



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 28 DE FEBRERO DE 1983.

ORDENANZA S.O.S.P. N° 1062

Act. 9538-T-82.

VISTO Y CONSIDERANDO;

Que el 31 de Diciembre del año próximo pasado ha caducado la vigencia del Decreto Provincial N° 1767/81 y del Decreto Municipal N° 20/82, por los cuales se dispusiera la suspensión del trámite de loteos en el Departamento Capital;

Que es atribución del Municipio dirigir y participar del proceso de Ordenamiento Territorial, asumiendo la responsabilidad que le cabe en materia de planificación del espacio físico de su jurisdicción;

Que por esta circunstancia le compete regular la movilización del suelo, asegurando las mínimas condiciones para la habilitación de áreas urbanas o suburbanas a crearse o a reestructurarse, evitando la proliferación de parcelamientos que solo responden a fines especulativos;

Que en forma conjunta, la Dirección de Planeamiento Urbano y la Dirección Municipal de Tierras, mediante Actuación N° 9538-T-82, elevan un Anteproyecto de Reglamentación de Aperturas de Vías Públicas y Parcelamientos, elaborados en función del Estudio de Base



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

para la Implementación del Ordenamiento Urbano Territorial
del Departamento Capital y su Zonificación Preventiva;

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL
EN ACUERDO DE SECRETARIOS
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º.- ESTABLECESE las siguientes normas para las
aperturas de Vías Públicas y Parcelamientos dentro de los
limites de la jurisdicción municipal, comprende y cubre a toda
persona sea ésta de naturaleza física como jurídica.

1. PROPUESTA DE APERTURAS DE VIAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS

Toda propuesta de aperturas de vías públicas y/o
parcelamientos deberá ser autorizada por los organismos
competentes de este Municipio, ajustándose a las exigencias de
estas normas. Asimismo, todas las superficies destinadas a
vías de circulación, accesos y espacios públicos pasarán al
dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos
para la misma.

2. TRAMITACION DE APERTURAS DE VIAS PUBLICAS Y PARCELAMIENTOS

Para ello se exigirá:

2.1. Presentación de Anteproyecto de Parcelamiento a los
efectos de Visación Municipal.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

2.2. Aprobación Municipal del proyecto de parcelamiento mediante Resolución emitida por la Dirección Municipal de Catastro.

2.3. Registración en Dirección Provincial de Catastro.

3. NUEVOS PARCELAMIENTOS

3.1. GENERALIDADES

En el área urbana del Departamento Capital, todo parcelamiento que signifique una ampliación de la misma, debe responder a las etapas de ampliación que fije la Municipalidad y sus características adoptarán las formas previstas por los planos particularizados que se establezcan para el área.

3.2. NUEVOS CONJUNTOS DE PARCELAMIENTOS URBANOS

Se podrán realizar ampliaciones del área urbana sólo en aquellos casos en que el parcelamiento responde a una operación de carácter Integral y cumpla con las siguientes condiciones:

3.2.1. SERVICIOS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

3.2.1.1. Instalación de red distribuidora de agua corriente.

3.2.1.2. Línea de distribución de fluido eléctrico.

3.2.1.3. Red colectora cloacal y extensión para futuras conexiones domiciliarias. Deberá ser conectada a la red principal cuando esta se encuentre hasta doscientos (200 m.) de distancia.

3.2.1.4. Construcción de cordones cunetas de hormigón, con el dosaje correspondiente, según normas municipales.

3.2.1.5. Calles perfiladas y enripiadas.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

3.2.1.6. Construcción de vía principal pavimentada, que vincule la ampliación con la red vial existente.

3.2.1.7. Desagües pluviales.

3.2.1.8. Forestación conforme a las disposiciones municipales.

3.3.2. EXIGENCIAS TECNICAS

3.2.2.1. El plano de parcelamiento deberá contar con las curvas de nivel e indicar los escurrimientos de agua previstos.

3.2.2.2. Se deberá realizar el amojonamiento del perímetro de parcelamiento y de los vértices de manzana.

3.2.2.3. Se deberán determinar las cotas de nivel en los empalmes de las esquinas de dos alineaciones rectas de cordones cunetas, que podrán ser definidos en valores relativos o absolutos.

3.2.3. ETAPAS DE EJECUCION

Junto con la presentación del anteproyecto del loteo para visación municipal se presentará un plano de ejecución de las obras de infraestructura exigidas en los puntos anteriores.

3.3. NORMAS PARA AUTORIZAR NUEVOS PARCELAMIENTOS URBANOS

Las áreas a lotear en cada periodo serán determinadas por la Municipalidad, para cuya decisión se tomará en cuenta la ocupación real alcanzada en los parcelamientos existentes en el área en consideración.

4. PARCELAMIENTOS EXISTENTES. REESTRUCTURACION

La Municipalidad podrá establecer la reestructuración parcial o total de un loteo aprobado, siempre que no implique



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

demoler construcciones permanentes, a los efectos de mantener la continuidad de la red urbana de calles, con la condición de que cada propietario de las parcelas afectadas recibe en cambio otra de iguales dimensiones en las proximidades de la anterior. De no ser así, es decir, si el proceso afecta a construcciones o no puede ser reemplazado el lote, deberá recurrirse al trámite de expropiación.

5. PARCELAMIENTO SUBURBANO

Para realizar parcelamientos en las zonas clasificadas como suburbanas será necesario presentar una documentación que muestre:

- a) Las ventajas comparativas del sitio para las actividades propuestas (residencia de fin de semana, recreación, etc.)
- b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua en calidad y cantidad.
- c) Estructura de uso del suelo propuesto.

6. PARCELAMIENTOS

Llámesse parcelamiento a toda operación de agrimensura que genere nuevas parcelas o que modifique el estado parcelario.

Esta operación podrá ser:

- Loteo.
- Subdivisión.
- Englobamiento.

6.1. LOTEOS

Llámesse loteo a todo parcelamiento con aperturas de vías públicas.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

6.1.1. DIMENSIONES Y SERVICIOS MINIMOS OBLIGATORIOS PARA AREAS URBANAS.

Frente mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 432 m².

Servicios y obras de infraestructuras exigidos: Todos los enumerados en el punto 3.2.1.

6.1.2. DIMENSIONES Y SERVICIOS MINIMOS OBLIGATORIOS PARA AREAS SUB URBANAS.

Frente mínimo: 36 metros.

Superficie mínima: 1.296 m².

Servicios y obras de infraestructuras exigidos: Todos los enumerados en el punto 3.2.1., con excepción del punto 3.2.1.3.

Condición del trazado: No puede haber lotes frentistas a rutas.

6.1.3. DIMENSIONES MINIMAS PARA LAS PARCELAS EN AREAS SUBRURALES

Las dimensiones mínimas de las parcelas en estas áreas serán las que fije el Código Rural de la Provincia de Catamarca como Unidad Productiva Mínima.

Hasta tanto entre en vigencia la citada norma legal, dicha Unidad Tendrá:

Frente mínimo: 72 metros.

Superficie mínima: 5.184 m².

6.1.4. DIMENSIONES MINIMAS PARA LAS PARCELAS EN AREAS RURALES



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

El criterio a seguir será similar al de las áreas subrurales.

Hasta tanto se establezca la Unidad Productiva Mínima, se considerarán las siguientes dimensiones:

Frente mínimo: 72 o múltiplo de 72 metros.

Superficie mínima: 20.736 m².

6.1.5. AREAS RURALES DE RESERVA URBANA

En estas zonas se prohíbe realizar parcelamientos.

6.1.6. AREAS TURISTICAS

Se considerarán como tales aquellas que por sus características favorezcan el turismo (riberas de ríos, faldas de montañas y zonas continuas a diques y embalses).

En estas zonas se prohíben los parcelamientos, a los efectos del estudio de la preservación natural de las mismas.

6.2. NORMAS GENERALES

6.2.1. DISPOSICION DE LAS PARCELAS

Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal o sigan el radio en los casos en que ésta sea curva.

6.2.2. PROHIBICION DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VIAS PUBLICAS

Queda prohibido el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso directo a vías públicas.

6.2.3. DISPOSICIONES SOBRE LA APERTURA DE CALLES



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

La apertura de calles se realizará por cuenta del propietario. Transcurrido el plazo de un año desde la fecha de aprobación del loteo, la Municipalidad podrá decidir realizar las aperturas por cuenta y cargo del propietario.

6.2.4. ANCHO DE LAS CALLES

La distribución de vías públicas y espacios de dominio público municipal será proyectada considerando el tránsito de la zona y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas de la Municipalidad. El ancho de las calles de acceso domiciliario será de 18 metros, incluyendo veredas de 4 metros y calzada de diez (10) metros.

Se exceptuarán aquellas vías cuya longitud sea inferior a los 200 metros y que carezcan de intersecciones. En este caso se las considerará Pasajes, para cuya caracterización se registrarán por la Ordenanza 1025/82.

Se considerarán:

PASAJES VEHICULARES: cuando su ancho sea inferior a 18 m. y superior o igual a 6 metros.

PASILLOS: cuando su ancho sea inferior a 6 metros o superior o igual a tres (3) metros.

Prohíbese las proyectos de vías públicas y/o pasajes inferiores a tres metros.

Las calles, los pasajes vehiculares y los pasillos tendrán la señalización que los identifique como tales.

6.2.5. VIAS DE ACCESO Y CIRCULACION SIN SALIDA



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

Cuando se proyecten vías de acceso y circulación sin salida, las mismas se considerarán como Pasajes con rotonda de giro, previstos en la Ordenanza 1025/82.

6.2.6. APERTURA DE CALLES EN AREAS COLINDANTES

Cuando el terreno a parcelarse colinde con otra propiedad, el trazado de las calles deberá ejecutarse de acuerdo a los perímetros que fije el Municipio.

6.2.7. CALLES CONTIGUAS

En los nuevos loteos sobre rutas de acceso se exigirá la inclusión de una calle contigua a la ruta, de doce (12) metros de ancho como mínimo.

6.2.8. PROPORCION DE TERRENO DESTINADO PARA USO Y UTILIDAD PUBLICA (EQUIPAMIENTO)

Todo parcelamiento urbano o suburbano que implique apertura de vía de circulación obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie destinada a Uso y Utilidad Pública, en la que se excluyen las vías de circulación, en la siguiente proporción:

Desde 20.000 m². a 60.000 m².; 2.500 m².

Más de 60.000 m².: 2.500 m². más el 8% calculado sobre la superficie excedente de la mayor extensión, deducidas las correspondientes a calles, pasajes y ochavas.

La ubicación de los espacios a ceder con los fines indicados será determinada por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

Cuando la superficie de mayor extensión sea inferior a 20.000 m². quedará exento de la obligación enunciada.

En todo loteo, la superficie destinada a espacios verdes y edificios públicos deberá estar rodeada de vía pública. Será proyectada en una sola fracción excepto cuando supere la superficie de la manzana promedio del proyecto.

6.3. SUBDIVISIONES

Llámesese subdivisión a todo parcelamiento sin aperturas de calles y/o pasajes vehiculares públicos.

6.3.1. DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES PARA USO RESIDENCIAL.

Frente mínimo: 9 metros.

Superficie mínima: 250 m².

La Dirección Municipal de Catastro podrá considerar los proyectos de subdivisiones cuando una de las parcelas resultantes tuviera una superficie inferior a la mínima exigida, con una tolerancia del 5%.

6.3.2. PARCELAS PARA USO DISTINTO AL RESIDENCIAL

Los proyectos de subdivisiones que originen parcelas para uso que no sea el residencial serán objeto de estudio de las

Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y de Catastro, puestos a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal.

6.3.3. PARCELAS INCLUIDAS EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

Se incluyen en la obligación de visación municipal de planos las subdivisiones establecidas por la Ley 13.512 (Régimen de Propiedad Horizontal).

6.4. ENGLOBAMIENTOS

Llámase englobamiento a toda unificación física y/o jurídica de dos o más parcelas a fin de posibilitar el cambio de uso o la recomposición parcelaria.

Se adoptarán las dimensiones mínimas establecidas para cada caso según el uso propuesto.

7. VENTA DE PARCELAS

7.1. PLANOS DE VENTA DE PARCELAS

Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia aprobada del plano aprobado por autoridad competente y en él constará el número de Expediente, fecha de aprobación municipal, el distrito de zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se imponga.

7.2. CARTEL INDICADOR DEL LOTE

El responsable del loteo deberá colocar en el área del mismo, a la vista del público, un cartel cuyas medidas mínimas serán 3,00 metros x 1,50 m., donde indicará: nombre del loteo, nombre del responsable, matrícula y nombre del profesional actuante, número de expediente de gestión y número de la resolución aprobatoria.

8. SANCIONES



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

El incumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, implicará la aplicación de las multas correspondientes cuyos conceptos serán incorporados al Código Tributario y cuyos montos serán fijados por Ordenanza Fiscal Anual y/o Especial

ARTICULO 2º.- Derogase toda disposición que se oponga al contenido de la presente Ordenanza.

ARTICULO 3º.- Comuníquese, Publíquese, dese al R. M. y archívese.

FDO.: CARLOS A. VARELA DALLA LASTA
ENRIQUE ERNESTO LILLJEDAHL
ANTONIO B. MONLLAU
LUIS ALBERTO SARQUIS