



# Honorable Concejo Deliberante

## MUNICIPALIDAD DE TINOGASTA

Dr. Antonio del Pino N° 739-C.P. (5340) telefax (03837) 420320  
TINOGASTA - CATAMARCA



TINOGASTA (Ctca.), 16 de Mayo de 2.001.-

### VISTO Y CONSIDERANDO:

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, los organismos dedicados al Plancamiento Urbano y Tierras, elevan un anteproyecto de Reglamentación de Apertura de Vías Públicas y Parcelamientos elaborados en función del estudio de bases para la implementación del Ordenamiento Urbano Territorial del Departamento Tinogasta y su Zonificación Preventiva.-

**POR ELLO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TINOGASTA EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON CONFERIDAS SANCIONA LA SIGUIENTE:**

### ORDENANZA

Artículo 1º).- ESTABLÉCESE las siguientes normas para las Aperturas de Vías Públicas y Parcelamientos dentro de los límites de la Jurisdicción Municipal, que comprende y cubre a toda persona, sea esta de naturaleza física como jurídica.-

Artículo 2º).- A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, se entenderá por subdivisión todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles y por loteo cuando los hubiera.-

Artículo 3º).- Se distinguirán las siguientes zonas: urbana, suburbana, rural y de turismo.-

Artículo 4º).- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS:

a).- ZONA URBANA Y LAS CORRESPONDIENTES A LOS POBLADOS DE LA JURISDICCIÓN QUE CUENTEN CON OBRAS URBANÍSTICAS, TRAZADOS DEFINITIVOS, SERVICIOS PUBLICOS Y DOMICILIARIOS PERMANENTES, ETC.:

Superficie mínima-----26 0,00m2.  
Frente mínimo-----10,00m.

En esquinas:

Superficie mínima-----20 0,00m2.  
Frente mínimo (incluido proyección s/ochava)-----10,00m.

Locales Comerciales:

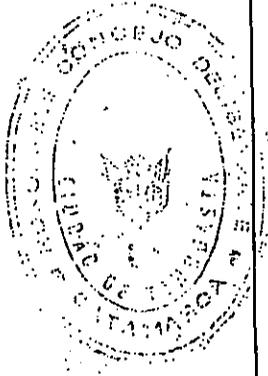
Superficie mínima-----15 0,00m2.  
Frente mínimo (incluido proyección s/ochava)-----8,00m.

En Construcciones existentes:

Superficie mínima-----15 0,00m2.  
Frente mínimo-----8,00m.

Cuando se trate de dividir un lote en dos partes y el frente del lote primitivo es inferior a 20,00m. y mayor de 16,00m., los lotes resultantes no tendrán frente inferior a 8,00m., o sea que el frente mínimo divisible en dos es 16,00m..

En caso que el frente del lote primitivo sea mayor de 20,00m., la norma general será dividir en lotes de 10,00m. de frente como mínimo, permitiéndose un solo lote con frente inferior a 10,00m. pero nunca menor a 8,00m., salvo casos especiales a considerar.-





Honorable Concejo Deliberante  
MUNICIPALIDAD DE TINOGASTA

Dr. Antonio del Pino N° 739-C.P. (5340) telefax (03837) 420320  
TINOGASTA - CATAMARCA



b).- ZONA URBANA:

Superficie mínima-----36 0,00m2.  
Frente mínimo-----12,00m.

En esquinas:

Superficie mínima-----32 5,00m2.  
Frente mínimo (incluido proyección s/ochava)-----15,00m.

c).- ZONA DE TURISMO:

Se considerará como tal aquella que por sus características favorezca al mismo: riberas de ríos, faldas de montañas, zonas contiguas a diques o embalses, etc., a las que se determinen por la reglamentación que hubiera al respecto.

Superficie mínima-----60 0,00m2.  
Frente mínimo (incluido proyección s/ochava)-----15,00m.

En esta zona el trazado de calles y manzanas deberá proyectarse siguiendo un criterio urbanístico y paisajista.-

Artículo 5°).- SUBDIVISIÓN DE LOTES CON EDIFICIOS:

En ningún caso permitirán subdivisiones que den origen a parcelas con superficies o frentes inferiores a los mínimos establecidos.-

Artículo 6°).- SUBDIVISIÓN EN LOTES INTERIORES:

a).- SUBDIVISIÓN DE UNA PARCELA EN DOS:

Cuando la subdivisión sea en solamente dos partes en el sentido del fondo, el lote interior originado comunicará con la Vía Pública mediante un pasaje que tendrá un ancho mínimo de 2,50m., para una longitud inferior a 25,00m. y 3,00m., para una longitud de pasaje comprendida entre 25,00 y 50,00m.. En ningún caso la longitud del pasaje será superior a 50,00m.. El lote primitivo tendrá un frente mínimo de 11,00m. y el lote a la calle 8,00m. como mínimo, con una superficie mínima excluido el pasillo de 200,00m2., para cada lote originado, esté o no edificado.-

b).- SUBDIVISIÓN QUE ORIGINA MÁS DE UN LOTE INTERNO Y MENOS DE SEIS:

En este caso la salida a la vía pública se efectuará mediante un pasaje. Su ancho mínimo será de 4,00m., los lotes resultantes tendrán una superficie mínima de 200,00m2., su menor dimensión de frente será de 10,00m., debiendo cumplir el lote de origen de la subdivisión la condición de tener un frente mínimo de 14,00m..-

c).- SUBDIVISIÓN QUE ORIGINA MÁS DE SEIS LOTES INTERIORES:

Será obligatorio proyectar una calle local de un ancho mínimo de 8,00m., que en caso de no conectar a dos calles se deberá prever un espacio interno para maniobra de vehículos. Este espacio tendrá un ancho de 2,00m. más que el ancho de la calle y su largo igual al ancho de la calle más el ensanche que se unirá mediante una ochava a 45°.-

Esto para el caso de que la calle sirva a lotes de un solo lado correspondiendo al lote exterior un frente de 10,00m., por lo que el lote primitivo tendrá un frente mínimo de 18,00m..-

Cuando la calle sirva a los lotes a ambos lados de la misma su ancho mínimo será de 10,00m., que en caso de no conectar a dos calles deberá prever un espacio interno para maniobra de vehículos. Este espacio tendrá un ancho de 2,00m. más que el ancho de la calle a ambos lados y su largo igual al ancho de la calle más los anchos a ambos lados.-

El ensanche se unirá mediante una ochava a 45°. El frente mínimo del lote origen de la subdivisión, debe ser de 30,00m. Las dimensiones y superficies mínimas de las parcelas para todos los casos de este apartado serán las establecidas en el apartado "b".-



Honorable Concejo Deliberante  
MUNICIPALIDAD DE TINOGASTA

Dr. Antonio del Pino N° 739-C.P. (5340) telefax (03837) 420320  
TINOGASTA - CATAMARCA



**Artículo 7°).- LOTEOS:**

**LOTEOS EN SUPERFICIES MENORES A UNA HECTÁREA:**

Superficie mínima-----26 0,00m2.  
Frente mínimo-----10,0m.

**En esquinas:**

Superficie mínima-----20 0,00m2.  
Frente mínimo (incluido proyección s/ochava)-----10,00m.

**Artículo 8°).- LOTEOS EN SUPERFICIES COMPRENDIDAS ENTRE UNA Y CINCO HECTÁREAS:**

Superficie mínima-----36 0,00m2.  
Frente mínimo-----12,00m.

**En esquinas:**

Superficie mínima-----26 0,00m2  
Frente mínimo (incluido proyección sobre ochava)-----12,00m.

Se reservará para edificios, obras públicas y espacios verdes, como mínimo el 5% de la superficie total.-

Se proyectarán calles interiores de un ancho mínimo de 12,00m., comprendiendo calzadas de 7,00m., y veredas de 2,50m., pasajes peatonales de 6,00m. de ancho y calles principales con un frente mínimo de 14,00m., comprendiendo calzadas de 8,00m., y veredas de 3,00m.. La avenida de acceso y penetración al loteo tendrá un ancho mínimo de 20,00m., comprendiendo calzada de 10,00m. y vereda de 5,00m..-

Siendo norma general que las superficies mínimas sean las establecidas, solo se aceptará un 5% de los lotes con superficies menores, cuando así lo exijan razones y siempre que obedezcan a trazados urbanísticos correctamente logrados. En ningún caso las superficies de los lotes será inferior a 250,00m2. Y el frente inferior a los 12,00m..-

**Artículo 9°).- a).- LOTEOS EN SUPERFICIES MAYORES DE CINCO HECTÁREAS:**

Las medidas y superficies de lotes serán las indicadas en el Artículo precedente.-

Reserva: Espacios verdes: 5% como mínimo de la superficie total.-

Para edificios públicos: 2% como mínimo de la superficie total.-

**Artículo 10°).-** En los casos de los Artículos 8° y 9°, las manzanas se proyectarán preferentemente de forma rectangular. La orientación general de los lotes, será en lo posible fijadas según la dirección Norte-Sud o Nor-este-SudOeste como orientaciones primarias. Las calles y avenidas se proyectarán según las instrucciones del Organismo Técnico que corresponda.-

Las calles se entregarán en estado de tránsito y se asegurará el desagüe.-

**Artículo 11°).- PARCELAMIENTO EXISTENTE. REESTRUCTURACIÓN:**

La Municipalidad 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.-

**Artículo 12°).- 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:

Superficie mínima-----5. 1 84,00m2.  
Frente mínimo-----72,00m.

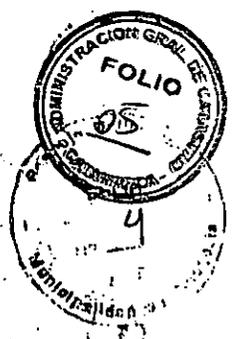


67

# Honorable Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE TINOGASTA

Dr. Antonio del Pino N° 739-C.P. (5340) telefax (03837) 420320  
TINOGASTA - CATAMARCA



**Artículo 13°).- DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LAS PARCELAS EN AREAS RURALES:**

El criterio será similar al de las áreas subrurales.-

Hasta tanto se establezca la unidad productiva mínima, se considerarán las siguientes dimensiones:

Superficie mínima-----20 . 736,00m2.

Frente mínimo-----72 ,00 o múltiplo de 72,00m.

**Artículo 14°).- ÁREAS RURALES DE RESERVA URBANA:**

En estas zonas se prohíbe realizar parcelamientos.-

**Artículo 15°).- PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍAS PÚBLICAS:**

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

**Artículo 16°).- DIMENSIONES DE LAS PARCELAS RESULTANTES PARA USO RESIDENCIAL:**

Superficie mínima-----40 0 ,00m2.

Frente mínimo-----13 ,00m..

Se 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%.-

**Artículo 17°).- PARCELAS INCLUIDAS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**

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

**Artículo 18°).- DERÓGASE toda disposición que se oponga al contenido de la presente Ordenanza.-**

**Artículo 19°).- Toda propuesta de vías públicas y/o parcelamientos deberá ser autorizada por los organismos competentes del Municipio, para lo cual deberán presentar lo siguiente:**

- Presentación de anteproyecto de parcelamiento a los efectos de la visación Municipal.-
- Aprobación Municipal del proyecto de parcelamiento mediante Resolución.-
- Libre deuda Municipal de contribución sobre inmueble.-
- Registración en la Dirección Provincial de Catastro.-

**EXIGENCIAS TÉCNICAS:**

- El plano de parcelamiento deberá contar con las curvas de nivel e indicar los escurrimientos de agua previstos.-
- Se deberá realizar el amojonamiento del perímetro de parcelamiento y de los vértices de manzana.-
- Se deberán determinar los costos de nivel en los empalmes de las esquinas de dos alineaciones rectas de cordones cunetas, que podrán ser definidos en valores relativos o absolutos.-

**ETAPAS DE EJECUCIÓN:**

- Junto al anteproyecto del loteo para la visación Municipal se presentará un plano de ejecución de las obras de infraestructura exigida en los puntos anteriores.-

**Artículo 20°).- Créase en el ámbito del Ejecutivo Municipal una Comisión Técnica integrada por el Secretario de Obras y Servicios Públicos, Asesor Letrado, Asesor Técnico y el Presidente de la Comisión de Obras Públicas del Honorable Concejo Deliberante, la cual en única instancia dictaminará sobre cualquier excepción o interpretación respecto al presente Instrumento Legal reservándose el Municipio el 100% de las facultades de decisión al respecto.-**

**Artículo 21°).- Fijase los aranceles en concepto de visación de planos de mensura que establece la Ordenanza Impositiva Municipal.-**



# Honorable Concejo Deliberante

## MUNICIPALIDAD DE TINGASTA

Dr. Antonio del Pino N° 739-C.P. (5340) telefax (03837) 420320  
TINGASTA - CATAMARCA



**Artículo 22°.-** Comuníquese a la Intendencia Municipal, Insértese en los Registros Oficiales del Ejecutivo Municipal y Honorable Concejo Deliberante, posteriormente Publíquese y Archívese.-

### ORDENANZA N° 464/01.-

  
**RAUL NICOLAS MAZA**  
SECRETARIO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE TINGASTA



  
CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD TINGASTA

DIRIGIDA SALIDA CORRESPONDIENTE  
ENTRO SALIC 21/06/01

RAUL MAZA Hs. 11,20

SECRETARÍA MUNICIPALIDAD DE TINGASTA CATAMARCA			
N°		...	
FECHA		...	
DIAS	21	DIAS	...
MES	06	MES	...
AÑO	2001	AÑO	...

