

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA

Mitre 273 - C.P. 4139 - SANTA MARÍA - Catamarca - Argentina - Tel.: 03838-42-0689

ORDENANZA N°25/2.003

VISTO Y CONSIDERANDO:

La inminente necesidad de reglamentar el proceso de ordenamiento territorial, asumiendo la responsabilidad que nos cabe en materia de planificación del espacio físico de la jurisdicción de Santa María.

Que, ante ésta circunstancia nos compete regular la movilización del suelo, asegurando las mismas condiciones para la habilitación de Areas Urbanas y Suburbanas a crearse o a reestructurarse, evitando la proliferación de parcelamientos que sólo responden a fines especulativos.

Que se torna necesario, de ésta manera, elevar al Departamento Ejecutivo la Reglamentación de Aperturas de Vías Públicas y Parcelamientos para implementar el ordenamiento Urbano Territorial de la ciudad de Santa María y su Zonificación preventiva a los fines propuestos ya que es de clara alusión el crecimiento poblacional con el consiguiente progreso edilicio y la deducida demanda de espacio físico que hacen menester cumplir con requisitos mínimamente obligatorios y necesarios para otorgar un crecimiento futuro armónico y con características únicas y preventivas de acciones contravinentes a los fines propuestos.

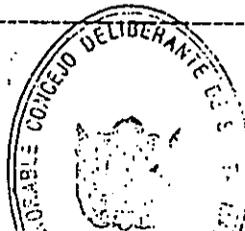
POR TODO ELLO, EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LEY...

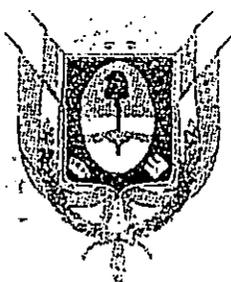
ORDENA

ARTÍCULO 1º): El Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, establecerá las siguientes normas para las aperturas de Vías Públicas y Parcelamientos dentro de los límites de la jurisdicción municipal. Comprende y cubre a toda persona sea ésta de naturaleza física como jurídica.

CAPÍTULO I: 1- PROPUESTA DE APERTURAS DE VIAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS

ARTÍCULO 2º): Toda propuesta de aperturas de vías públicas y/o parcelamientos deberá ser autorizada por los Organismos Competentes de éste Municipio, ajustándose a las exigencias de éstas 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.





CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA

Mitre 273 - C.P. 4139 - SANTA MARÍA - Catamarca - Argentina - Tel.: 03838-42-0689

2 - TRAMITACIÓN DE APERTURAS DE VÍAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS.

ARTÍCULO 3º): Para ello se exigirá:

a) - *Presentación de Anteproyecto de Parcelamiento* a los efectos de Visación Municipal.

b) - Aprobación Municipal del Proyecto de Parcelamiento mediante visación emitida por la Dirección de Catastro Municipal.

c) - Registración en la Administración General de Catastro.

CAPITULO II: NUEVOS PARCELAMIENTOS:

ARTÍCULO 4º): GENERALIDADES: En el Area Urbana del ----- Ejido Municipal de Santa María, todo parcelamiento que signifique una ampliación que fije la Municipalidad y sus características adoptarán las formas previstas por los planos particularizados que se establezcan para el área.

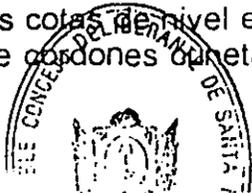
ARTÍCULO 5º): NUEVOS CONJUNTOS DE PARCELAMIENTOS URBANOS: Se podrán realizar ampliaciones del área urbana sólo en aquéllos casos en que el parcelamiento responda a una operación de carácter integral y cumpla con las siguientes condiciones:

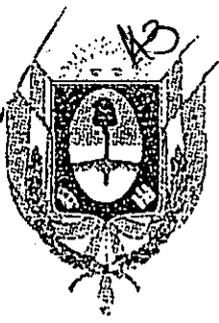
ARTÍCULO 6º): SERVICIOS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS:

- a) - Instalación de red distribuidora de agua corriente.
- b) - Instalación de red colector de afluentes cloacales. Igual disposición para Complejos Habitacionales adjudicados por el Instituto Provincial de la Vivienda (I.P.V.).
- c)- Línea de distribución de fluido eléctrico.
- d)- Red cloacal y extensión para futuras conexiones domiciliarias.
Deberá ser conectada a la red principal cuando ésta se encuentre hasta 200m. (doscientos metros) de distancia. Igual disposición para Complejos Habitacionales adjudicados por el Instituto Provincial de la Vivienda.
- e)- Calles perfiladas y enripiadas.
- f)- Desagües fluviales.
- g)- Forestación conforme a las disposiciones municipales.

ARTÍCULO 7º): EXIGENCIAS TÉCNICAS:

- a)- El Plano de Parcelamiento deberá contar con las curvas de nivel e indicar los escurrimientos de agua previstos.
- b)- Se deberá realizar el amojonamiento de cemento del perímetro de parcelamiento y de los vértices de manzana.
- c)- Se deberá determinar las cotas de nivel en los empalmes de las esquinas de dos alineaciones rectas de cordones o banquetas, que podrán ser definidos en valores relativos o absolutos.





CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA

Mitre 273 - C.P. 4139 - SANTA MARÍA - Catamarca - Argentina - Tel.: 03838-42-0689

CAPITULO III: ETAPAS DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 8º): Junto a 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. En el caso de red de agua corriente y red de cloacas, deberá estar la Documentación debidamente aprobada conforme a las disposiciones vigentes en el Organismo correspondiente de competencia.-----

ARTÍCULO 9º): NORMAS PARA AUTORIZAR NUEVOS PARCELAMIENTOS URBANOS: Las áreas a lotear en cada período 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. Quedando sujeta a Ordenanza de zonificación de uso de suelos.

ARTÍCULO 10º): PARCELAS EXISTENTES. REESTRUCTURACIÓN:

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

CAPITULO IV: PARCELAMIENTO SUBURBANO.

ARTÍCULO 11º): Para realizar parcelamientos en las zonas clasificadas como suburbanas será necesario presentar una documentación que muestre:

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

CAPITULO V: PARCELAMIENTOS.

ARTÍCULO 12º) Llámese parcelamientos a toda operación de agrimensura que genera nuevas parcelas o modifique el estado parcelario.

Esta operación podrá ser:

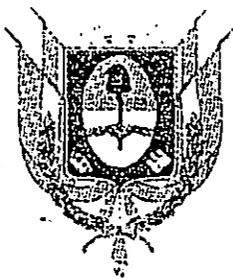
- Loteo.
- Subdivisión
- Englobamiento.

ARTÍCULO 13º) LOTEOS: Llámese Loteos a todo parcelamiento con aperturas de vías públicas.

ARTÍCULO 14º): DIMENSIONES Y SERVICIOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS PARA AREAS URBANAS.

- Frente mínimo: 10 x 25 metros (diez por veinticinco metros).
- Superficie mínima: 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados).





CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA

Mitre 273 - C.P. 4139 - SANTA MARÍA - Catamarca - Argentina - Tel.: 03838-42-0689

c)- Servicios y obras de infraestructura exigidos: Todos los enumerados en el Artículo 6º) desde el inciso a) al g).

ARTÍCULO 15º): DIMENSIONES Y SERVICIOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS PARA AREAS SUBURBANAS:

- a)- Frente Mínimo: 15x 36 m. (quince por treinta y seis metros)
- b)- Superficie mínima: 540 m² (quinientos cuarenta metros cuadrados).
- c)- Servicios y obras de infraestructura exigidos: Todos los enumerados en el Artículo 6º, con excepción del inciso e).
- d)- Condición del trazado: No puede haber loteo frentistas a Rutas.

ARTÍCULO 16º): DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LAS PARCELAS EN AREAS SUBRURALES:

- 1- Las dimensiones mínimas de las parcelas en éstas áreas serán las que fije el Código Rural de la Provincia de Catamarca como Unidad Productiva Mínima.
- 2- Hasta tanto entre en vigencia la citada norma legal, dicha Unidad tendrá:
 - A)- Frente Mínimo: 72 m. (setenta y dos metros).
 - B)- Superficie mínima: 5.184 M² (cinco mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados).

ARTÍCULO 17º): DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LAS PARCELAS EN AREAS RURALES:

- a)- El criterio a seguir será similar a la de las áreas subrurales.
- b)- Hasta tanto entre en vigencia la Unidad Productiva Mínima se considerarán las siguientes dimensiones:
 - Frente Mínimo: 72 metros o múltiplo de 72 metros.
 - Superficie mínima: 20.736 m².

ARTÍCULO 18º): AREAS RURALES DE RESERVA URBANA:

En estas zonas se prohíbe realizar parcelamientos.

ARTÍCULO 19º): AREAS TURÍSTICAS:

- a)- Se consideran como tales aquéllas que por sus características favorezcan al turismo (riveras de ríos, faldas de montaña y zonas contiguas a diques y embalses).
- b)- Con éstas zonas se prohíben los parcelamientos, a los efectos del estudio de la preservación natural de las mismas.

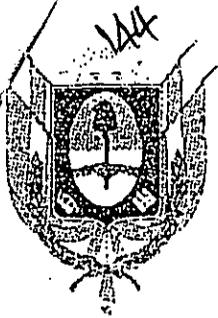
CAPITULO VI: NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 20º) DISPOSICIONES 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.

ARTÍCULO 21º): PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍAS PÚBLICAS: Queda prohibido el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso directo a vías públicas.

ARTÍCULO 22º): DISPOSICIONES SOBRE LA APERTURA DE CALLES: La apertura de calles se realizará por cuenta del propietario de lotes. Transcurrido el plazo de un año desde la fecha de aprobación del loteo, la Municipalidad de





CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA

Mitre 273 - C.P. 4139 - SANTA MARÍA - Catamarca - Argentina - Tel.: 03838-42-0689

Santa María a través del Area que corresponda podrá decidir realizar las aperturas por cuenta y cargo del propietario.

ARTÍCULO 23º): ANCHO DE LAS CALLES.

a)- *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.*

b)- El ancho de las calles de acceso domiciliario será de 12 m. (doce metros), incluyendo veredas de 2,50 m. (dos coma cincuenta metros) y calzada de 7m. (siete metros).

c)- Se exceptuarán aquéllas vías cuya longitud sea inferior a los 200 m. (doscientos metros) y que carezcan de intersecciones. En éste caso se las considerará Pasajes, para cuya caracterización se registrarán por la Ordenanza que corresponda DE PASAJES Y PASILLOS.

d)- Se considerarán:

d). 1- **PASAJES VEHICULARES**: cuando su ancho sea inferior a 12 m. (doce metros) y superior o igual a 6 m. (seis metros).

d). 2- **PASILLOS**: cuando su ancho sea inferior a 6 m. (seis metros). O superior o igual a 3 m. (tres metros).

d). 3- Las calles, los pasajes vehiculares y los pasillos tendrán la señalización que los identifique como tales.

ARTÍCULO 24º): VIAS DE ACCESO Y CIRCULACION SIN SALIDA: Cuando se proyecten vías de acceso y circulación sin salida, las mismas se considerarán como Pasajes con rotonda de giro, previstos mediante la Ordenanza que corresponda a pasajes y pasillos.

ARTÍCULO 25º): 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 parámetros que fije el Municipio a través del Area que corresponda.

ARTÍCULO 26º): CALLES CONTIGUAS

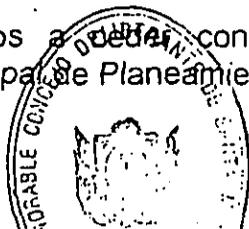
En los nuevos loteos sobre rutas de acceso se exigirá la inclusión de una calle contigua a la ruta, de 12 m. (doce metros) de ancho como mínimo.

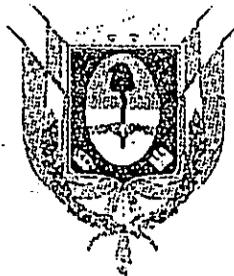
ARTÍCULO 27º): PROPORCIÓN DE TERRENO DESTINADO PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICA (EQUIPAMIENTO):

a)- *Todo parcelamiento urbano o suburbano que implique apertura de vía de circulación obligará a cesión gratuita al Municipio de Santa María de una superficie destinada a USO Y UTILIDAD PÚBLICA, en la que se excluyen las vías de circulación, en las siguientes proporciones:*

- 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.

b)- La ubicación de los espacios a ~~ceder~~ con lo fines indicados será determinada por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.





CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA

Mitre 273 - C.P. 4139 - SANTA MARÍA - Catamarca - Argentina - Tel.: 03838-42-0689

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

d)- 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 manzana promedio del proyecto.

ARTÍCULO 28º): SUBDIVISIONES.

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

ARTÍCULO 29º): DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES PARA USO RESIDENCIAL.

a)- Frente mínimo: 9 m: (nueve metros).

b)- Superficie mínima: 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados).

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

ARTÍCULO 30º): PARCELAS PARA USO DISTINTO DEL RESIDENCIAL:

Los proyectos de subdivisiones que originen parcelas para otro uso que no sea el residencial serán objeto de estudio de las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y de Catastro y/o del Área Municipal que corresponda, puestos a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 31º): PARCELAS INCLUIDAS EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se incluyen en la obligación de visación municipal de planos, las subdivisiones establecidas por la Ley Provincial N 13.512, Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 32º): ENGLOBAMIENTOS.

a)- Llámense Englobamiento a toda unificación física y/o jurídica de dos o más parcelas a fin de posibilitar el cambio de uso o de la recomposición parcelaria.

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

CAPITULO VII: VENTA DE PARCELAS.

ARTÍCULO 33º): 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 aprobada por Autoridad competente y en él constará el número de zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se imponga.

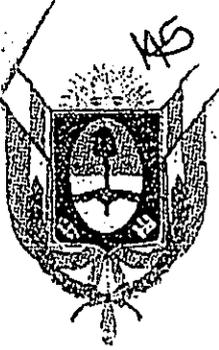
ARTÍCULO 34º): CARTEL INDICADOR DEL LOTEO

1- El responsable del loteo deberá colocar en el área del mismo, a la vista del público, un cartel cuyas medidas mínimas serán de 3,00 m. x 1,50 m., donde indicará:

2- A- Nombre del Loteo.

B- Nombre del responsable.





CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTA MARÍA

Mitre 273 - C.P. 4139 - SANTA MARÍA - Catamarca - Argentina - Tel.: 03838-42-0689

- C- Matrícula y nombre del Profesional actuante.
- D- Número de Expediente de Gestión.
- E- Número de la resolución aprobatoria.

CAPITULO VIII: DE LAS SANCIONES.

ARTÍCULO 35º): El incumplimiento de las disposiciones 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.-----

ARTÍCULO 36º): Derógase toda otra disposición que se oponga al contenido de la presente Ordenanza-----

ARTICULO 37º): Comuníquese a Intendencia Municipal, Insértese en el Registro Oficial del Ejecutivo Municipal y Concejo Deliberante. Cumplido. **ARCHIVASE.**-----

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Santa María, a los Veinticuatro días del mes de Noviembre del año 2.003.-----

RODRIGUA E. VILLAGRA
SECRETARIA GENERAL
C.O.D. SANTA MARIA - CATAMARCA



DR. RICARDO ARMANDO JUAREZ
PRESIDENTE
C.O.D. SANTA MARIA - CATAMARCA