

ORDENANZA N° 009/99.-

VISTO: La necesidad de contar con una norma legal para regular el Sistema de Ocupación del Suelo, y

CONSIDERANDO: Que es deber del Municipio conformar una legislación en defensa del ordenamiento ocupacional en el égido local y teniendo en cuenta las facultades conferidas por el Artículo 181 de la Constitución de la Provincia de Jujuy y los Artículos 10 y 24, inciso "e" de la Ley 4466/89 Orgánica de los Municipios, por todo ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE TILCARA SANCIONA LA ORDENANZA N° 009/99:

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

ALCANCES DE LAS NORMAS

ARTICULO 1º: La presente Ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de ocupación del suelo, conforme a las actividades en él desarrolladas y dentro del ámbito del égido Municipal de la ciudad de San Francisco de Tilcara.

CAPITULO II

DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS

ARTICULO 2º: A los fines de aplicación de la presente Ordenanza, entiéndase por:

- **AREA:** Es aquella que está conformada por un conjunto de elementos con similares características, naturales, geográficas, etc. Todos los sectores del espacio se comportan en condiciones similares.
- **CORREDOR:** Zona conformada en forma lineal que afecta los terrenos y/o manzanas con frentes a determinadas calles.
- **EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:** El que se extiende hasta las líneas laterales divisorias del terreno.
- **EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE:** Aquellos que están retirados de las líneas divisorias del terreno.
- **FACHADA DE FRENTE:** La que se construye en el frente del terreno comunicándose directamente con la calle.
- **FACHADAS INTERNAS:** Las que se construyen en el interior de los terrenos y no se comunican directamente con la calle

- **FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO: (F.O.S.)** Relación que existe entre la superficie construida (solo planta baja) y la superficie del terreno.
- **FACTOR DE OCUPACION TOTAL: (F.O.T.)** Relación que existe entre la suma de las superficies (planta baja y alta) y la superficie del terreno.
- **LINEA DIVISORIA LATERAL DEL TERRENO:** Es la que separa los dos terrenos.
- **LINEA DIVISORIA DE FONDO DEL TERRENO:** Es la línea que determina el fondo del terreno.
- **LINEA DE EDIFICACION: (L.E.)** Es la línea a partir de la cuál la Municipalidad permite me edificar.
- **LINEA MUNICIPAL: (L.M.)** Es la línea que determina el frente del terreno.
- **PLAN DE VIVIENDA:** Conjunto repetitivo de viviendas individuales o colectivas cuyas características están reglamentadas por la Municipalidad o el Organismo Oficial encargado de su construcción.
- **USO DEL SUELO:** Término que designa la actividad a la que se destina la construcción.
- **USO DEL SUELO RESIDENCIAL:** Es aquel uso destinado a viviendas.
- **USO DEL SUELO RURAL:** Es aquel uso destinado a la actividad agropecuaria.
- **USO DEL SUELO INSTITUCIONAL:** Es aquel uso destinado a Instituciones Públicas o Privadas (ejem. Escuela, Museo, Municipalidad etc.)
- **ZONA:** Es cada una de las partes que constituyen un área.

TITULO II

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

CARACTERIZACION DE LAS AREAS Y ZONA

ARTICULO 3º: La Ciudad de Tilcara queda zonificada en Areas y en espacios menores llamados zonas, conforme a la descripción que seguidamente se efectúa y el Plano de Zonificación General (Plano 1).

DELIMITACION DE AREAS

1. AREA CENTRICA: Esta área se conoce como Centro Histórico. Sus construcciones son en gran parte de la primera mitad de siglo y algunas de fines del siglo XIX, posee cualidades ambientales en la sucesión de plazoletas y callejuelas, que junto a la Iglesia y a algunas casas, conforman el denominado "Patrimonio - Modesto". Existe en ella una progresiva sustitución del tejido histórico por uno nuevo, comercial, que utiliza materiales y formas contrastantes con el lugar, se verifica además el retroceso de la línea de fachada existente en algunos casos, conformando calles con proporciones que no corresponden al carácter y necesidad del pueblo. Esta área agrupa las denominadas calles principales. Las que corresponden al sentido Este-Oeste son horizontales mientras que las Norte-Sur presentan notable pendiente.

1.1. ZONA CENTRO HISTORICO: Delimitación: La zona centro histórico abarca las manzanas: 6, 7, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20a, 20b, 23 y 25 en su totalidad, incluyéndose además los terrenos de las manzanas 4b, 4d, 9 y 16 que dan sobre la calle San Martín; los terrenos de la manzana 22 que dan a la calle Villafañe, Lavalle y Bolívar, los terrenos de la manzana 24 que dan a la calle Alvear y Villafañe; los terrenos de la manzana 26 que se abran a la calle Dr. Padilla y Belgrano, los de la manzana 29 sobre Villafañe, los de las 21a, 21b y 14 que dan a la calle Jujuy y los terrenos de las manzanas 2 y 3 sobre calle Sorpresa y los de la 4b, que dan a la calle Belgrano. También debemos considerar dentro de ésta, los pasajes (sin salida) que se encuentran comprendidos en las citadas calles. Según plano adjunto (Plano A).

FORMA DE OCUPACION EXISTENTE: El uso del suelo en esta zona es predominantemente residencial junto con uso comercial y administrativo-cultural de carácter puntual. Su trazado es regular tanto en lo que respecta al amanzanamiento como al parcelamiento. La línea de edificación es continua (no se producen retiros, salientes, etc.) y el grado de conservación de la misma es bueno. Cuenta con una densidad media (120 hab./hs.). Cuenta además con una forestación media. Las características socio-económicas de la población son bajas. Es una zona consolidada y cuenta con equipamiento educacional, sanitario, administrativo, religioso, recreativo, cultural, comercial (incluyéndose el Mercado) y espacios verdes como son las plazas céntricas. Ver plano adjunto (Plano B). En cuanto a infraestructura cuenta con agua corriente de red, luz, alumbrado público, pavimento en calles principales, limpieza y riego de las mismas.

1.2. ZONA CORREDORES: Delimitación: Abarca los terrenos de las manzanas 21b, 21c, 29, 31, 35b, 35 y 36 sobre calle Dr. Padilla, los lotes de la manzana 21a y 21c, que dan a la calle Rivadavia, los terrenos de la 15a, que se abren a Rivadavia, Torrico y Alberro, los de la manzana 5 que dan a la calle Alberro y la manzana 14 en su totalidad excepto sobre calle Jujuy, También debemos considerar dentro de ésta los pasajes (sin salida), que se encuentran comprendidos en las citadas calles. (Según plano A).

FORMA DE OCUPACION EXISTENTE: El uso del suelo es predominantemente residencial y puntualmente comercial y rural por la existencia de casas con huertas y jardines notables. La Línea de edificación es continua (no se producen retiros ni salientes) y el grado de conservación de las construcciones es bueno. Su densidad es baja (80hb/hs). Se encuentra notablemente forestado. Las características socio-económicas son bajas. Es una zona en vías de consolidación que cuenta con una infraestructura que abarca, agua potable de red, alumbrado público, limpieza y riego de las calles.

2. AREA CARACTERISTICA: Comprende la zona que bordea el Centro Histórico, integrado por un sistema de fincas intra urbanas, sitios con características paisajísticas, yacimientos arqueológicos, sistemas de acequias y pequeñas tierras de cultivos con lugares particulares como el cementerio, continuando la herencia incaica. El verde dentro de la trama urbana nos presenta un oasis en el árido paisaje quebradeño. Las callejuelas se enmarcan con pircas de piedras permitiendo una imagen continua de la calle. Las calles (vehiculares y peatonales) son de tierra. Falta forestación y consolidación en los barrios nuevos. Existen problemas de contaminación y degradación de los suelos por parte de los desagües cloacales en los asentamientos espontáneos ubicados en los cerros.

2.1. ZONA VIVIENDA AISLADA CON JARDIN: Delimitación: Comprende tres sectores:

- **Sector 1:** Abarca las manzanas 21a, 21b, 21c, 30, 34, 35c, 37, 38 y 47c, a excepción de los terrenos ubicados sobre Padilla, Rivadavia y Jujuy.
- **Sector 2:** Comprende las manzanas 32b, 33, 28b, 35a, en su totalidad y las 29, 31, 35b, y 36 a excepción de los terrenos ubicados sobre calle Dr. Padilla. Abarca la manzana 26 a excepción de los terrenos sobre Padilla y Belgrano y la manzana 28a, a excepción de los terrenos ubicados sobre Belgrano.
- **Sector 3:** Abarca las manzanas 1, 4b, 4d, 9 y 16 a excepción de los terrenos ubicados sobre la calle San Martín, siendo el Río Grande su límite Norte. (Según Plano C)

FORMA DE OCUPACION EXISTENTE: El uso del suelo es predominantemente residencial y puntualmente rural. La línea de edificación es continua (no se producen retiros, salientes etc.), su densidad es baja (90hab/ha), su forestación media discreta y sus características socio-económicas corresponden a una población de escasos recursos.

2.2. ZONA DE FINCAS: Delimitación: Comprende cinco sectores a determinar:

- **SECTOR 1:** Al este con la línea determinada por la acequia al oeste con el área del Centro Histórico, al Norte con la calle Sorpresa y su prolongación hasta la costanera del Río Grande y al Sur sus límites los determinan al área del Centro Histórico y nuevamente la línea de acequias.
- **SECTOR 2:** Abarca la manzana 15 a excepción de los lotes ubicados sobre calle Alberro, Torrico y Rivadavia.
- **SECTOR 3:** Comprende la faja que bordea el sector Este y Sur del Pucará, siendo la línea determinada por la acequia su límite con el cerro de la Cruz.
- **SECTOR 4:** Bordea la costanera del Río Grande desde la desembocadura del arroyo Huasamayo hasta el puente de ingreso a la ciudad, quedando comprendida toda la manzana 27 y los terrenos de la manzana 24, 28a y 28c, que dan sobre Belgrano y Éxodo.
- **SECTOR 5:** Comprende la manzana 22 a excepción de los terrenos ubicados sobre Villafañe, Lavalle y Bolívar. (según Plano C).

FORMA DE OCUPACION EXISTENTE: El uso del suelo es predominantemente rural y puntualmente residencial. Posee una densidad baja de (50hab/ha), una forestación notable y las condiciones socio-económicas son bajas. Es una zona en vías de consolidación y cuenta con un equipamiento de carácter cultural, recreativo (camping) y con el cementerio dentro de su perímetro. Su infraestructura abarca el servicio de agua potable de red y de acequias, luz, alumbrado público, limpieza y riego de calles.

3. AREA INCIPIENTE: Es el área de ocupación reciente y espontáneo, se encuentra fuera de los límites de la ciudad, con notable invasión de los cerros. Delimitación: Comprende dos sectores:

- **SECTOR 1:** Comprende el Barrio San Francisco, correspondiente a las manzanas 41, 42, 43, 44, 45, y 46, limitando al Norte por una línea que divide por el medio de la playa seca que separa el Bº San Francisco de Altos de Malka; al Sur por una línea que divide por el medio la playa seca que separa el Bº San Francisco del Bº La Falda, hasta donde se inicia el acceso a San Francisco por el camino a la Garganta del Diablo; Límite Este: desde la planta de Agua Potable, bordeando el Cerro Negro, comprendiendo una lomada y el sitio conocido como el Amarillo, hasta el inicio del acceso al Barrio por el camino a la Garganta del Diablo y limita al Oeste con la línea determinada por el canal La Soledad.
- **SECTOR 2:** Bordea el margen derecho del Río Grande creciente hacia el Norte y el Noroeste hasta el límite determinado en el gráfico anexo (Según plano C).

FORMA DE OCUPACION EXISTENTE: El uso del suelo es predominantemente residencial y puntualmente comercial. Su línea de edificación es continua (no se producen retiros, salientes, etc.) Su densidad es baja (7hab/ha). Es una área de carácter incipiente, cuenta con un equipamiento sanitario cultural y con una infraestructura que abarca solo luz y alumbrado público. (Ver plano B).

CAPITULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS A TODAS LAS ZONAS

ARTICULO 4º: Los límites de las zonas afectadas en esta Ordenanza se determinan en el Plano de Zonificación General (Plano 1).

ARTICULO 5º: Para situaciones particulares o casos especiales, será el Intendente Municipal y el Concejo Deliberante quienes me fijen disposiciones correspondientes, previa consulta y aprobación de la Autoridad competente.

ARTICULO 6º: En caso de edificios destinados a equipamientos comunitarios (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etc.), ocurrirá lo mismo que en el caso antes citado (artículo 5º)

ARTICULO 7º: Las Iglesias, Templos, torres, monumentos y elementos patrimoniales quedan sujetos a lo que disponga la Municipalidad (Departamento Ejecutivo y Concejo Deliberante), previa consulta y aprobación de autoridad competente.

ARTICULO 8º: Las construcciones que se realicen enfrentadas o al lado de estos edificios patrimoniales deberán también ser estudiadas y aprobadas por la Municipalidad (Departamento Ejecutivo y Concejo Deliberante).

ARTICULO 9º: Ante la posibilidad de construcción de planes de viviendas, será la Municipalidad (Departamento Ejecutivo y Concejo Deliberante), quién estudie y disponga la localización y ejecución.

ARTICULO 10º: Toda obra de demolición, refacción, modificación, ampliación o nueva, deberá contar con la aprobación Municipal (Departamento Ejecutivo y Concejo Deliberante) previa, para lo cual se deberán presentar los planos correspondientes.

ARTICULO 11º: La altura máximo de edificación será de una sola planta respetándose las alturas correspondientes de las construcciones vecinas- (Perfil I).

ARTICULO 12º: La presente Ordenanza hace extensivos los apartados: 1, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 4, 5, 5.1, 6, 7, y 8 del Artículo 3º de la Ordenanza N° 14/96.

ARTICULO 13º: La forestación del lote quedará a cargo del propietario del mismo, las especies a incorporar deberán ser las que predominen en la zona. Para la extracción de las especies se deberá pedir la correspondiente autorización a la Municipalidad (Departamento Ejecutivo y Concejo Deliberante).

CAPITULO III

NORMATIVA RESPECTO AL TENDIDO DE CABLES Y COLOCACION DE CARTELES

ARTICULO 14º: Todo tendido de red o cableado deberá realizarse en forma subterránea. No se admitirá el tendido aéreo y la colocación de postes, para este u otro fin.

ARTICULO 15º: Los carteles deberán estar ubicados sobre fachada, la superficie de los mismos será estudiada en cada caso en forma particular. Toda colocación de carteles realizada antes de la presente Ordenanza, quedará sujeta a las nuevas disposiciones, y modifica el punto N° 8 del Artículo 3º de la Ordenanza N° 14/96, dispuesto así por el Concejo Deliberante de la ciudad de San Francisco de Tilcara.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES RELATIVAS A CADA ZONA

ARTICULO 16º: Para la zona Centro Histórico: Se deberán respetar las siguientes disposiciones:

- **a).-** El uso del suelo deberá ser de caracter predominantemente residencial, pudiéndose complementar con el uso comercial, administrativo-Institucional, debiendo ser éste de carácter puntual.
- **b).-** La superficie mínima del terreno será igual a 400 (cuatrocientos) metros cuadrados, con un frente mínimo de 12 (doce) metros.

- **c).-** El factor de ocupación del suelo (F.O.C.) (*sic*), máximo será del 47% (cuarenta y siete por ciento).

ARTICULO 17º: En la zona Corredores: descripta en el Artículo 3º, se establecen las siguientes disposiciones:

- **d).-** El uso del suelo deberá ser de carácter predominantemente residencial, pudiéndose complementar con el uso comercial y rural de carácter puntual.
- **e).-** La superficie mínima del terreno deberá ser igual a 500 (quinientos) metros cuadrados, con un frente mínimo de 12 (doce) metros.
- **f).-** El factor de ocupación del suelo (F.C.S.) (*sic*), máximo será del 30% (treinta por ciento).

ARTICULO 18º: En la Zona Vivienda Aislada con Jardín: Descripta en el Artículo 3º, se establecen las siguientes disposiciones:

- **g).-** El uso del suelo deberá ser de carácter predominantemente residencial, pudiéndose complementar con el uso rural.
- **h).-** La superficie mínima del terreno será igual a 300 (trescientos) metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 (diez) metros.
- **i).-** El factor de ocupación del suelo (F.O.S.), máximo será del 47% (cuarenta y siete por ciento).

ARTICULO 19º: En la Zona Fincas: Descripta en el artículo 3º, se establecen las siguientes disposiciones:

- **j).-** El uso del suelo deberá ser de carácter predominantemente rural, pudiéndose complementar con el uso residencial de carácter puntual.
- **k).-** La superficie mínima del terreno deberá ser igual a 2000 (dos mil) metros cuadrados.
- **l).-** El factor de ocupación del suelo (F.O.S.), máximo será del 10% (diez por ciento).

ARTICULO 20º: En la Zona Incipiente: Descripta en el Artículo 3º, se establecen las siguientes disposiciones:

- **ll).-** El uso del suelo deberá ser de caracter predominantemente residencial, pudiéndose complementar con el uso comercial de carácter puntual.
- **m).-** La superficie mínima del terreno deberá ser igual a 350 (trescientos cincuenta) metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 (diez) metros.
- **n).-** El factor de ocupación del suelo (F.O.S.), máximo será del 30% (treinta por ciento) para ambos sectores. En el sector 1 se permitirá construir planta baja y primer piso, debiendo contar en este caso obligatoriamente con retiro que no podrá ser inferior a la altura de dicha vivienda; con un factor de ocupación total (F.O.T.) máximo del 0,6% (*sic*) (Perfil II).

TITULO III

DE LAS OBRAS QUE NO CUMPLAN CON LAS NORMAS DISPUESTAS:

ARTICULO 21º: En el caso de las obras que no cumplan con las disposiciones de la presente Ordenanza, no serán aprobadas hasta que no sean modificadas y respondan así a las normas aquí establecidas.

ARTICULO 22º: Comuníquese al Ejecutivo Municipal a sus efectos, dése a publicidad, cumplido archívese.-

Sala de Sesiones, 27 de Septiembre de 1999.-

ROSENDO A. CALISAYA

SECRETARIO PARLAMENTARIO

ROBERTO CARI

PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGACION ORDENANZA N° 009/99.-

-----: TÉNGASE como Ordenanza Municipal, cúmplase, comuníquese desde el Registro Municipal, tome razón: Secretaría de Gobierno y Acción Social, Departamento Contable, Tesorería, Obras y Servicios Públicos, Dirección de Personal, Departamento de Rentas Generales, Sección Inspectores y demás áreas del Municipio.-

SAN FRANCISCO DE TILCARA, Octubre 14 de 1999.-

FELIX PEREZ

INTENDENTE - Municipalidad de Tilcara