Todos los gastos que demande la elaboración de estudios particulares, mensuras, amojonamientos, planos, visados, certificaciones, instrumentos e inscripciones vinculados con la franja adicional serán soportados por el propietario, adquirente, urbanizador, desarrollador o responsable del proyecto.

ARTÍCULO 9º: No podrá otorgarse la aprobación definitiva, final de urbanización, recepción de infraestructura ni autorización para la comercialización de los lotes resultantes mientras no se encuentre acreditado el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza.

Las aprobaciones preliminares, certificados urbanísticos, prefactibilidades o factibilidades que eventualmente se otorguen deberán contener una mención expresa de esta condición.

ARTÍCULO 10º: Dispónese la incorporación de la obligación establecida por la presente ordenanza en los registros comunales de Catastro, Obras Particulares, Planeamiento y demás dependencias que intervengan en trámites relacionados con el inmueble identificado con Partida de Impuesto Inmobiliario N.º 16-17-00-348716/0000-6.

ARTÍCULO 11º: Notifíquese la presente ordenanza al actual titular registral del inmueble, dejándose constancia de que sus disposiciones serán obligatorias para los futuros adquirentes, sucesores, urbanizadores, desarrolladores y responsables de proyectos que involucren el inmueble.

ARTÍCULO 12º: Facúltase al Presidente Comunal a suscribir los convenios, actas, planos, documentos y demás instrumentos necesarios para la implementación de la presente ordenanza, previa intervención de las áreas técnicas y legales correspondientes.

ARTÍCULO 13º: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.



BETIANA V. FERRI
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
COMUNA DE GRAL LAGOS



Lic. ESTEBAN O. FERRI
PRESIDENTE COMUNA
GENERAL LAGOS