

DIBUJO TOPOGRAFICO

5-6-3



IA SUBDIVISION DE LOTES URBANOS

C.E.I.L.P.

Agr. Ernesto A. Cela
Agr. Carlos M. Grudzien
Agr. Alejandro Herzfeld

La finalidad de este trabajo es preparar suficientemente al alumno para las tareas profesionales similares que habrá de emprender en poco tiempo más.

Por tal razón se reducen en lo posible los elementos no reales del trabajo - croquis según mensura, antecedentes dominiales y catastrales - para permitir la elaboración individual en lo concerniente al proyecto de subdivisión, manejo de normas y leyes que lo afectan y adecuada confección del plano de mensura.

Modo de realización del trabajo:

Cada alumno recibirá de la Cátedra un croquis según mensura y el estudio dominial y catastral que corresponde al bien mensurado. Los datos omitidos en el croquis de mensura y demás elementos serán proporcionados por la cátedra.

Basándose en estos, cada alumno verificará en qué medida afectarán a su proyecto las leyes y disposiciones en vigencia, resolviendo el trabajo en la manera más conveniente.

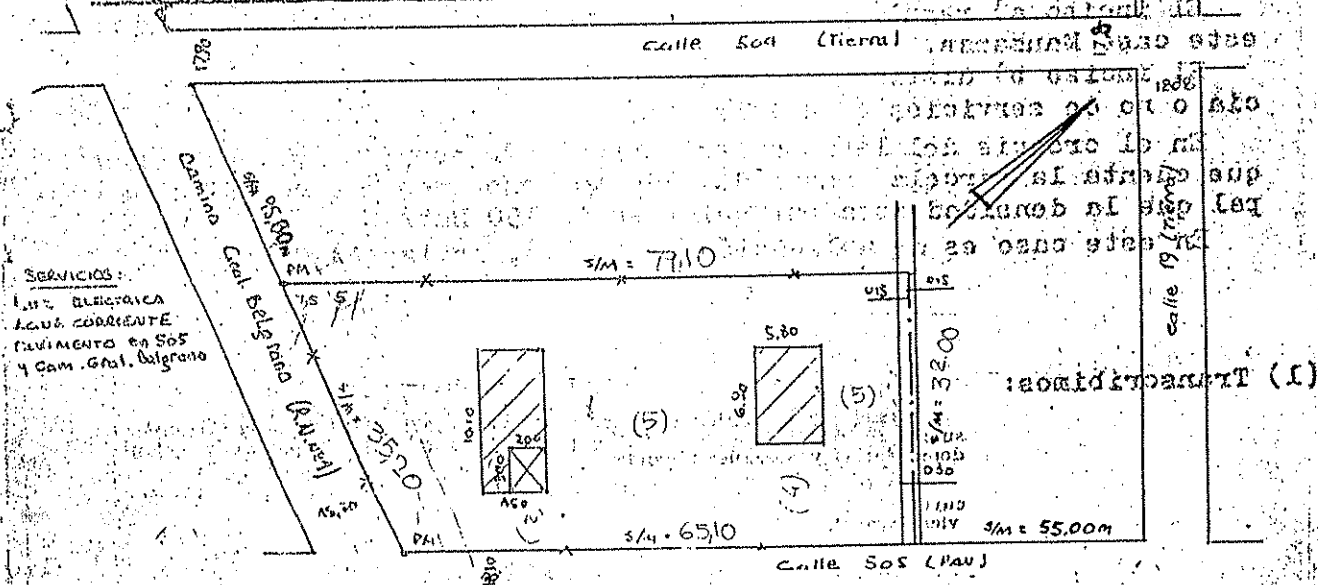
El dibujo del plano de mensura y división será realizado en papel vegetal transparente (la tela de uso profesional es muy costosa) y se presentará ante la Cátedra una copia heliográfica del mismo. Sobre esa copia se irán haciendo las observaciones del caso. Este procedimiento se reiterará hasta la aprobación del plano.

El visador adoptará en su corrección los puntos de vista de las sucesivas reparticiones intervinientes: datos dominiales como los exige el Registro de la Propiedad, nomenclatura y datos catastrales según exige la Zona catastral respectiva, etc.

Para facilitar la buena realización del trabajo en esta publicación se incluyen:

- 1. Croquis del levantamiento efectuado con datos esenciales y complementarios.
2. Esquema del estudio de títulos realizado y datos catastrales.
3. Nómina de reparticiones intervinientes.
4. Fotocopia de la zonificación en que se encuadra este trabajo.
5. Nómina de elementos a tener en cuenta en la graficación del plano.

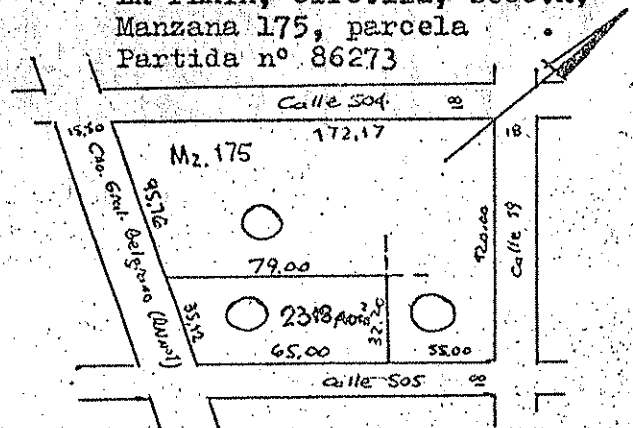
1. Croquis del levantamiento efectuado.



2. Antecedentes dominiales y catastrales.

Fº 1467/61 (La Plata).
 Adquirente:
 Transmitente: José Maida.
 Escriba: López, R., 19-8-61.
 Bien: Lote 8, Manzana C.
 Medidas y linderos:
 Fte. SE: 65.00 m o/c. 505.
 Fte. S-SO: 35.42 m o/Camino General Belgrano.
 Cdo. NE: 32.20 m o/lote 9
 Cdo. NO: 79.00 m o/lote 7
 Sup. No cita.
 Corresponde: Fº 239/27

Datos catastrales:
 LA PLATA, circ. III, secc. A,
 Manzana 175, parcela
 Partida nº 86273



3. Reparticiones intervinientes.

Algunas de las reparticiones intervendrán obligatoriamente en todo plano de mensura: Geodesia, Registro de la Propiedad y Catastro. Tratándose de subdivisión intervendrá además la respectiva Municipalidad. La particularidad del caso hará intervenir eventualmente a la Deción. de Vialidad, Deción. de Hidráulica, Deción. de Turismo, etc.
 Se expondrán orgánicamente las que deben aprobar este plano.

a) VISACION MUNICIPAL.

Tiene por objeto preservar los intereses públicos, actualmente expresados por la Ley 8912-Ordenamiento territorial y uso del suelo, la cual encuadra a la ordenanza nº 4495/78 de adecuación de la zonificación según usos, para el Partido de La Plata.

Por la naturaleza de su intervención es evidente su prioridad. Aquí es por donde deberá comenzar la tarea, pues nos fija el dimensionado mínimo admisible para las parcelas a originarse.

Observando la fotocopia de la zonificación que se adjunta, ubicamos la designación que corresponde a aquella que comprende nuestra parcela. Tal zona es residencial extraurbana: U/RE lc.
 Leemos lo que la ordenanza 4495/78 prescribe para tal zona:

Artículo 18. — En las zonas residenciales extraurbanas (URE) el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
 I. En las zonas URE1a, URE1b, URE1c y URE1d:

- a) Bloques: Sus dimensiones mínimas serán las de las manzanas de la zona.
- b) Parcelas:
 - 1) Donde no existan servicios esenciales: frente mínimo 50 m., superficie mínima 2500 m2. y relación frente-fondo igual o mayor a 1/3.
 - 2) Donde existan todos los servicios esenciales: 15 m. de frente, superficie mínima 375 m2. y relación frente-fondo igual o mayor a 1/3.

El inciso a) regula el originamiento de unidades características, en este caso Manzanas.

El inciso b) distingue dos posibilidades con relación a la existencia o no de servicios esenciales. (1)

En el croquis del levantamiento efectuado constan los servicios con que cuenta la parcela mensurada. Además conocemos por consulta municipal que la densidad neta potencial es de 150 Hab/Ha.

En este caso es de aplicación el Art. 18, inciso b) 2).

(1) Transcribimos:

Servicios esenciales

Artículo 15. — Entiéndese por servicios esenciales a los de agua corriente y su red de distribución, pavimento, luz eléctrica (alumbrado público y energía domiciliar) y desagües pluviales.

Artículo 16. — Además de los servicios antes indicados en todas las zonas cuya densidad neta potencial supere los 150 hab./Ha., deberá asegurarse el servicio cloacal.

La visación Municipal se obtiene por intermedio de la Subdirección de Catastro (municipal) conforme al art.47 de la Ordenanza ya citada:

Artículo 47. — Los servicios exigidos para dar lugar a la creación de bloques y parcelas con todos los servicios indicados en la presente norma deberán ser aprobados por autoridad competente:

- a) Agua corriente y cloacas: Obras Sanitarias de la Pcia. de Bs. As.
- b) Pavimentos: Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de La Plata.
- c) Luz eléctrica (alumbrado público y energía domiciliar): Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de La Plata y SEGBA.
- d) Desagües pluviales: Dirección de Hidráulica de la Pcia. de Bs. As. y/o Secretaría de O. y Servicios Públicos de la Municipalidad de La Plata.

En los casos que deba asegurarse la dotación de agua potable y la eliminación de excretas no contaminantes de la fuente de aprovechamiento de agua, deberá requerirse la correspondiente factibilidad a los organismos competentes.

Artículo 48. — A los efectos del cumplimiento de lo anteriormente indicado, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Bloques a crearse: Cuando los servicios se hallen sobre uno de sus lados.
- b) Parcelas a crearse: Cuando los servicios se hallen sobre los frentes de las parcelas.
- c) Los pavimentos requeridos deberán estar vinculados con la red troncal pavimentada del Partido.

Ya tenemos entonces nuestro planteo concluido. Conocemos en qué zona se halla la parcela, con qué servicios cuenta y qué dimensiones mínimas regulan nuestro proyecto. Pero antes de comenzar a proyectar es conveniente conocer si existe o no algún artículo de orden excepcional. Lo encontramos precisamente con el número 24°:

Artículo 24. — En las zonas residenciales 3 y 4 (U|R3 y U|R4) y residenciales extraurbanas (U|RE), se permitirá la subdivisión de una manzana o parte de la misma creada con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, en parcelas de las dimensiones correspondientes al caso de contar con todos los servicios de dichas zonas cuando se trate de:

- a) Lotes menores o iguales a media manzana, aunque no contaren con los servicios esenciales, respetando las dimensiones mínimas establecidas por la Ley 8912.
- b) Lotes mayores que media manzana, rodeada ésta por tres de sus lados por manzanas parceladas con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, en lotes de dimensiones de frente iguales o menores a 20 m. y 600 m². de superficie, aunque no contaren con los servicios esenciales.
- c) Para poder dar cumplimiento a los incisos a) y b) será requisito indispensable asegurar a todas las parcelas dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

En este caso las excepciones no mejoran nuestro planteo, solamente lo confirman. Definitivamente las dimensiones mínimas para nuestro proyecto serán:

- Frente mínimo: 15 m
- Superficie mínima: 375 m².
- Relación frente-fondo igual o mayor a 1/3.

Sin embargo hay algo que lo afecta y aún no hemos resuelto: la parcela linda con una Ruta nacional. Para estos casos la Ley 6312 determina anchos mínimos y restricciones al dominio. El ente encargado de visar su cumplimiento en el proyecto de subdivisión es la D. Pcia. de Vialidad. Su visación también, entonces, deberá acompañar a las de reparticiones internas y/o externas que pide el ya citado art.47 de la Ordenanza 4495/78.

La Dcción. de Vialidad prescribe que en el tramo de la Ruta que linda con la parcela el ancho de calle sea 30 metros y se prevé una futura ampliación de 10.00 metros.

Observando el ancho medido en oportunidad del levantamiento de

hechos existentes vemos que se deberá:

- i-ampliar en ancho de ruta al valor prescripto (30 m) cediendo la media calle correspondiente. (Los 30 m serán alcanzados cuando la parcela ubicada calle en medio con la nueva ceda también media calle -7,50m).
- ii-determinar una "restricción al dominio-Ley 6312" de 5.00 m con vista a la ampliación futura de la ruta hasta los 40 m. (Los 5.00 m instantes corresponden restringirse a la parcela ubicada calle en medio).

Resumen:

Recapitulemos todos los pasos realizados antes de iniciar nuestro proyecto.

- Levantamiento de hechos existentes; constancia de los servicios con que cuenta la parcela.
 - Estudio de títulos y antecedentes (Registro y Catastro).
 - Consulta municipal para obtener el dimensionado mínimo.
 - Consulta a la Dcción.de Vialidad por cesiones o restricciones.
- Si todo esto nos es conocido, podemos proyectar la subdivisión, porque las reparticiones restantes se limitarán a certificar nuestros datos.

Dibujado el plano, se presentarán dos copias en la Municipalidad (y sendas certificaciones sobre otras tantas copias tal como pide el art.47), acompañando también la visación de Vialidad por estar este proyecto frente a una ruta.

La Municipalidad aprobará el proyecto dejando constancia en una de las copias, que devuelve al profesional.

b) VISACION de VIALIDAD.

Verifica el cumplimiento de las disposiciones emanadas de la ley 6312-Seguridad en el tránsito. Determina ancho de la ruta y restricciones con que se verá afectada nuestra parcela. (3 copias, 1 se entregará a la Municipalidad, la restante es para Geodesia).

c) VISACION "Circular 10".

Sobre una copia del plano el Registro de la Propiedad (por intermedio de los visadores del Area correspondiente, aquí Area I) verificará la exactitud de los datos dominiales.

La Zona correspondiente de la Dir.de Catastro (zona I) hará lo propio con relación a los datos catastrales, otorgando nomenclatura a las parcelas originadas en el plano. (2 copias, devuelve 1).

d) VISACION de la Dir.de GEODESIA.

Estudia el proyecto de división y su ajuste a normas. En este caso deberá adjuntarse la visación municipal previo a su estudio por Geodesia.

Se devuelve una copia "Visada" con las observaciones del caso y un volante indicando qué informes y de qué reparticiones deberán adjuntarse por así requerirlo la consideración del plano.

De no haber observación o ser subsanables las que existieran, se presentará el plano en forma definitiva.

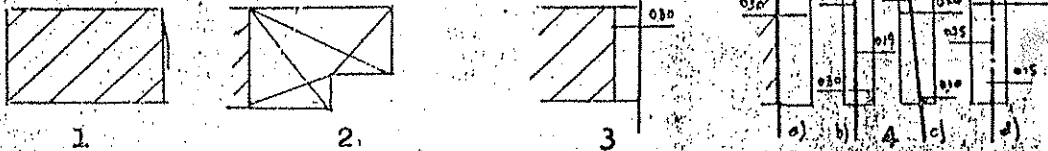
e) Visación de la Dir.de HIDRAULICA.

Verifica el cumplimiento de las cotas mínimas exigidas. Puede dar lugar a restricciones al dominio (Fijando cota mínima del piso de construcciones permanentes, etc.)

5. Elementos a tener en cuenta en la graficación del plano.

1. Las superficies cubiertas se indicarán con líneas a 45°.
2. Las superficies semicubiertas se indicarán trazando sus diagonales.
3. Se deben indicar los muros medianeros y sus espesores en caso de ser deslindes parcelarios.
4. Los deslindes irán siempre con línea llena a excepción de cuando coincidan con el eje de simetría del muro divisorio, caso en que se trazarán con línea de punto y raya, sucesivamente.

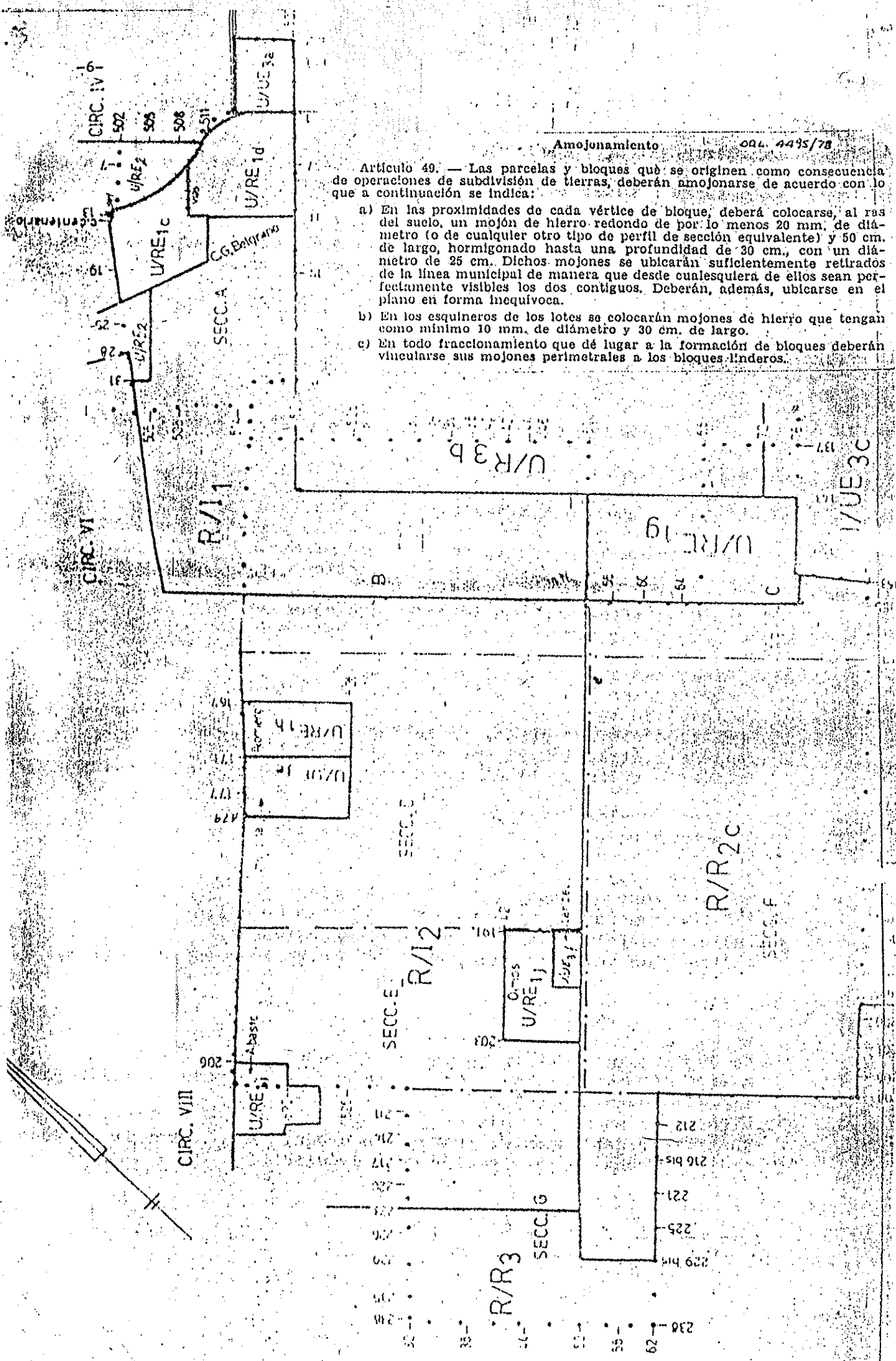
Ilustración de lo dicho:



5. Resaltar con línea gruesa el perímetro del polígono total según mensura.
6. Resaltar las líneas de deslinde parcelaria.
7. Indicar ángulos si los hubiere distintos de 90°.
8. Utilizar líneas más finas para detalles internos, edificios, etc.
9. Resaltar los números que dimensionan las parcelas por encima de los que vinculan hechos interiores a las mismas.
10. Indicar las materializaciones de vértices parcelarios: emc, mho, etc.
11. Indicar los anchos de calles y los hechos que materializan las líneas de edificación que determinan a aquellos.
12. Indicar las perimetrales de la manzana: s/m -si se midieron, s/c, s/p.
13. Indicar las distancias s/m a esquinas desde la parcela mensurada y hacer constar las respectivas sumatorias s/t.
14. Indicar, de ser necesario, distancias s/m y s/t desde fondos a calle.
15. Indicar cesión de calle, si hubiere.
16. Indicar restricción al dominio, si lo hubiere.
17. Indicar Meridiana. El dibujo debe tener el Norte dirigido hacia arriba.
18. Indicar Escala. Utilizar las normadas.
19. Indicar tipo y dimensiones de la lámina. Utilizar formatos normados.
20. Realizar Balance de Superficies.
21. Realizar Croquis s/título.
22. Indicar correctamente el Objeto del plano.
23. Indicar número de expediente de consulta municipal.
24. Indicar domicilio del propietario, en notas.
25. Indicar los valores dados por la municipalidad en notas (FOS, FOT, Densidad neta potencial, zona, etc.)
26. Indicar en Restricciones las que hubiera.
27. Fecha de mensura y cantidad de parcelas.
28. Llenar con los valores dados por la Municipalidad (o por Ordenamiento Urbano) la planilla encabezada "Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo". (Esta planilla irá siempre que se produzca DIVISION parcelaria) en zona Urbana).
29. Diferencia en más excede el 5% surge Excedente (o Sobrante) Fiscal, justificar debidamente, indicar en croquis s/m, corregir balance.
30. Indicar fecha de la visación de hidráulica.

Artículo 49. — Las parcelas y bloques que se originen como consecuencia de operaciones de subdivisión de tierras, deberán amojonarse de acuerdo con lo que a continuación se indica:

- a) En las proximidades de cada vértice de bloque, deberá colocarse, al ras del suelo, un mojón de hierro redondo de por lo menos 20 mm. de diámetro (o de cualquier otro tipo de perfil de sección equivalente) y 50 cm. de largo, hormigonado hasta una profundidad de 30 cm., con un diámetro de 25 cm. Dichos mojones se ubicarán suficientemente retrados de la línea municipal de manera que desde cualesquiera de ellos sean perfectamente visibles los dos contiguos. Deberán, además, ubicarse en el plano en forma inequívoca.
- b) En los esquineros de los lotes se colocarán mojones de hierro que tengan como mínimo 10 mm. de diámetro y 30 cm. de largo.
- c) En todo fraccionamiento que dé lugar a la formación de bloques deberán vincularse sus mojones perimetrales a los bloques linderos.



NOM. CATASTRAL DE ORIGEN
Cfr. III sec. A-Mz 175- Pc.8

PARTIDO: LA PLATA
LUGAR: Calle 505 y Cno. Gral. BELGRANO. MB GONNET

IMPUESTO INMOBILIARIO
PARTIDAS N° 86273

OBJETO: Mensura y subdivisión.
PROPIETARIOS:

LUIS GOMEZ

INSC. DE DOMINIO: F° 1487/61 y F° 239/27
BIEN: Lote 8 de la manzana C

NOTAS:
Ángulos no indicados son rectos o suplementarios
Calles existentes fuera de escala
Domicilio del propietario: calle 20-763 LA PLATA
Se cedió la media calle correspondiente, para ampliar el ancho de la ruta hasta los 30 mts. por ley 6312

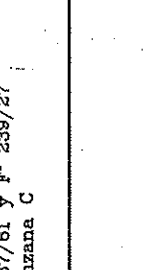
CANTIDAD DE PARCELAS: 4
FECHA DE MENSURA: 1/12/01

RESTRICCIONES:
Existe restricción al dominio ley 6312 de 5,00m con vista a la ampliación futura de la ruta hasta los 40,00m

NOTAS OFICIALES:

NOMENCLATURA CATASTRAL

MANZANA: 175



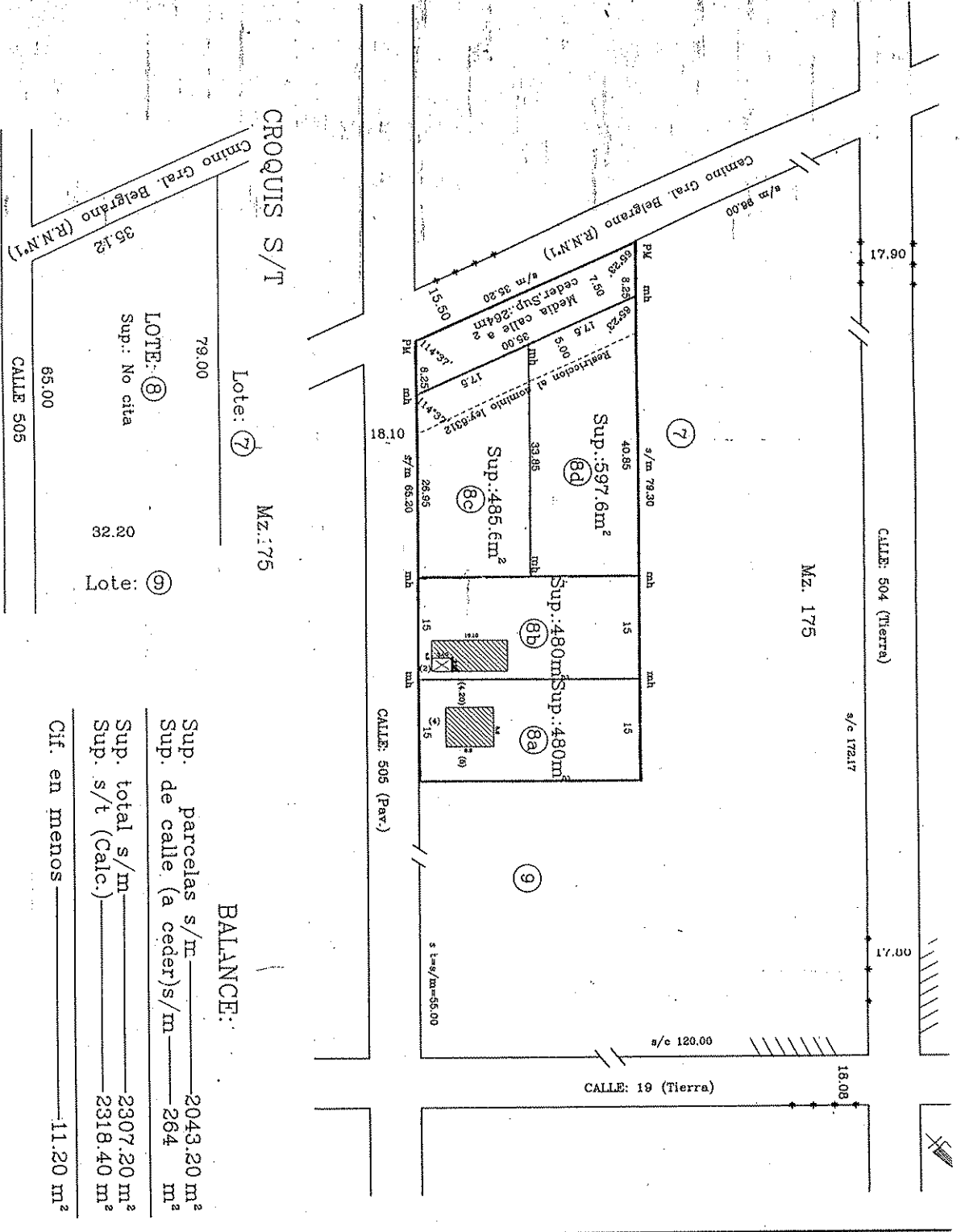
| ETAPA DEL PROCESO | | APROBADO EN | |
|-------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
| DE ORDENAMIENTO | INSTRUMENTO LEGAL | NUMERO | VIGENTE A PARTIR DEL: |
| ZONIFICACION SEGUN USOS | LEY | 8012 | 78 |
| | ORDENANZA | 4495 | 78 |

| SERVICIOS ESPECIALES | |
|--|-------------|
| AGUA CORRIENTE | CLOACAS |
| ENERGIA ELEC-TRICA Y ALUM-BRADO PUBLICO. | |
| PAYMENTO | |
| EXISTENTES | SI NO SI SI |

| INDICADORES DE INTENSIDAD DE USO Y OCUPACION | | | |
|--|-------------|-------------|---|
| DENSIDAD META MAX. | F.O.T. MAX. | F.O.S. MAX. | DIMENSIONES MIN. PARC. ANCHO SUPERFICIE |
| POTENCIAL 150 h/Ha. | 1.2 | 0.6 | 15 375 |
| ACTUAL | - | - | - - |

| VEICACION ORGANISMO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO | | CONVALIDACION DIRECCION DE ORDENAMIENTO URBANO | |
|---|--|--|--|
| AFROBACION MUNICIPAL | | | |

LANCER:
 in 2043.20 m²
 264 m²
 2307.20 m²
 2318.40 m²
 11.20 m²



CROQUIS S/T

Lote: ⑦

Mz: 175

LOTE: ⑧
Sup: No cita

Lote: ⑨

BALANCE:

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Sup. parcelas s/m | 2043.20 m ² |
| Sup. de calle (a ceder)s/m | 264 m ² |
| Sup. total s/m | 2307.20 m ² |
| Sup. s/t (Calc.) | 2318.40 m ² |
| Cif. en menos | 11.20 m ² |

| | |
|-------------------------|-------------|
| ETAPA DEL PROCESO | |
| DE ORGANIZAMIENTO | INSTRUMENTO |
| ZONIFICACION SEGUN USOS | ORC |

AREA: URBANA
ZONA: URBANA
DISTRITO: LA PLATA
USOS PERMITIDOS:
USOS PROHIBIDOS:

| | |
|-----------------------|----------------|
| PREVISTO PARA LA ZONA | AGUA CORRIENTE |
| EXISTENTES | SI |

| | |
|------------|------------|
| INDICADOR: | |
| POTENCIAL | ISO h./Ha. |
| ACTUAL | - |

VISACION ORGANISMO MUNI:
APROBACION MUNICIPAL

CIRCUNSCRIPCIÓN : IX
 SECCIÓN : MANZANA 38
 PARCELA : 5
 PADRÓN INMOBILIARIO :
 PARTIDA : Nº 2.2.B34

LUGAR : Tres Sargentos
OBJETO : MENSURA SUBDIVISION Y ANEXION
PROPIETARIO :

Javier Francisco DURRELLS

INSCRIPCIÓN DE DOMINIO : F° 4123 / 19 R° D° H° 1/4 F° 865 / 56 Carmen de Areco
BIEN : Lotes 11, 12 y 13 de la Mz. H.

NOTAS : Ángulos rectos y suplementarios no se indican...
 • La ochava será llevada a sus dimensiones reglamentarias en futura remoción del edificio...
 • Domicilio Real del Propietario : en el bien mensurado...
 • Cumple Art. 54, Inciso d, Ley 6712...

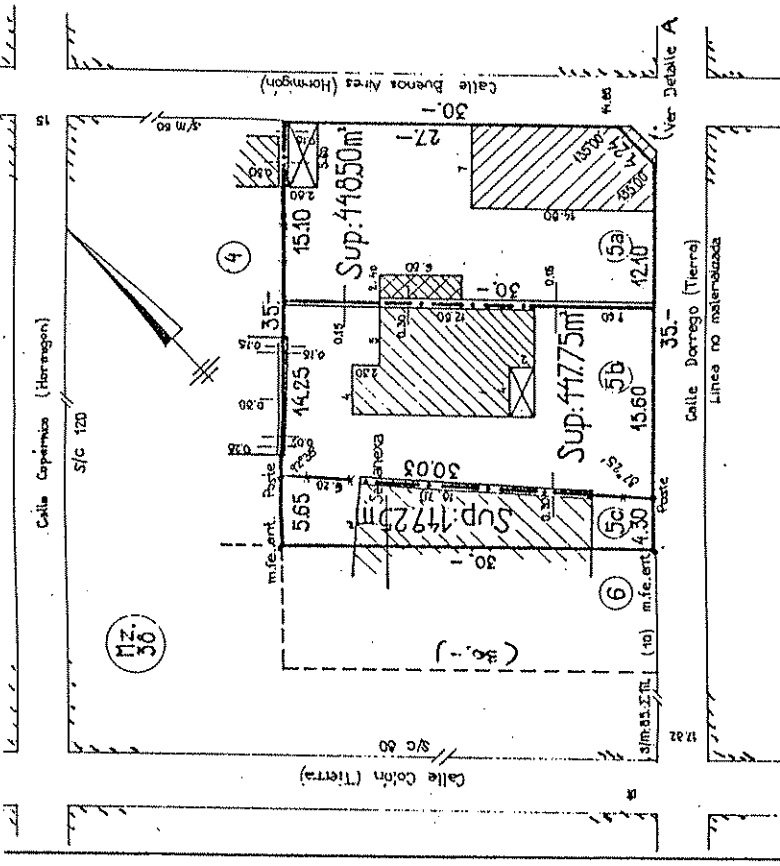
Nombre y Apellido
 N° de Documento
 Domicilio

Fecha de Mensura : 5-6-88
 Cantidad de Parcelas : 3

RESTRICCIONES : La Parcela 5c se anexará a la Parcela 6, tomando la Parcela 6a. La anexión será previa a cualquier transmisión de Dominio...

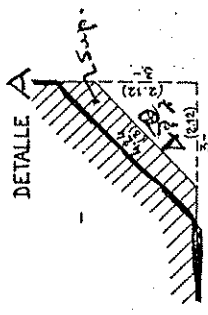
NOMENCLATURA CATASTRAL

Partido : CARMEN DE ARECO
 Circunscripción : IX
 Sección : C
 Manzanas : 38



| DATOS s/ TITULO | |
|--------------------------|-----|
| Mz. H | 35- |
| Parte lote 14 | |
| Lote 10 | |
| Lotes 11, 12, y 13 | |
| Sup: 1050-m ² | |
| Calle sin nombre | |

| BALANCE | |
|------------------------|-----------------------|
| Sup. Σ Parcelas 5/4 | 1045.50m ² |
| Sup Ochava a ceder 5/4 | 4.50m ² |
| Sup. Total s/m | 1050.50m ² |
| Sup. s/ Título | 1050.50m ² |
| Diferencia | 0.00m ² |



ESCALA 1:400

32 x 40

Dimensionar la portada según normas vigentes.

