

MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL  
CATAMARCA

DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ORDENANZA 1062: NORMAS SOBRE PARCELAMIENTO (Loteos  
subdivisiones, englobamiento) / 83

ORDENANZA 1025: REGLAMENTACION DE PASAJES Y PASILLOS

Bon Fernando del Valle de Catamarca, 20 de Febrero de 1983.

ORDENANZA SOBSP. NO 1062

Expte. 9534-T-AR.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que el 31 de Diciembre del año próximo  
se cumplirá la vigencia del Decreto Provincial Nº 1767/81  
y del Decreto Municipal Nº 20/82, por los cuales se dispusieron la  
supresión del trámite de loteo en el Departamento Capital.

Acta de Fundación de la Municipalidad nº 6 de Julio de 1.683  
Anotado al dominio N° 249 del 7-11-1952. - Dominio inscripto N° 10766

Dominio inscripto con N° 86 el 12-02-1951.

Prov. N° 2327/70 - establece Las Nuevas Líneas Municipales sobre Las Av.  
11 N° 1643; 3606 y Dcto Municipal N° 138/81 (Av. Pte. Castillo)

SERGIO GABRIEL MAGINI  
ING. ADMENSOR  
M. P. N° 151  
TEL. 422665

Que en virtud de la atribución del Municipio directo 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 atribución se le compete regular la movilización del suelo, asegurando las mínimas condiciones para la habilitación de áreas urbanas o suburbanas o áreas 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 Expediente Nº9538-T-82, eleva un Anteproyecto de Replanteamiento de Aperturas de Vías Públicas y Parcelamientos, elaborados en función del Estudio de Base 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  
**ORDENANZA**

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

1. PROPUESTA DE APERTURAS DE VIAS PUBLICAS Y PARCELAMIENTOS

Toda propuesta de apertura de vías públicas y/o parcelamiento 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, aceras y espacios públicos pasarán al dominio de la Municipalidad, sin excepción ni compromiso 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 Viseación Municipal.

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, toda parcelamiento que signifique una ampliación de la misma, debe responder a las etapas de ampliación que fija la Municipalidad y sus características adaptarán las formas previstas por los planes particularizados que se establezcan para el Área Urbana.

#### \* 3.2. NUEVOS CONJUNTOS DE PARCELAMIENTOS URBANOS

Se podrán realizar ampliaciones del Área Urbana sólo en aquellos casos en que el parcelamiento responda a una operación de carácter integral y cumpla con las siguientes condiciones:

#### SERVICIOS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

3.2.1.1. Instalación de red distribuidora de agua corriente. (Ej. Privado)

3.2.1.2. Línea de distribución de fluido eléctrico. (Ej. Privado)

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

3.2.1.4. Construcción de cordones puentes de hormigón, con el diseño correspondiente, según normas municipales.

3.2.1.5. Calles perfiladas y enripiadas.

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. (No Exige)

#### 3.2.2. EXIGENCIAS TÉCNICAS

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.

- Lotep.
- Subdivisión
- Enclavamiento. (Unificación)

6.1. LOTEOS

Llámanse loteos a toda parcelamiento con aperturas de vías públicas.

\* 6.1.1. DIMENSIONES Y SERVICIOS MINIMOS OBLIGATORIOS PARA AREAS URBANAS

- Frente mínimo: 12 metros.
  - Superficie mínima: 432 m<sup>2</sup>.
- 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 SUBURBANAS

- Frente mínimo: 36 metros.
  - Superficie mínima: 1.296 m<sup>2</sup>.
- 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 frontistas 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 m<sup>2</sup>.

6.1.4. DIMENSIONES MINIMAS PARA LAS PARCELAS EN AREAS RURALES

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 m<sup>2</sup>.

6.1.5. AREAS RURALES DE RESERVA UREIANA

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

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 al 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 1025/02.

Se considerarán:

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

NO

3.2.2.3. Se deberán determinar las cotas de nivel en los empalmes de las cañerías de dos alineaciones rectas de cordones sencillos, que podrán ser definidos en vertientes relativas o absolutas.

\* NO

3.3.3. ETAPAS DE EJECUCION

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

3.4. NORMAS PARA AUTORIZAR NUEVOS PARCELAMIENTOS URBANOS

3.3. 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.

4. PARCELAMIENTOS EXISTENTES: REESTRUCTURACION

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 al lote, deberá recurrirse al trámite de expropiación.

5. PARCELAMIENTOS 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 propuesta.

6. PARCELAMIENTOS

Ufómease parcelamiento a toda operación de agrimensores que genere nuevas parcelas o que modifique el estado parcelario. Esta operación podrá ser:

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

6.3. SUBDIVISIONES

Llámanse subdivisiones a todo parcelamiento sin aparturas de calles y/o pasajes vehiculares públicos.

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

Frente mínimo: 9 metros

Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.

La Dirección Municipal de Catastro podrá considerar los proyectos de subdivisiones cuando una de las parcelas resultantes tuviere 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 otro uso que no sea el residencial serán objeto de estudio de las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y de Catastro, y puestos a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal.

6.3.3. PARCELAS INCLUIDAS EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

6.4. ENGLOHAMIENTOS

Llámanse 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.

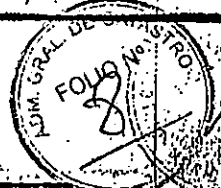
Se adoptarán las dimensiones mínimas establecidas para cada caso según el uso propuesto.

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 co-





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

Prohíbase los proyectos de vías públicas y/o pasajes de anchos 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**

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

**6.2.6. APERTURA DE CALLES EN AREAS COLINDANTES**

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

**6.2.7. CALLES CONTIGUAS**

En los nuevos lotes 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 la 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.

Desde 20.000 m<sup>2</sup>. a 60.000 m<sup>2</sup>.: 2.500 m<sup>2</sup>.

Más de 60.000 m<sup>2</sup>.: 2.500 m<sup>2</sup>. 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. y/o Catastro Municipal.

Cuando la superficie de mayor extensión sea inferior a 20.000 m<sup>2</sup>. quedará exenta de la obligación anunciada.



43

ADM. GRAL. DE CATAS  
FOLIO N.º 9  
REGISTRO

plia aprobado del plano aprobado por autoridad competente y en él --  
contará 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 se-  
rán 3,00 metros x 1,50 m., donde indicará: nombre del loteo, nombre  
del responsable, matrícula y nombre del profesional actuante, núme-  
ro de expediente de gestión y número de la resolución aprobatoria.

8. SANCIONES

El incumplimiento de las disposiciones establecidas en  
la presente Ordenanza, implicará la aplicación de las multas corres-  
pondientes 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).- COMUNIQUESE, publíquese, déje al R.M. y archívese.-

FDP.: CARLOS A. VARELA DALLA LASTA  
ENRIQUE ERNESTO LILLJEDAHN  
ANTONIO BERNARDE MINULLAU  
LUIS ALBERTO SARIQUIS

\*\*\*\*\*