

0
F 331.9
V19 pa
V

36844

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

EXP. 1554

Proyecto: " ORIGEN Y DESARROLLO DEL SISTEMA URBANO
DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN"



Subproyecto 5: "PATRIMONIO URBANO-ARQUITECTONICO
DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN"

0/F.331.9
V19 pa
V

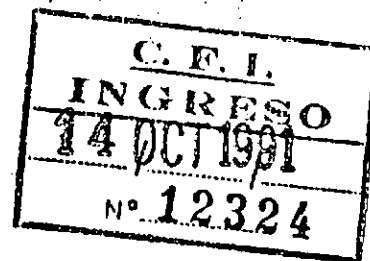
Experto: Arq. CARLOS RICARDO VIOLA

2704

San Miguel de Tucumán, 7 de octubre de 1991

Señor
Secretario General del
Consejo Federal de Inversiones
Ing. JUAN JOSE CIACERA
S / D

2
2da etapa




De mi mayor consideración:

Me dirijo a Usted, con el objeto de elevar le el segundo informe de la segunda parte del subproyecto N° 5, titulado "PATRIMONIO URBANO-ARQUITECTONICO DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN", del proyecto general: "Origen y Desarrollo del Sistema Urbano de la Provincia de Tucumán" - Expediente N° 1.554.-.

Cabe aclarar que esta breve demora se produce por no poder contar todavía con el personal de apoyo solicitado al Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, el 20 de agosto próximo pasado, de manera que ciertas tareas a delegar recaen en el suscripto.

Esperando haber cumplimentado con los objetivos, sin otro particular, lo saluda con la consideración más distinguida.-


Arq. Carlos Ricardo Viola

C O N T E N I D O

4. Propuestas globales

4.1. Estrategias de Protección y Preservación.

4.1.a Gestión, Control y Financiamiento

4.1.b. Políticas de Desarrollo

4.1.c. Reutilización del Patrimonio.

4.2. Bases Técnico-Legales.

4.2.a. Ley General.

4.2.b. Reglamentaciones y Ordenanzas específicas.

4.1. Estrategias de Protección y Preservación

Los caminos seguidos hasta el presente para la protección y preservación del patrimonio urbanístico-arquitectónico, han fracasado en muchos casos por no estar integrado a la gama compleja de aspectos que participan de una acción concreta. Dado que en un mayor porcentaje es el Estado (provincial/municipal/comunal) el que asume la función más importante para su continuidad en el tiempo, no puede desestimarse la tendencia que han asumido en los últimos tiempos las acciones desarrolladas por los organismos no gubernamentales o miembros de una comunidad determinada. Ya sea de una manera directa o indirecta, estos han contribuido con respuestas apropiadas a tres interrogantes fundamentales de toda estrategia: cómo inducir a una gestión, control y financiamiento del bien patrimonial?; cómo insertar una propuesta de intervención en el seno de las políticas de desarrollo emanadas del gobierno? y qué alternativas de reutilización presenta el patrimonio para los tiempos presentes y futuros?.

En el presente trabajo se señalan lineamientos posibles de estrategias en estas tres direcciones. No intentan limitar las acciones en distintos puntos de intervención. Constituyen una instancia preliminar que acepta nuevas proposiciones que se adapte al marco general mencionado en los capítulos anteriores. El estudio de cada caso en particular podrá enriquecer este panorama global.

La consideración del patrimonio como un recurso, induce a instrumentar mecanismos de participación gubernamental/no gubernamental/mixta para asegurar toda gestión que supere los obstáculos del control y financiamiento del patrimonio. Con ello se trata de facilitar no sólo su mantenimiento sino la posibilidad de generar recursos económicos que se inserten dentro de las políticas de desarrollo de cada asentamiento.

4.1.a. Gestión, Control y Financiamiento

Una de las deficiencias que han impedido asegurar la continuidad en la preservación del patrimonio urbanístico-arquitectónico, han sido los caminos utilizados en la gestión de los recursos. La incorporación de ésta como una última fase del proceso de acción, diferenciado de la propuesta de diseño, restauración, reutilización, etc.; la falta de creatividad en la formulación de estrategias alternativas de protección (a las que se presentan tradicionalmente en la realidad); la disociación entre las intervenciones no gubernamentales y estatales y la asunción del Estado, como el único y más directo responsable de los destinos del patrimonio, han configurado parte de esta situación. A fin de revertir estas instancias reiteradas en la totalidad del territorio, se proponen las siguientes estrategias de intervención:

a) Mecanismos de Gestión

- . Incorporar dentro del proceso proyectual de restauración, refuncionalización y/o cualquier otra propuesta de mejoramiento del patrimonio pautas de gestión a implementar con estos propósitos.

Esto supone la previsión y el diseño de los mecanismos de control, financiamiento y ejecución conjuntamente con el diseño arquitectónico. Este puede alterarse sustancialmente si no se prevee a priori, cuales son las factibilidades de concreción. Asimismo, considerando mínimamente los caminos alternativos para asegurar su ejecución se puede instrumentar un diseño apropiado a los recursos con que se cuenta. Esta estrategia es válida tanto para las políticas a implementar por parte del Estado (ya sea por administración propia o por contratación a terceros) como para las acciones o propuestas que elaboran permanentemente organismos no gubernamentales idóneos y estamentos académicos. Históricamente ninguno de ellos los ha considerado de esta manera.

- . Establecer para las áreas prioritarias de intervención (sitios, monu

mentos, obras arquitectónicas, paisajes urbanos, etc.) los sistemas de gestión a utilizar para su desarrollo.

Esto implica definir cuáles serán los roles del gobierno provincial, municipal/comunal y su relación con la comunidad. En este sentido, la participación conjunta en la preservación de sitios y monumentos se constituye en el camino más importante de salvaguarda. Salvo en el caso de edificios aislados en el área rural (abandonados, semidestruídos o con problemas legales) en los que es necesario un estudio pormenorizado para cada situación, en el resto de los asentamientos humanos el gobierno no puede aportar mano de obra, materiales y asistencia técnica. La comunidad, a través de organismos no gubernamentales, puede obtener recursos económicos, operarios calificados y personal idóneo de estamentos universitarios o no gubernamentales dedicados a la temática. En términos generales, esto puede funcionar como una gestión apropiada siempre que la administración del inmueble esté a cargo de la comunidad o sea mixta. Es el modo de asegurar una eficiencia en el servicio, sin costos para el Estado y generando recursos genuinos (traducidos en capital propio, impuestos, etc.).

A través de este sistema pueden surgir nuevas funciones no contempladas históricamente para la reutilización del patrimonio: museos de colectividades, de la historia local, de antigüedades, etc.; bares, restaurantes y salones de reuniones festivas y congresos; centros de recreación, educación y formación de recursos humanos, etc. Los agentes locales pueden ser fundaciones, centros vecinales, asociaciones de vecinos, empresarios, sociedades, etc.

b) Ejecución y Control en la Restauración, Refuncionalización, Conservación y preservación.

- Instrumentar legalmente (Ley general, ordenanzas y reglamentaciones específicas) la participación del Estado y la Comunidad en las propuestas de ejecución y control de acciones sobre el patrimonio urbanístico-ar

quitectónico.

Esto supone legalizar los acuerdos que se logre entre la comunidad y los distintos organismos gubernamentales y no gubernamentales participantes: roles, límites de intervención, capacitación en la ejecución y control, tiempos de los convenios, métodos a implementar, sistemas de contralor de las tareas previstas desarrollar a corto, mediano y largo plazo, formas de administración de los recursos, etc. Salvo en ocasiones de actuaciones específicas, esto aún no ha sido legislado. En consecuencia, los alcances de la participación comunitaria se han coartado a priori. Es difícil inducir a ello cuando no se cuenta con un aval legal.

- . Promover la participación de la comunidad y organismos no gubernamentales, a partir de los requerimientos funcionales de cada uno de los entes intervinientes y en relación al desarrollo previsto por el gobierno para cada sitio y/o monumento.

Esto implica movilizar las capacidades operativas de la comunidad que han estado disociadas del gobierno por no considerar sus requerimientos. Contando éste con un inventario y propuestas prioritarias de intervención, puede inducir nuevos caminos mixtos en los sistemas de ejecución y control que ofrezcan salidas laborales y de generación de recursos para la satisfacción de las necesidades de la población. En zonas turísticas, la reutilización del patrimonio habitacional abandonado como hoteles temporarios administrados conjuntamente entre el Estado y la población local es un ejemplo de ello. En la región metropolitana, la revalorización de casas antiguas como museos o centros de servicios para una población creciente, es una salida alternativa.

- . Promover la capacitación de recursos humanos para la ejecución y control de las obras que se realicen sobre el patrimonio urbanístico-arquitectónico, tanto en el ámbito de la administración gubernamental como en los-

diferentes entes de la comunidad.

Esto permitirá asegurar progresivamente la participación de personal idóneo que asegurará no sólo obtener buenos resultados, sino también incrementar en magnitud los niveles de actuación. Tanto en sistemas de administración, contralor y ejecución, como en los referente a patrones estilísticos y tecnológicos de rescate del patrimonio, se puede inducir nuevos caminos de intervención. La participación conjunta entre gobierno, estamentos universitarios y entidades idóneas sobre la temática, es una instancia necesaria para formular nuevos procesos proyectuales que permitan a cada asentamiento contar con recursos humanos propios que son los que asegurarán una preservación a largo plazo. Asimismo, son los defensores naturales (o los detractores por excelencia) de los recursos que forman parte de su vida cotidiana. Este sistema, ofrece la posibilidad de reducir los costos operativos que le representa al Estado la conservación del patrimonio (traslados, viáticos, combustibles, estadías, etc.) . Más aún en aquellas áreas marginales económicamente y que poseen una gran cantidad de obras que pueden reutilizarse en función de nuevas alternativas de desarrollo (zona del Este y de los Valles Calchaquies).

6

c) Sistemas de financiamiento en las Intervenciones sobre el Patrimonio Urbanístico-Arquitectónico

- . Instrumentar legalmente el sistema de canje de gravación (exención) impositiva-preservación del patrimonio a empresas e instituciones interesadas en contribuir al rescate de la cultura local, regional. Esta estrategia facilitará un nuevo camino al sistema de financiamiento vigente en las distintas fases de los procesos de intervención (mantenimiento, conservación, restauración, etc.). Las empresas, en acuerdo con el gobierno, pueden contribuir permanentemente a las políticas de preservación-desarrollo obteniendo beneficios para ella. Esta alternativa puede instrumentarse individualmente o de forma mixta según los casos que se presenten en cada área. Asimismo, en función del carácter de cada organismo interviniente, se podrá facilitar a los mismos el uso temporario, diario o permanente del bien rescatado.
- . Promover la creación de un fondo especial para el rescate, preservación y conservación del patrimonio urbanístico-arquitectónico, independientemente de los recursos provenientes de Rentas Provinciales. Esta alternativa de financiamiento se sustenta en la necesidad de afianzar nuevos canales que no requieran un control de Rentas de la Provincia (que puede derivar los fondos obtenidos hacia otros fines). Los recursos a obtener pueden tener distintas fuentes de generación: usos rentables de los bienes patrimoniales (museos, viviendas de renta, alojamientos para turistas, centros culturales, etc.); donaciones o subsidios provenientes de personas o instituciones nacionales, locales o internacionales; una alícuota proveniente de Rentas Provinciales; cesiones transitorias a través de un alquiler o concesión, etc. Cada una de ellas exigirá una reglamentación especial legislada por la Ley General.

- 2
- . Otorgar créditos preferenciales, a través de instituciones bancarias públicas y/o privadas mediante acuerdo previo con el Estado, a todas aquellas instituciones, empresas o personas que procuren una reutilización del patrimonio con fines sociales o económicos y culturales.

El camino señalado induce a la promoción de un sistema en el que el gobierno central y/o local financie las obras que se requieran para la protección de monumentos, edificios particulares y sitios, a través de un sistema crediticio con tasas preferenciales que induzcan a la población a acceder a ellos. Ello no necesariamente supone la entrega total de dinero. Puede utilizarse un sistema mixto de participación estatal con mano de obra y/o materiales y capital. Esto se definirá según cada caso en particular. El pago de estos créditos puede efectuarse a través de una deducción de las ganancias, en caso de que el bien sea explotado con estos propósitos, de otras obras por parte del solicitante por el monto equivalente a lo subvencionado por el Estado o de dinero mediante alícuotas mensuales.

- . Ceder transitoriamente los bienes del patrimonio urbanístico-arquitectónico estatales a instituciones no gubernamentales (fundaciones, sociedades, asociaciones, etc.) a cambio de un mantenimiento permanente de conservación, restauración, etc.

Esta estrategia, si bien no supone la creación de un canal financiero, permitirá asegurar la protección del patrimonio sin que al Estado le represente ninguna erogación monetaria. Supone la transferencia transitoria del bien para su explotación con fines culturales, sociales o económicos, hasta que el Estado se encuentre en condiciones económicas de continuar con su mantenimiento. Aunque no se encuentra legislado ni reglamentado, el Estado puede instrumentar los medios para permitir a los propietarios privados inducir hacia caminos similares que aseguren la protección de su patrimonio.

4.1.b. Políticas de Desarrollo

Las escasas intervenciones efectuadas hasta el presente en torno a la protección y preservación del patrimonio, no sólo no han sido establecidas dentro de una política de desarrollo sino también, han carecido de una continuidad en el tiempo. La sustentabilidad es en este sentido el eje que unifica los caminos que compatibilicen todas las acciones de preservación-desarrollo. Ignorar esta articulación significaría no reconocer el carácter de recurso (que define en esencia a un bien patrimonial) socio-económico, ambiental y cultural que está presente en vida de los asentamientos humanos. Es ésta ignorancia o disociación la que ha posibilitado la destrucción progresiva del patrimonio urbanístico-arquitectónico. Procurando inducir nuevas alternativas que permitan una mayor protección y aseguren el desarrollo de los núcleos, se proponen las siguientes estrategias de intervención:

- a) Coordinación Intersectorial en los procesos de preservación-desarrollo.
- Promover la coordinación de acciones conjuntas en las propuestas de rescate de las obras arquitectónicas y/o de preservación, sustitución y refuncionalización de los sitios urbanos.

Ello supone la implementación de intervenciones coordinadas entre organismos gubernamentales, no gubernamentales y miembros de la comunidad, tanto en los aspectos de diseño como de ejecución, control y financiamiento. Aunque esto pueda surgir de distintos estamentos del Estado o la comunidad, se hace necesario aunar esfuerzos a fin de evitar superposición o contradicción en las intervenciones. En el caso de las obras privadas, es el gobierno el que debe proponer a los propietarios alternativas que induzcan a éstos a su protección. De allí surge la importancia de contar con un inventario.

En cambio, cuando se trate de propiedades estatales son los organismos responsables de cada una de ellas los que deben movilizar las iniciativas. Tal es el caso del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano (por ejemplo en el casco de Santa Ana); la Dirección de Arquitectura y Urbanismo (por ejemplo en los edificios públicos del Centro Histórico de San Miguel de Tucumán); Ferrocarriles Argentinos (por ejemplo en las estaciones ferroviarias), etc. La importancia de las intervenciones conjuntas radica en la economía de recursos y tiempo.

- Elaborar Códigos urbanísticos y de edificación que compatibilicen preservación con desarrollo, induciendo a una gestión participativa de los distintos agentes sociales para cada área particularizada.

Esto implica la elaboración de pautas normativas que asuman las potencialidades y restricciones que presenta cada unidad ambiental del territorio urbano y su hinterland inmediato. La ignorancia de esto evidenciada hasta el presente, ha generado una codificación cuyas reglamentaciones no condicen con la realidad. La participación de organismos idóneos interdisciplinarios y de los usuarios involucrados en cada sector, posibilitará una aproximación a las restricciones y/o posibilitantes respecto a los usos y ocupación del suelo; mejoramiento ambiental; acciones prioritarias; alternativas de rehabilitación, conservación o preservación, etc.

- Incorporar en las políticas de desarrollo emanadas de cada organismo estatal pautas de protección y preservación del patrimonio urbanístico-arquitectónico.

La ingerencia de las acciones que surgen de las políticas sectoriales de los estamentos provinciales (DAU; IPVyDU; AyE; DPA; etc.) y municipales/comunales (municipios, comunas rurales), obliga a considerar los impactos que éstas ocasionan sobre los bienes patrimoniales in-

ventariados para cada uno de los asentamientos humanos. Los planes de vivienda; el trazado de la infraestructura; el saneamiento ambiental; el control del desarrollo urbano, etc., son algunas de las acciones que surgen de estas políticas y que pueden alterar o destruir el legado histórico.

b) Promoción sustentable de las intervenciones en el desarrollo inducido a largo plazo, tanto para las obras en particular como para los asentamientos humanos en su totalidad.

- Afianzar la continuidad de los procesos proyectuales de preservación y protección, en relación a la sustentabilidad del desarrollo a largo plazo.

Ello supone la integración de propuestas tanto en sus aspectos de ejecución como de una gestión permanente por parte de organismos gubernamentales y no gubernamentales. La creación de entidades mixtas o la transferencia de compromisos a organismos idóneos en la temática, para el mantenimiento y conservación de los edificios, es un camino que permitirá al Estado y a los propietarios privados la preservación en el tiempo. Esto involucra no sólo a la conservación del bien en sí mismo, sino también a la factibilidad de generar recursos económicos (a través de su uso) que beneficie a los propietarios.

- Elaborar un marco legal-administrativo global y sectorial, con un grado de flexibilidad tal que posibilite la adaptación del patrimonio urbanístico-arquitectónico al desarrollo futuro.

Estos lineamientos permitirán afianzar el control legal y de gestión necesario para asegurar el compromiso asumido por organismos y entidades intermedias, de acuerdo a las menciones del tópico anterior.

La asimilación de los bienes patrimoniales a las posibilidades de crecimiento de los asentamientos humanos, es un elemento clave a considerar.

11

e) Equilibrar la direccionalidad de las políticas de desarrollo-preservación, a fin de evitar su segregación espacial y social, tanto a nivel territorial como de cada asentamiento humano en particular.

- Establecer un orden de prioridades de intervención puntual (edificios, monumentos y sitios específicos) que contemple la totalidad de las áreas sujetas a propuestas de preservación-desarrollo, independientemente de las condiciones socio-económicas de quienes las habitan y de la situación ambiental de cada sector.

Esta estrategia refiere fundamentalmente a una política que debe surgir tanto del gobierno central como local. Más aún es necesario su compatibilización para aunar criterios y esfuerzos entre los distintos organismos intervinientes. Si bien estas prioridades pueden determinarse a partir de la calidad de cada espacio (estética, socio-económica y ambiental) o de los niveles de peligrosidad a que están sujetos para su destrucción parcial o total, es necesario considerar también las alternativas de gestión que ofrece el bien en sí mismo y las instituciones interesadas, en su conservación. En este sentido, las políticas de gobierno deben asegurar un grado de flexibilidad que no interfiera en los intereses de la comunidad.

- Controlar permanentemente las políticas de desarrollo económico, demográficas y de equipamientos y servicios y sus impactos en el territorio provincial y local.

A través de un organismo contralor, creado "ad hoc" por representantes de distintas instituciones involucradas en la temática, es indispensable un seguimiento permanente de las intervenciones del Estado en la distribución de los recursos en el territorio. Si bien puede hacerlo el mismo gobierno central, es fundamental la participación de los estamentos locales o microrregionales que pueden defender sus propios intereses. Este control puede estar reglamentado y establecido por una ley provincial y avalado por ordenanzas municipales.

4.1.c. Reutilización del Patrimonio.

Las estrategias a considerar como reutilización del patrimonio están ligadas a alternativas de acción puras o combinadas según el estado del bien y el marco en el que se insertan. En este sentido, cabe mencionar a propuestas de Protección, Mantenimiento, Conservación, Preservación, Restauración, Reformas, Consolidación, Reconstrucción, Rehabilitación, Reciclaje, etc.(1). En algunos casos estas conceptualizaciones, refieren tanto para lo arquitectónico como también para los sitios urbanos.

Estos aspectos especialmente vinculados a la reutilización ya fueron motivo de preocupación en algunos documentos surgidos de encuentros de importancia en el tema. En la "Carta de Venecia" producto de una serie de deliberaciones hechas en el Congreso Internacional de Restauración de Monumentos, celebrado en Venecia en 1964, ya establecía que el uso de inmuebles favorece su mantenimiento, y que su conservación se ve beneficiada también al dedicarlos a un fin útil de la sociedad. Posteriormente aquellos enunciados fueron motivo de análisis en algunos documentos pronunciados por el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), en el que sobresale el Coloquio sobre "Los Monumentos y la Sociedad", realizado en Leningrado, URSS, 1969. La citada Carta de Venecia ya proponía los límites que se daría a las acciones de intervención sobre un bien de interés cultural, con el objeto de evitar alteraciones, ya que no debe atri

- (1) Sobre esta conceptualización ver: SUMMA, Colección temática N° 3/84 Remodelaciones, restauraciones, reciclajes I. p. 11.; o, revista PROA n° 340, p. 11 ("Precisiones conceptuales en torno a las formas de rearquitecturaciones" por Antonio Sahady Villanueva, arq) Bogotá, abril de 1985.

buirse cualquier uso a los inmuebles o sectores de valor cultural.

En nuestro caso y para el ámbito nacional, son pocos los emprendimientos donde se actúa de manera amplia o global, es decir relacionada con sitios urbanos o asentamientos poblacionales. Sólo se inducen acciones donde se interviene sobre los inmuebles como operaciones de tipo puntual, obedeciendo muy a menudo y en el mejor de los casos a realizaciones de etapas parciales de planes de mayor alcance, y a largo plazo. En todo caso, estas pueden ser intervenciones aisladas como pasos iniciales de un proceso que se orienta a las acciones de nivel urbano, que incluyen también lo arquitectónico. No hay duda que en estos emprendimientos influyen los aspectos económicos donde se ponen de evidencia los factores de rentabilidad y la conveniencia de la rehabilitación.

Toda estrategia de reutilización o rehabilitación de los asentamientos urbanos o sitios de interés detectados deberá considerar: a) Salvaguardar el patrimonio a través de intervenciones prioritarias, considerando los aspectos arquitectónicos, urbanos y ambientales; histórico-culturales y socio-económicos.

b) Establecer pautas de valoración del entorno y su nivel de equipamiento (grado de habitabilidad), de manera que en conjunto se cumpla con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes desarrollando sus potencialidades (económicas, culturales, ambientales, funcionales, edilicias) en procura de consolidar el afincamiento de la comunidad.

Al respecto, en las "Resoluciones de Brujas", elaborada en Bélgica en 1975 se señalan los principios de rehabilitación de las ciudades históricas entre cuyos puntos destacamos los que apoyan las afirmaciones precedentes al expresar: "La salvaguardia de las ciudades históricas se justifica sin duda por sus valores culturales y

estéticos, y aún más por las funciones sociales que cumple como lugar privilegiado de encuentro de la comunidad urbana y como hábitat diversificado". Señala además que "El saneamiento y la rehabilitación de las ciudades históricas deben realizarse dentro del respecto a los derechos de la población que albergan", Asimismo se afirma que "La salvaguardia de la ciudad histórica no puede lograrse más que en el marco de la planeación del territorio y del urbanismo. Las interrelaciones entre la ciudad histórica y su región requieren no solamente la integración de la ciudad en el conjunto de las necesidades socio-económicas regionales sino también la adaptación de las exigencias de la región a las necesidades de la salvaguardia de la ciudad histórica"

Apelamos también en este análisis a las consideraciones que se tienen en cuenta en la legislación actual francesa,⁽²⁾ siempre refiriéndonos a los sitios, En ella se lo entiende como un "espacio de extensión estricta, amplia, donde su conservación presenta un interés general, desde un punto de vista histórico, artístico o científico". Estas características justifican la conservación, la restauración y la puesta en valor de todo o parte de un conjunto de inmuebles. Para el éxito de esta política de protección, debe haber un procedimiento de elaboración y de aplicación de planes permanentes de salvaguardia y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y no ya solo a una protección puntual. Se procura asegurar la supervivencia del centro histórico amenazado por la vetustez, la emigración de la población, las medidas de renovación urbana, etc."

Siguiendo a la legislación francesa, respecto a las

(2) En: Harvey, Edwin R. Arq. "La protección del patrimonio Arquitectónico Urbano" (Congreso de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico Americano, organizado por FASA/SUMMA, Bs.As. 1980.

modalidades de constitución del sector salvaguardado, indica que el procedimiento para esta constitución (y también el de elaboración y aplicación del plan) implica una concertación permanente entre los poderes locales (la comuna o comunas interesadas en salvaguardar un barrio o sector) y la Administración Central. Junto a esta participación también interesa rescatar que dicha concertación es de manera amplia donde diferentes comisiones aportan sus puntos de vista, además de las personalidades en la materia al solo efecto de la elaboración del expediente de la zona de intervención.

El plan de la zona a proteger, como apéndice de la estrategia urbana general, "deberá contener elementos propios que permitan asegurar la salvaguardia del patrimonio arquitectónico (edificios que no deben ser objeto de demolición, de modificación o alteración, etc) (el mantenimiento o supresión de edificios existentes, etc.)" -puntos sobre los que más adelante detallamos-. Se trata de mantener o recomponer tanto el aspecto exterior de los inmuebles que componen el sector como crear en el interior de los edificios habitaciones confortables conservando así al mismo tiempo animando el estilo y la atmósfera vital del conjunto. Ofrecer cierta calidad de vida conciliable con la antigüedad de la edificación."

Estrategia metodológica de acción en sitios urbanos o asentamientos.

Al solo efecto de mostrar como acometer un estudio de las características especificadas precedentemente nos referimos básicamente a los sectores a salvaguardar, aunque no queda soslayado el monumento aislado, más bien queda incluido.

Como medida previa se determinó el asentamiento (surgido de una valoración previa), motivo del estudio, sobre el cual se delimitará un área urbana de intervención prioritaria donde se señalan aquellos aspectos caracterizadores. Además de los rasgos funcionales,

estructurales y morfológicos se volcarán tres índices que traducirán prioridades en el accionar; ellos son: Estado de conservación; Nivel de habitabilidad y características tipológicas. Como se observa estos parámetros no invalidan la asociación con los grados de valoración determinantes de categorías (A-B-C-y D), ya especificadas en "Valoración arquitectónica" del primer informe. Asi también con los grados de protección asignados a cada bien arquitectónico.

Aquellos parámetros -Conservación, habitabilidad y tipología- tienen asignado grados de valoración según el siguiente detalle:⁽³⁾

Estado de Conservación:

- 1ro: Estado general aceptable, por lo que no son necesarios trabajos de envergadura sobre los rubros principales de la construcción.
- 2do: El estado es inferior al anterior; si bien el edificio ofrece condiciones aceptables de estabilidad, son necesarios trabajos sobre los rubros principales y secundarios de la construcción.
- 3ro: Nivel deficiente, son necesarias demoliciones o consolidaciones parciales de cuerpos independientes. Incluye las deficiencias especificadas en el apartado anterior.

Estos grados en la práctica son los mismos que se definieron, cuando sobre los edificios de interés cultural se discriminaba, un Estado de Conservación dividido en Bueno, Regular y Malo.

(3) Seguimos a los grados de valoración utilizados por la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, en especial al aplicarse en el Plan de Rehabilitación del Caseo Histórico de Carmen de Patagones en 1986.

Nivel de Habitabilidad:

- 1ro.: No existe hacinamiento ni insatisfacción de las necesidades básicas de habitación.
- 2do.: Sin llegar a límites de hacinamiento, se producen disfunciones en las unidades que afectan las condiciones de habitabilidad.
- 3ro.: Alto grado de hacinamiento. El edificio en su conjunto requiere una reestructuración funcional debido, principalmente, a la carengia o precariedad de los servicios sanitarios y la concentración de usos en espacios reducidos.

Características Tipológicas:

- 1ro.: No es reconocible la tipología original, ni en la lectura de conjunto ni en sus elementos particularizados, debido a un alto porcentaje de modificaciones sucesivas. Son factibles de demolición aunque condicionada a peritaje técnico realizado por una Comisión. (Asimilable a Grupo d, en el criterio de conservación utilizado para la Preservación en San Telmo, Bs. As. 1981).
- 2do.: Ya sea a través de intervenciones posteriores, o deterioro gradual de la edificación, la unidad perdió parcialmente su tipología, solo presente en componentes aislados, con diverso grado de significación según el caso. A pesar de ello, a través de estos últimos se puede llegar a recomponer el estado tipológico original.
- 3ro.: El inmueble conserva íntegramente -o en sus componentes esenciales- los rasgos tipológicos originales.

Establecidos los grados, a manera de puntaje, se asignarán distintas prioridades de intervención según la siguiente escala: Prioridad "A": 7 a 9 puntos ; "B" 4 a 6 puntos y "C" 3 puntos.

8

En la consideración de estos parámetros se podrá en el área de estudio de un centro urbano, determinar un Área de Intervención Prioritaria, contemplando todos los aspectos estructurantes de la futura ordenanza reguladora del sector compatibilizada con los edificios seleccionados como prioritarios de salvaguardar.

La Reutilización y Conservación de los edificios de Interés.

Retomando las categorías de valoración enunciadas en el primer informe y el inventario del patrimonio Cultural practicado en la provincia, se ha determinado además de los aspectos referidos a una propuesta de reutilización o conservación de las existentes, una categoría de conservación, que señala las prioridades en el orden provincial, donde se conjugan en la determinación todos aquellos parámetros analizados previamente: Tipología, características estructurales, organización espacial y funcional.

Aquellas Categorías surgidas de la valoración, que se explicitó en las fichas, recibieron los siguientes Grados de Protección o Conservación:

Grado de Protección 1: Edificios a conservar íntegramente.

Son aquellos edificios que deben mantener sus características, tanto exteriores como interiores, debido a su clara tipología o por la calidad de la trama estructural y espacial que la constituye. En los casos que nuevos requerimientos programáticos lo exijan, podrán efectuarse -con la supervisión directa de expertos- intervenciones que no afecten las cualidades intrínsecas de la obra ni la unidad de lectura original. Se permiten tareas de consolidación restauración.

Grado de Protección 2:

Edificios que deben ser conservados sin alterar ninguna de sus partes o características esenciales. En algunos casos podrán permitirse modificaciones parciales, bajo la dirección de expertos, que no afecten aspec

tos valiosos de la obra. Básicamente se requiere la conservación de to dos los elementos externos (cáscara) y de aquellos internos tipológicos, que configuren su estructura espacial: patios, galerías, núcleos circulatorios, habitaciones principales.

Grado de Protección 3: Edificios de valorización dentro del conjunto. Comprende aquellas edificaciones cuyo valor arquitectónico-ambiental resíde en la conformación de sus fachadas (alturas, proporción de vanos, texturas, retiros, etc.) o que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende según los casos. Estos elementos pueden estar constituidos por fachadas internas, patios, escaleras, artesonados, pinturas, solados, elementos de carpintería y demás acabados. En este grupo se considera prioritario la conservación y/o recuperación del aspecto exterior edilicio que confiere a la obra valor patrimonial dentro del paisaje urbano. Referentes a los edificios cuyas fachadas hubieran sido modificadas a un estilo posterior, se considerará como válido a este último si respondiera a la tipología de la época en que fuera realizada tal modificación.

Grado de Protección 4:

Son los no encuadrados en los grupos 1, 2, y 3, o aquellos que constituyendo ejemplos de valor, su avanzado estado de deterioro o modificaciones discordantes imposibilitan su reconstrucción y conservan sólo parcialmente algunos de los rasgos que lo caracterizan (línea municipal, alturas, etc.) Las acciones se orientarán a recuperar el bien patrimonial con un lenguaje acorde a las características arquitectónicas del entorno, sin llegar por ello a la copia sistemática de los rasgos architectónicos del pasado, sino incluyendo diseños contemporáneos, integrándose a las expresiones existentes.

Tanto en los GP 1, GP 2, GP 3 y GP 4, las intervenciones en los bienes se flexibilizarán de acuerdo con las condiciones higiénico-sanitarias y los requerimientos de su recuperación.

A los fines de mostrar el destino sugerido y las acciones prioritarias a emprender sobre el patrimonio arquitectónico y algunos sitios de interés, presentamos a continuación una grilla de los bienes seleccionados durante el inventario levantado a nivel provincial.

Los datos que se vuelcan (uso actual - uso propuesto - Cat. de Valorización - grado de Protección) básicamente surgen de las fichas de registro que se confeccionó con posterioridad al inventario. A los fines prácticos se incluyen solo los tres primeros niveles de protección, entendiendo que el resto de los bienes ocupa el cuarto rango, agrupados por tipologías y distinguiendo el caso de la ciudad capital.

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Arq. Religiosa Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización Edif/Ent.	Grado de Protección Edif/Ent.	Obs.
Iglesia Catedral	Catedral	Catedral	A / A	1 / 1	Monumento Histórico Nacional
San Francisco	Iglesia	Iglesia	A / A	1 / 1	M.H.N.
Convento San Francisco	Convento O.Franc.	Convento	A / B	1 / 2	Propuesto a M.H.N.
Iglesia de Santo Domin- go	Iglesia basílica	Iglesia basílica	A / B	1 / 2	Propuesta a M.de Int.P.
San José de Lules	Museo Ruinas	Iglesia y Ruinas	A / A	1 / 1	M.H.N.
San Ignacio de la Cocha	Capilla Cement.	Capilla Cement.	A / B	1 / 2	M.H.N.
Nstra. Sra. de la Candel Chicligasta	Iglesia	Iglesia	A / A	1 / 1	M.H.N.
Sagrado Cor. de Trancas Viejo	Iglesia	Iglesia	A / B	1 / 2	M.H.N.
Iglesia de Graneros	Parroq. Iglesia	Parroq. Iglesia	A / B	1 / 2	Prop. a M.I.Prov.
Iglesia Vieja de Lules	Sin uso	Centro de Cultura	A / B	1 / 2	M.I.Munic.
Iglesia de Medinas	Iglesia	Iglesia	A / A	1 / 1	M.I.Prov.
Capilla de Amaicha	Capilla	Capilla	A / B	1 / 2	M.I.

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Iglesia de V.Vieja de Santa Ana	Iglesia	Iglesia	B / C	2 / 3	M.I.Comunal
Iglesia de Burruyacu	Iglesia	Iglesia	A / B	1 / 2	M.I.Munic.
Iglesia de Famailla	Iglesia Parroq.	Iglesia Parroq.	A / B	1 / 2	M.I.Munic.
Iglesia de La Merced	Iglesia	Iglesia	B / B	2 / 2	M.I.Prov.
Capilla de Benjamín Araoz	Capilla	Capilla	B / B	2 / 2	Prop. a M.I.Comunal
Capilla de Villa Nougues	Capilla	Capilla	B / A	2 / 1	Sitio de I. Prov.
Capilla de Ing. San Pablo	Capilla	Capilla	B / A	2 / 1	Sitio de I.
Catedral de Concepción	Catedral	Catedral	B / A	2 / 1	M.I.Munic.
Iglesia de Leales	Iglesia	Iglesia	B / B	2 / 2	
Monasterio Cristo Rey El Siambón	Monast. Fábrica Apiario	Monast. Fábrica Apiario	B / B	2 / 2	M.I.Reg.
El Corazón de María	Iglesia Parroq.	Iglesia Parroq.	B / C	2 / 3	M.I.Munic.
Iglesia de San Patricio La Ramada	Iglesia	Iglesia	C / C	3 / 3	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Iglesia do Monteagudo	Iglesia	Iglesia	C / C	3 / 3	
Oratorio de Los Padilla	Oratorio Público	Oratorio Público	C / C	3 / 3	Prop.Priv. M.I.Munic.
Iglesia de San Marón	Iglesia Maronita	Iglesia Maronita	C / C	3 / 3	
Iglesia de Bella Vista	Iglesia Parroq.	Iglesia Parroq.	C / B	3 / 2	
Iglesia de Santa Rosa de Leales	Iglesia Parroq.	Iglesia Parroq.	C / C	3 / 3	
Capilla de Timbó Nuevo	Capilla	Capilla	C / D	3 / 4	
Capilla de Santa Rita	Capilla	Capilla	C / D	3 / 4	
Capilla de Esquina	Capilla	Capilla	C / D	3 / 4	
Iglesia de Aguilares	Iglesia Parroq.	Iglesia Parroq.	C / B	3 / 2	
Capilla Hnas Josefinas	Capilla	Capilla	C / C	3 / 3	
Capilla Hnas Esclavas	Capilla	Capilla	C / C	3 / 3	
Iglesia de San Pedro de Colulao	Iglesia	Iglesia	C / C	3 / 3	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Arq. Civil Pública Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
La Gran Feria Textil (Concepción)	Viv. y Tienda	Centro Comercial	A / B	1 / 2	M.I.Munic.
Mercado de Medinas	Sin uso	Ferias Reg.	A / B	1 / 2	M.I.Prov.
Cabildo de Medinas	Juz.paz Comuna	Comuna	B / A	2 / 1	M.I.Comunal
Hospital de Medinas	Hospital	Hospital Recup.	B / B	2 / 2	M.I.Comunal
Escuela Gral Lavalle de Famailia	Escuela Iría. y Jria.	Escuela Centro C.	B / B	2 / 2	M.I.Muni.
Comisaría de San Pedro de Colalao	Comisar.	Comisaría	B / B	2 / 2	M.I.Comunal
Hostería de San Javier	Sin uso	Centro de Recreac. Host.	B / B	2 / 2	M.I.Reg.
Banco Prov. Suc.Leales	Banco	Banco Oficinas	B / C	2 / 3	M.I.Comunal
Biblioteca Avellaneda (Concepción)	Bibliot. Pública	Bibliot. Pública	B / C	2 / 3	M.I.Munic.
Banco Nación Suc.Monteros	Banco y Viv.	Banco Of.Púb.	B / C	2 / 3	M.I.Munic.
Banco Prov. Suc.Concep.	Banco	Banco Of.Púb.	C / B	3 / 2	
Banco Prov. Suc.Monteros	Banco	Banco Edif.Púb.	C / C	3 / 3	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Cementerio de Monteros (Portada)	Cementer.	Cementer.	C / D	3 / 4	
Comisaría de Graneros	Comisar. Juz. de Paz	Comisaría	C / B	3 / 2	
Comisaría de Los Rulos	Comisar. Juz. de Paz	Comisaría	C / D	3 / 4	
Biblioteca Belgrano (J.B.Alberdi)	Bibliot. Pública	Biblio. Públic.	C / B	3 / 2	
Comisaría de Las Cejas	Comisar.	Comisaría	C / C	3 / 3	
Comisaría de Monteros	Comisar.	Comisaría	C / C	3 / 3	
Cine de la Soc. Español (Tafi Viejo)	Bar - Boite	Sala de Espectác.	C / B	3 / 2	
Biblioteca 25 de Mayo (La Cocha)	Bibliot. Salón de Actos	Bibliot. Salón de Actos	C / C	3 / 3	
Colegio Nac. de Aguilares	Colegio Sec.	Colegio Sec.	C / C	3 / 3	
Banco Nac. Suc.Aguilares	Banco	Banco	C / B	3 / 2	
Edif. O.S.N. (Monteros)	Edif. Público	Edif. Público	C / C	3 / 3	
Comisaría de Tafi Viejo	Unidad Reg.Nort.	Edif. Público	C / D	3 / 4	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Arq.Domesti ca-Rural Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Estancia J. "La Banda"	Museo y Capilla	Museo y Capilla	A / A	1 / 1	Prop. M.H.Prov.
Estancia de Tapia.	Vivienda Tempor.	Vivienda	A / B	1 / 2	Prop. M.I.Prov.
Finca Filgueira (Naranjo E.	Viv. Subutil.	Vivienda	B / C	2 / 3	Prop. M.I.Munic.
Estancia El Churqui (Tafi del V.	Estancia Uso Temp	Estancia Museo	B / B	2 / 2	Prop. M.I.Munic.
Finca Argentina (Lules)	Vivienda	Vivienda	B / C	2 / 3	M.I.Munic.
Casa Mirande	Viv. uso Temp.	Vivienda	B / B	2 / 2	
Finca Mariños	Viv. uso Temp.	Vivienda	B / B	2 / 2	
Casa de la Ramada de Abajo	Museo Sanmart.	Museo	B / C	2 / 3	Sitio de I. Prov.
Estancia San Julián	Viv. Tambo	Viv. Tambo	B / C	2 / 3	
Hostal Yocavil	Hostería uso dis continuo	Parador	B / B	2 / 2	
Casa Honrubia (Tafi Viejo)	Vivienda	Vivienda	B / C	2 / 3	
Estancia Las Tacanas	Vivienda	Vivienda	B / C	2 / 3	M.I.Munic.

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Finca San Alberto	Vivienda sin uso	Vivienda	B / C	2 / 3	Prop. M.I.Prov.
Ex Casa de los Quiroga (los Zuzos)	Escuela	Vivienda Uso Púb.	B / C	2 / 3	Prop. M.I.Comunal
Casa de los Cossio (Rodeo de ..	Vivienda uso temp	Vivienda	B / C	2 / 3	Prop. M.I.reg.
Villa Lita (Marcos Paz)	Vivienda	Vivienda	B / B	2 / 2	
Sans Souci (Raco)	Vivienda subutil.	Vivienda	B / C	2 / 3	
Finca Correa	Vivienda	Vivienda Fábrica	B / C	2 / 3	
Estancia Los Cuartos	Viviendas subutil.	Viviendas	B / B	2 / 2	
Villa Margarita	Vivienda Uso temp	Vivienda	B / B	3 / 3	
Casa Rodriguez	Vivienda	Vivienda	B / B	2 / 2	
Casa Perez	Viv. Sin uso	Vivienda	B / D	2 / 4	
El Casco Viejo	Bar Recreac.	Bar Recreac.	B / B	3 / 2	
Casa de la Est.Exp.Agri.	Gabinet. Investig.	Gabinet. Investig.	B / B	2 / 2	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con acción prioritaria de protección y reutilización. (Niveles A / C).

Arq.Domestica- Ur5. Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Casa Ciancaglini (Graneros)	Vivienda	Vivienda Comercio	A / B	1 / 2	Prop. M.I.Prov.
Casa Rodriguez Espada	Viv.Uso Tempor.	Viv. Museo Reg	B / A	2 / 1	M.I.Comunal
Casa Girón (Acherai)	Vivienda	Vivienda	B / C	2 / 3	
Casa Costa (Aguilares)	Vivienda	Vivienda	C / C	3 / 3	
Casa Soldatti	Mercado Artesanal	Mercado Art. Bibliot.	C / A	3 / 1	
Casa Fassora (Manuela Ped)	Viv. Sin uso	Vivienda	C / C	3 / 3	
Casa Saracho (Concepción)	Vivienda	Vivienda	C / D	3 / 4	
Casa Belmont (J.B.Alberdi)	Vivienda	Vivienda	C / C	3 / 3	
La Barraca (Aguilares)	Vivienda C.Estud.	Vivienda C.Estud.	C / B	3 / 2	
Casa Sini (Rio Color.)	Vivienda	Vivienda Comercio	C / D	3 / 4	
Casa Estape (J.B.Alberdi)	Vivienda	Vivienda	C / D	3 / 4	
Casa Suc.H.Salas (Graneros)	Viv. Sin uso	Vivienda	C / B	3 / 2	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con acción prioritaria de protección y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Estancia de Aragón	Vivienda Uso Temp	Vivienda	C / C	3 / 3	
Casa Torres	Vivienda Uso temp	Vivienda	C / B	3 / 4	
Casa Martínez Zavalía	Viv. Uso Temp.	Vivienda	C / B	3 / 2	
Estancia Raco	Vivienda Uso Temp	Vivienda	C / C	3 / 3	
Casa Chico	Vivienda	Vivienda Ind. de especies	C / C	3 / 3	
Villa Elcira (Marcos Paz)	Vivienda	Vivienda	C / B	3 / 2	
Chalet García Hamill tón	Vivienda Uso temp.	Vivienda	C / B	3 / 2	
Chalet Saracho	Vivienda Uso temp	Vivienda	C / C	3 / 3	
Finca Francisca	Vivienda Uso temp.	Vivienda	C / C	3 / 3	
Casa Gómez	Vivienda	Vivienda	C / D	3 / 4	
Casa Cabrera	Vivienda	Vivienda	C / D	3 / 4	
Estancia El Molino	Vivienda	Vivienda	C / C	3 / 3	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con acción prioritaria de protección y reutilización. (Niveles A / C).

Arq. Ferroviaria Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Viaducto El Saladillo (ca.El Cadillal)	Sin uso	Atractivo Cult. en circuito	A / B	1 / 2	M.H.Prov.
Estación del F.C.Mitre	Estación Terminal	Estación Terminal	A / B	1 / 2	M.I.Munic.
Estación Monteagudo	Estación	Estación	B / C	2 / 3	M.I.Reg.
Estación Benjamín Paz	Estación	Estación	B / C	2 / 3	M.I.Reg.
Estación Las Cejas	Estación	Estación edif.Púb.	B / B	2 / 2	M.I.Reg.
Estación Lamadrid	Estación	Estación edif.Púb.	B / C	2 / 3	M.I.Reg.
Estación Central Córdoba	Estación edif.Púb.	Edif.Púb.	B / C	2 / 3	
Estación El Provincial	Edif. Público	Edif.Púb. Centro cívico c.	B / C	2 / 3	
Estación El Bajo	Estación	Estación Edif.Púb.	B / C	2 / 3	
Viviendas Cuadrilla (J.B.Alberdi)	Viviendas	Viviendas	C / C	3 / 3	
Vivienda P. Jerárquico S.M.Tucumán	Vivienda	Vivienda	C / B	3 / 2	
Estación Leales	Vivienda	Vivienda Of.Pub.	C / D	3 / 4	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con acción prioritaria de protección y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Casa Jefe de Cuadrilla (Rio Colorado)	Vivienda	Vivienda	C / C	3 / 3	
Viviendas Empleados (Rio Colorado)	Viv. temporal.	Vivienda temporal.	C / C	3 / 3	
Talleres de Tafi Viejo	Talleres	Talleres	C / C	3 / 3	
Estación Rio Colorado	Estación	Estación	B / C	3 / 3	
Estación Lules	Estación	Estación of. Púb.	C / D	3 / 4	
Estación Ranchillos	Estación	Estación	C / C	3 / 3	
Estación Burruyacu	Municip.	Municip.	C / C	3 / 3	
Estación Alberdi	Estación	Estación	C / C	3 / 3	
Villa Obrera Tafi Viejo	Villa	Villa	C	3	Sitio

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Arq. Indust. (Ingenios) Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Chalet Ing. San Pablo	Viv. sin uso	Vivienda Reuniones	1 / 1	A / A	Prop. a M.H.Prov.
Molino Arroc. "Haymes Hnos"	Sin uso	Activ. Cult.	1 / 2	A / B	Prop. M.I.munic.
Chalet Ing. La Trinidad	Viv. uso discont.	Vivienda Reuniones	1 / 3	A / C	Prop. M.I.munic.
Ex fábrica De Gregorio	Viv. y ab. sin uso	Vivienda y Museo Regional	1 / 3	A / C	Prop. M.I.Region.
Casco y pue- blo Ing. San Pablo	Ingenio Azucar.	Ingenio Fábrica	2	B	Prop. Sit. Pueblo I.Prov.
Casco ex Ing. Santa Ana	Ex. Ing. Pueblo	Establec. Fabrill	2	B	Prop. Sitio I. Regional.
Chalet Ing. La Florida	Chalet uso disc	Chalet Reuniones Pers. Jer.	2 / 3	B / C	M.I.comunal
Chalet Ing. Bella Vista	Chalet Viv. Pers. Jerar.	Chalet Viv. Pers. Club S.yC.	2 / 3	B / C	M.I.Munic.
Centro dep. Ex Ing. Santa Lucia	Centro Soc. y Dep.	Centro Soc. y Dep.	2 / 3	B / C	M.I.Conunal
Ex Ingenio Modelo	Inst. Azucarero	Inst. Azucarero	2 / 3	B / C	
Chalet Ing. La Providen- cia	Vivienda y recep.	Vivienda recep. reuniones	3 / 3	C / C	
Viv. Emplead. Jerar. I. La Florida	Vivienda	Vivienda	3 / 3	C / C	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con acción prioritaria de protección y reutilización. (Niveles A / C).

Arq. de la Ciudad de Tuc Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Casa de Gobierno	Sede del P.Ejecut.	Sede del P.Ejecut.	A / A	1 / 1	Prop. M.I.Prov.
Casa Padilla	Museo Exp.Cult variada	Museo Exp.Cult variada	A / A	1 / 1	Prop. M.I.Prov.
Jockey Club	Club Social	Club Social	A / A	1 / 1	Pertenece al área de Interés Mun
Centro Cult. Fundación M. Lillo	Centro Cultural	Centro Cultural	A / A	1 / 1	Area. de I. Municip.
Casa del Turista	Secret. de Tur.	Secret. de Tur.	A / A	1 / 1	Area de I. Municip.
Casa de la Independencia	Museo Nac.	Museo Nac.	A / C	1 / 1	M.H.Nac.
Museo Histórico Prov.	Museo	Museo Act.Mult. cult.	A / A	1 / 1	M.H.Nac.
Museo Prov. de B.Artes	Museo	Museo	A / B	1 / 2	M.I.Munic.
Cámara de Senadores	Cámara de Sen.	Escuela Sarmiento	A / B	1 / 2	M.I.Munic. Area I.Prov
Escuela Sarmiento	Escuela 1ria. y 2ria.	Escuela	A / B	1 / 2	M.I.Munic. Area I.Prov.
Casa del O. Colombres	Museo de la I.Az.	Museo de la I.Az.	A / A	1 / 1	M.H.Nac.
Parque 9 de Julio	Parque Público	Parque Público	A / A	1 / 1	Lugar H. Nac.

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con accion prioritaria de proteccion y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Teatro San Martín	Teatro	Teatro	A / A	1 / 1	Area de I. Munic.
Cámara de Diputados	Cámara de Dip.	Cámara de Dip.	A / A	1 / 1	Area de I. Munic.
Casino y Hotel Savoy	Casino y Hotel	Casino y Hotel	A / A	1 / 1	Area de I. Munic.
Colegio Nacional	Colegio y Lic.	Colegio y Lic.	A / A	1 / 1	Area de I. Munic.
Centro Cult. de la U.N.T.	Centro Cultural	Centro Cultural	A / B	1 / 2	
Federación Económica	Sede Fed.Ec.	Sede Fed.Ec.	B / A	2 / 1	Area de I. Municip.
Cine Plaza	Cine	Cine	B / A	2 / 1	Area de I. Munic.
Hotel Plaza	Hotel	Hotel	B / A	2 / 1	Area de I. Munic.
Banco Provincia	Banco	Banco	B / A	2 / 1	Area de I. Municip.
Caja Pop. de Ahorros	Caja Pop. de A.	Caja Pop. de A.	B / A	2 / 1	Area de I. Munic.
Casa Nougues	P.Hotel abandon.	Of. Pub. Secret. Turismo	B / A	2 / 1	Area de I. Munic.
Museo Folklórico	Museo	Museo	B / B	2 / 2	M.I. Munic.

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con acción prioritaria de protección y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Sociedad Sarmiento	Sociedad Biblioteca Pública	Sociedad Biblioteca Pública	A / A	2 / 1	
Confitería El Buen Gusto	Sin uso	Confitería Salón Fie	B / B	2 / 2	
Casa Lopez Mañan	Vivienda	Vivienda	B / C	2 / 3	
Ex Banco Español	Sin uso	Of. Púb. Shopping Comercial	B / B	2 / 2	
Correos y Telégrafos	Correos	Correos	B / C	2 / 3	
Biblioteca Alberdi	Bibliot. Pública	Bibliot. Pública	B / B	2 / 2	
Teatro Alberdi	Teatro	Teatro	B / B	2 / 2	
Estación A.C.A.	Est. Serv. Of.	Est. Serv. Of.	B / B	2 / 2	
Cine Edison	Cine Loc. Comerc.	Cine Auditorio	B / B	2 / 2	
Palacio de Tribunales	Tribuna de la Prov.	Tribuna de la Prov.	B / B	2 / 2	
Hospital de Niños	Hospital	Hospital	B / B	2 / 2	
U.N.T. Casa Central	Rector. Fac. Med.	Rectorado Dep. Aut.	B / C	2 / 3	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO					
Edificios con acción prioritaria de protección y reutilización. (Niveles A / C).					
Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Chalet Carmen Reto	Sin uso	Act. Recreat.	B / D	2 / 4	
Casa Sucar	Vivienda	Vivienda	B / C	2 / 3	
Brigada de Investigaciones	Brigada	Edif. Público	B / A	2 / 1	
Palacio Ep. Seminario Mayor	Obispado Seminario	Obispado Seminario	B / B	2 / 2	
Casa Chaker Farah Apas	Loc.Com. Oficinas	S.Comer. Oficinas	B / C	2 / 3	
Casa Juan B.Terán (h)	Vivienda	Vivienda	B / B	2 / 2	
Casas de Vecindad muñecas 477	Viviendas L.Comerc.	Viviendas L.Comer.	B / C	2 / 3	
Casa Posse - Terán	Vivienda	Vivienda	B / C	2 / 2	
Colegio del Sagrado Corazón	Colegio Iglesia	Colegio Iglesia	B / C	2 / 3	
Policlínico Ferroviario	Hospital	Hospital	B / B	2 / 2	
Quinta Guillermina	Sin uso	Act. Recreat. Cult.	B / B	2 / 2	
Villa Navarra	Subutil.	Vivienda Recreat.	B / C	2 / 3	

BIENES DE INTERES CULTURAL -- PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Edificios con acción prioritaria de protección y reutilización. (Niveles A / C).

Denominación	Uso Actual	Uso Propuesto	Cat. de Valorización	Grado de Protección	Obs.
Facultad de Bellas Artes	Facultad de Artes	Facultad de Artes	B / B	2 / 2	
Sala Cuna	Casa Cuna	Casa Cuna	B / C	2 / 3	
Escuela Federico Moreno	Escuela	Escuela	B / C	2 / 3	
Edificio La Continental	Viv. Prop.Hor.	Viv. Prop.Hor.	C / A	3 / 1	
Cine Parravicini	Cine Teat	Cine Teat	C / B	3 / 2	
Escuela Normal	Esc. Normal Mixta	Esc. Normal Mixta	C / C	3 / 3	
Hotel Congreso	Hotel	Hotel	C / A	3 / 1	
Casa Franceschi	Viv. L.Comer.	Viv. L.Comer.	C / D	3 / 4	
Hospital Padilla	Hospital	Hospital	C / C	3 / 3	
Colegio San Francisco	Escuela lria.	Escuela lria.	C / D	3 / 4	
Viviendas Córdoba y Balcarce	Viviendas	Viviendas	C / B	3 / 2	Area de Interés Munic.
Villa Orense	Portada Viv.	Portada Viv.	C / D	3 / 4	

4.2. Bases Técnico - Legales

Toda propuesta de protección y preservación puede resultar ineficiente si no está sustentada en una instrumentación técnica-legal apropiada. Una de las deficiencias que han contribuido históricamente a la destrucción del patrimonio, ha sido precisamente esta ausencia. Aunque esto de ninguna manera significa que con su delineación se aseguraría una continuidad "ad eternum" del patrimonio urbanístico-arquitectónico, por lo menos contribuye a establecer los límites posibles de sustentarlo en el tiempo. En este sentido, lo que se presenta en este trabajo son las definiciones de un marco técnicamente adecuado que posibilite la confección de una Ley General para la provincia y la elaboración de reglamentaciones y ordenanzas específicas para cada caso en particular.

Ambos constituyen un avance para el desarrollo de la temática, ya que carecen de antecedentes para su implementación global y sectorial. Mientras el primero contribuiría a la conservación de todos los bienes muebles e inmuebles localizados aislada o grupalmente, el segundo lo haría para cada asentamiento humano. A pesar que son complementarios entre sí, no necesariamente exigen los mismos tiempos para su instrumentación. Esto es simplemente por una cuestión de diferencias entre la dinámica de la Legislatura provincial (para la Ley General) y los Municipios/Comunas (que dictan las ordenanzas). Sin embargo, su difusión y transferencia a los organismos involucrados se hace necesaria sin prioridad alguna.

Las propuestas presentadas, configuran una primera instancia de aproximación que puede sufrir ajustes y/o modificaciones en la gestión que se implemente para su concreción. No obstante ello, el cuerpo general se ajusta a los postulados teóricos definidos en los tópicos anteriores.

4.2.a. Ley General.

La estructura técnica de una Ley General deberá res

ponder a la orientación urbanística de quienes la gestiona y promueven. En ella se establecerá la dimensión exacta de lo que se comprende por Patrimonio y un espectro amplio de diversos aspectos referidos al problema de la preservación.

De lo que se observa hasta ahora, a la luz de los enfoques de la legislación comparada en esta materia, inferimos algunas tendencias y orientaciones que no se presentan de manera alternativa sino más bien complementaria, lo que ha permitido consolidar y ampliar la temática así como la red de instrumentos legales con el objeto de la protección de los bienes culturales.

Las tendencias van desde las que se ocupan del valor excepcional del monumento "per se" a los sitios, conjuntos y zonas, así también los que apuntan a una ampliación de los objetivos perseguidos por la protección legal, instando no solo a la conservación sino a la rehabilitación, reanimación y puesta en valor. De ambos casos puede hablarse de una protección de tipo puntual más estricta por un lado y de una forma de protección planificada y amplia por otro. Ambas complementadas son las que marcan una acción integradora, donde se compatibilizarían el aspecto legal del inmueble aislado conjuntamente con la protección de los sitios.

Siguiendo las afirmaciones de las conclusiones de la UNESCO y dentro del ámbito nacional las pautas generales aprobadas en 1980 por el Congreso de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico Americano, hay que sostener que la nueva legislación, decreto, ordenanza u otro acto administrativo destinado a la conservación deberá como primera medida encuadrarse dentro de las Normas Constitu

2

cionales, sin exceder sus atribuciones y subordinándose a lo general. Asimismo la normativa contará con la amplitud debida y con unas bases técnicas procurando la revisión de las competencias y la conexión directa con la legislación existente en algunos municipios, evitando superposiciones de funciones y delimitación de áreas de competencia, coordinando acciones entre si (disposiciones de Direcciones, Leyes. de protección, ordenanzas municipales) y con los niveles administrativos (estatal, nacional, provincial y local) como mecanismo imprescindible para los programas de asistencia técnica.

La abogada Lidia Martorell en "Hacia una implementación Jurídica para la Preservación del Patrimonio Cultural Urbano-Arquitectónico"⁽¹⁾ sostiene que "La legislación sobre la materia debe garantizar la puesta en valor, la protección, conservación, restauración y acrecentamiento de los bienes que inegran este patrimonio. Debe contemplar no solo la protección de monumentos aislados, sitios, conjuntos y zonas sino también la conservación, reanimación, modernización y puesta en valor. Esta complementación supone la elaboración de una compleja red de instrumentos jurídicos para consolidar el campo de protección específico. Puede establecerse una manera de protección legal puntual o estricta y una forma planificada o amplia, que incluya a los pueblos y sectores urbanos, sitios, monumentos y ruinas, edificios y conjuntos de edificios que total o parcialmente tengan significación por su valor histórico, arquitectónico-cultural y/o monumental, como así mismo las zonas adyacentes que sean necesarias para recrear el ámbito original de los pueblos, monumentos, edificios y ruinas. Están también comprendidas las villas, parques y jardines que tengan interés artístico, histórico y/o cultural."

Por último agrega que la "No puede concebirse a la Preservación como supuesto aislado respecto al Planeamiento Físico. Todo plan debe contemplar como premisa fundamental qué debe preservar

se y cómo. El planeamiento es la base previa y necesaria de toda la reorganización física de las ciudades".

Pautas Generales para una legislación.

En relación a una legislación protectora, esta a nuestro entender se debe organizar a partir de las pautas generales aprobadas en 1980 por el Congreso de preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico Americano, organizado por la Federación Argentina de Sociedades de Arquitectos y Ediciones Summa. Por otra parte también seguimos la "Estructura de una legislación para la protección del Patrimonio Cultural Urbano - Arquitectónico" elaborada por Carlos Paolasso y Lidia Martorell (1).

Aquel congreso recomendó:

1. La sanción de una legislación de conservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico insertada en el marco de una política de preservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente.
2. La creación, dentro del Código Civil, de una nueva categoría registral-inmobiliaria de bienes, la de los bienes culturales.
3. La sanción de una legislación sobre relevamiento y protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico de valor cultural, separada del régimen del patrimonio cultural de muebles que considere:
 - a) Calificación, definición y clasificación de los bienes inmuebles que acerían bajo la protección legal.
 - b) Medidas tendientes al relevamiento y registro de tales bienes.
 - c) Establecimiento de adecuados mecanismos institucionales y administrativos que aseguren el éxito de la legislación adoptada y de la gestión sobre la materia.
 - d) La identificación de tales bienes, realizada por los organismos

competentes en el orden nacional, provincial y municipal, para que en el caso de tratarse de bienes registrables, se inscriban como tales en los respectivos registros inmobiliarios.

4. La sanción de normas administrativas de la propiedad inmueble del Estado creando limitaciones a los organismos públicos respecto de la disposición de bienes o conjuntos arquitectónicos calificados de interés cultural -ya sean propiedad de los organismos de la administración central, como de los entes descentralizados- que deban ser vendidos, demolidos o refaccionados.
5. La aplicación de acciones que concurren alla formación de una conciencia en la población que asegure la preservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico para nuestra generación y para las futuras, y el tratamiento del tema dentro de los programas de estudio de los sistemas de educación formal y no formal.
6. Que para el logro de los objetivos de la preservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico y a través de los medios más adecuados para asegurar la compatibilización del interés con los derechos de los particulares, las normas pertinentes podrán contemplar, en determinadas circunstancias, limitaciones al dominio privado, entre las que pueden citarse:
 - Prohibición de edificar
 - Prohibición de demoler o refaccionar sin autorización
 - Obligación de restaurar o ejecutar obras o trabajos de urbanización
 - Restricciones de altura, diseños, retiros, etc.
 - Restricciones para modificar o pintar la fachada de los edificios
 - Restricciones para modificar el uso o destino de los edificios
 - Obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento o restauración
 - Opción preferente de compra a favor del Estado

- Ocupación temporaria y expropiación
- Prohibición de alterar o suprimir conjuntos o elementos vegetales, jardines o arbolados
- Regulación especial de las subdivisiones y construcciones en zonas de interés paisajístico o panorámico.

7. Que dichas limitaciones puedan consistir en restricciones que impongan a los particulares obligaciones de no hacer, dejar hacer y aun de hacer, las cuales no generan indemnización, siempre que revistan los caracteres de generalidad y razonabilidad en relación con la necesidad pública que se trata de satisfacer.
8. Que si la limitación al dominio necesaria para el cumplimiento de la finalidad perseguida implica afectar su carácter exclusivo o no reviste la generalidad que requiere la restricción, puede establecerse a través de una servidumbre administrativa, mediante ley formal y justa indemnización en la medida de la lesión sufrida, no siendo necesario la existencia de un fundo dominante determinado para su constitución.
9. Que para los supuestos en que la desmembración del derecho de propiedad que se produzca equivalga a su aniquilación, resta como único medio legal la expropiación, siendo suficiente causa de utilidad pública a tal efecto la necesidad de preservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico.
10. Que dado que la solución de la expropiación es la más costosa desde el punto de vista económico, la institución de la expropiación diferida podría servir, en alguna medida, para que el costo sea distribuido a través del tiempo.
11. Establecer un sistema nacional de información en la materia.
12. Dotar a los gobiernos municipales de los instrumentos legales para implementar las acciones de preservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico.

13. Que la legislación a la que se aspira pueda contemplar también la posibilidad de que cualquier persona pueda demandar, por la vía administrativa o judicial que corresponda, el cumplimiento de las normas relativas a la preservación y mejoramiento del patrimonio arquitectónico y urbanístico y exigir la aplicación de la pertinente sanción, el ejercicio de esta acción se regirá por el procedimiento establecido en la ley respectiva, y el accionante será tenido por parte, pudiendo interponer los recursos que correspondan.
14. Promover y estimular la creación de instituciones privadas tendientes a la adquisición, conservación y refuncionalización de inmuebles calificados como de interés general.
15. Instar al gobierno nacional a que refuerce o implemente acciones en la materia en coordinación con los organismos competentes en el tema, en el orden internacional.
16. Implementar los mecanismos financieros más idóneos para la preservación arquitectónica y urbanística, entre los que se recomiendan:
 - a) Exceptuar de los impuestos a la propiedad los inmuebles calificados como dignos de ser preservados por su condición de bien cultural.
 - b) Permitir la deducción del monto imponible del impuesto a las ganancias a las ganancias de las sumas invertidas en el mantenimiento, conservación y refuncionalización de inmuebles calificados.
 - c) Incluir en los presupuestos públicos partidas adecuadas para la adquisición, conservación y refuncionalización de inmuebles calificados.
 - d) Crear un tributo especial o afectar parte de uno existente a la preservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico.
 - e) Captar recursos provenientes del aprovechamiento turístico de

inmuebles calificados.

- f) Prestar asistencia técnica y financiera a los particulares para trabajos de preservación que se efectúen en bienes de su propiedad y que hayan sido calificados.
- g) Repartir el costo de la preservación entre las generaciones presentes y futuras mediante el uso del crédito.
- h) Adoptar, en el sector privado, medidas tendientes a la creación de un mercado de bienes calificados como dignos de ser preservados, que garantice el uso y destino culturales de tales bienes.

Estos parámetros serán debidamente formulados tanto para la elaboración de la Ley General como para establecer la reglamenación de la misma.

Disposiciones Generales de la Ley.(1)

- . Establecer el objeto legal en el cual se declara de interés la defensa del patrimonio Cultural.
- . Definir a los efectos de la ley la conceptualización del término Patrimonio, así como de otros concurrentes.
 - calificación y categorización de los bienes que constituyen ese patrimonio.
 - Objetos y conjuntos de objetos.
 - Inmuebles o conjuntos de inmuebles (noción de sectores).
 - Sitios naturales
 - Sitios arqueológicos.
- * Se puede incluir en estas categorizaciones los bienes de carácter intangible y los bienes muebles (cuadros, esculturas, documentos, mobiliario, etc).
- . Crear el organo de tutela, que propondrá la declaratoria de Monumentos y establecerá las bases del reglamento de la ley.

- . En el aspecto administrativo se fijará las características de dicho Organo de Tutela, su competencia e inserción jerárquica.
- . Determinar una Comisión Oficial Asesora que funcionará en la órbita del Ministerio de Gobierno Educación y Justicia (Secretaría de Educación y Justicia).
- . Fijar las funciones y cuerpo integrante.
- . Disponer de un sistema técnico para la protección del patrimonio.
- . Establecer la situación legal de los bienes declarados de interés urbano-arquitectónico y cultural.
 - Del registro e inscripción
 - De la transferencia, gravámenes, enajenación.
 - De la Exportación, importación.
 - Trabajos a realizar en los bienes y su entorno.
- . Definir las penalidades y sanciones, especiales sobre la materia.
- . Establecer los recursos financieros.

La reglamentación de la ley, establecerá disposiciones para su aplicación y abordará las explicaciones detalladas de los distintos aspectos generales que en la Ley se disponen. Regulará las actividades, atribuciones, procedimientos, sistemas, etc. a fin de asegurar, la aplicación del cuerpo legislativo global.

Se determinará aspectos de coordinación así como de "fijación de pautas para la elaboración de ordenanzas especiales de control y/o protección de áreas centrales o centros de interés, códigos urbanísticos y de edificación, etc".

Establecerá las limitaciones al dominio para los inmuebles particulares y un sistema de control directo o convenido sobre

los bienes estatales y eclesiásticos.

Establecer, funciones, atribuciones y obligaciones de la Autoridad de Aplicación.

Organizar el funcionamiento de la Comisión Oficial Aesora, así como su constitución y atribuciones.

Respecto del dispositivo técnico de la protección se organizará el sistema de contralor de las obras de conservación y mantenimiento. Se coordinará el ensamble de las normas de protección del patrimonio Urbano-Arquitectónico con las ordenanzas de planificación, construcción, tránsito, arbolado, etc; y con disposiciones de alumbrado público y amoblamiento urbano.

Fijar las fuentes de recursos generales y genuinos para el funcionamiento del sistema de protección. Establecer las normas-jurídico-impositivas que regulen los mecanismos del mercado inmueble urbano e incentivos a los propietarios en la salvaguarda de monumentos, (créditos especiales, exenciones, desgravaciones, etc.).

Fijar los tipos penales, las sanciones y los procedimientos a seguir, estableciendo una proporcionada relación delito-sanción a fin de garantizar la eficacia del sistema.

- (1) MARTORELL, Lidia, E.; PAOLASSO, Carlos A., "Hacia una Implementación Jurídica para la Preservación del Patrimonio Cultural Urbano-Arquitectónico". en Salta; IV Siglos de Arquitectura y Urbanismo. Sociedad de Arquitectos de Salta. Salta, 1982.

4.2.b. Reglamentaciones y Ordenanzas Específicas

En función de la visión integral señalada en el marco teórico señalado en los capítulos anteriores, se presentan tres alternativas de agrupamiento de ordenanzas en un cuerpo global de ordenamiento urbano-territorial. La base fundamental se sustenta en abordar las soluciones en la totalidad de los elementos que configuran el patrimonio urbanístico-arquitectónico. En este sentido, se desestima cualquier estrategia que considere un abordaje de cada elemento en sí mismo. Las etapas del desarrollo urbano (para el control del crecimiento y distribución edilicia y poblacional); la ocupación y uso del suelo; el sistema vial urbano; el paisaje urbano; el Centro Histórico y los bienes del patrimonio cultural; la tenencia de los inmuebles y el rol de los propietarios, configuran los tópicos principales elegidos para ello.

Considerando que en cada caso en particular podrían agregarse otras consideraciones que hagan a la especificidad del mismo, constituyen las bases fundamentales para la protección y preservación del patrimonio. La selección de tres tipos de asentamientos característicos en el sistema urbano provincial (ciudades de mediano tamaño; pequeños asentamientos industriales y poblados históricos/turísticos), son una muestra de las variaciones posibles que podrían presentar la elaboración de los cuerpos de ordenanzas. Cada uno de ellos está distribuido en distintos sectores del territorio. En consecuencia, responde a diferentes patrones socio-económicos y ambientales de estructuración y desarrollo; potencialidades y restricciones diversas y a regímenes de legislación diferenciados entre sí (municipalidad/Comuna rural). Los resultados alcanzados en cada una de ellas permiten asegurar la flexibilidad de las normas ante los cambios futuros que se promuevan. No se trata de reglamentaciones estáticas, sino de un conjunto de interrelaciones complejas que facilitan la articulación preservación-desarrollo.

Bases Técnico-Legales para un Anteproyecto de Ordenanzas

Ciudades de Pequeño Tamaño (Amaicha, Medinas San Pedro de Colalao.etc.)

Etapas de Desarrollo.

- Art. 1º: Toda etapa de desarrollo para el pueblo se fundamentará en el aprovechamiento del patrimonio genuino existente, antes que en la concreción de nuevas realizaciones que actúan en perjuicio de aquellas.
- Art. 2º: Las políticas de desarrollo socio-económico y habitacional del pueblo se ajustarán a los siguientes lineamientos norma
tivos:
- a) Rehabilitación de la arquitectura habitacional declarada de interés patrimonial, mediante subvenciones estatales o privadas, a corto plazo -1 a 5 años-.
 - b) Consolidación de la trama existente mediante la promoción de exenciones impositivas o creación de cooperativas de producción o consumo, que inviertan sus esfuerzos en la realización de nuevas construcciones o loteos. El tiempo previsto para esta etapa es a mediano plazo -5 2 20 años-.
 - c) Promoción de nuevos loteos en zonas de expansión colindantes a la trama existente -actualmente área de cultivos-, en un tiempo a largo plazo -mayos a 20 años-. La inversión privada o estatal para esta etapa se regirán de acuerdo a las leyes de la oferta y la demanda de ese momento.
- Art. 3º: Se entiende por rehabilitación de la arquitectura habitacional a la inversión económica que posibilite restituir las cara
cterísticas funcionales y morfológicas originarias, deteriora
das por la falta de mantenimiento a través del tiempo. Suu.

pone una acción que tiende a mejorar las condiciones de vida de la familia que alberga.

Art. 4º: Se entiende por consolidación de la trama existente, a la posibilidad que brindan los actuales amezanamientos para la construcción de nuevas edificaciones ya que poseen, en términos generales, un tendido de la red de infraestructuras de servicios. Supone una acción que tiende a concluir los espacios vacíos entre límites ya definidos -vias, líneas de edificación, red de agua y alumbrado-.

Art. 5º: Se entiende por promoción de nuevos loteos, a la posibilidad que albergan las actuales zonas de cultivos colindantes con el pueblo para la expansión futura de la traza existente.

Art. 6º: La realización de la etapa b podrá efectuarse simultáneamente a la etapa a, siempre y cuando ésta no sufra estancamiento en los plazos previstos por el desarrollo de aquella. En el caso de la etapa c, indefectiblemente será realizada una vez que hayan alcanzado los propósitos mencionados para las etapas anteriores.

Art. 7º: Se determina como sectores prioritarios para la rehabilitación ... (a fijar según cada caso en particular).

Art. 8º: Se determina como sectores prioritarios para la consolidación de la trama existente a... (a fijar según cada caso en particular).

Art. 9º: Se determina como sector prioritario para la realización de futuros loteos, a la zona ubicada en... (a fijar según cada caso).

Art. 10º: El desarrollo de las economías locales se fomentará mediante la creación de cooperativas de producción y consumo que canalizarán sus inversiones tanto en los mercados locales como en

los zonales y provinciales.

Art. 11º: La participación de la administración local como cooperativista será permitida en términos de igualdad de condiciones que los demás integrantes de la cooperativa. Asimismo podrá ofrecer sus instalaciones para la realización de reuniones o actos periódicos, y, para la venta de los productos elaborados.

Art. 12º: Los ingresos que recaudara la administración local provenientes de la tarea cooperativista, serán destinados a mejoras para el pueblo, compra de terrenos o edificaciones, y, a la reinversión en actividades de este tipo -fomento de nuevas cooperativas-.

Art. 13º: La promoción del turismo local, se efectuará en relación a lo previsto para la región por las políticas de desarrollo turistico del gobierno provincial.

Tenencia y Estado de la Edificación.

Art. 14º: Toda rehabilitación del sector histórico considerará para tales fines prioritarios a las viviendas declaradas de interés patrimonial. Esta acción tendrá implementaciones distintas según se trate de propietarios residentes, no residentes, y, con un estado de la edificación bueno, regular o malo.

Art. 15º: Se entiende por propietario residente a aquella persona que reside permanentemente en el pueblo, o, que, a pesar de realizar sus tareas en otros pueblos cercanos, mantiene a su núcleo familiar permanentemente en su residencia. Es aquel que tiene su título de propiedad legitimado.

Art. 16º: Se entiende por propietario no residente a aquella persona que posee título legitimado de su propiedad pero que no reside

de permanentemente en el pueblo.

Art. 17º: Se denomina estado de edificación buena a todos aquellos inmuebles que requieren para su conservación, solamente mantenimiento permanente en tareas de limpieza, pintura o reparaciones mínimas ocasionales.

Art. 18º: Se denomina estado de edificación regular a todos aquellos inmuebles que requieren para su conservación, de fachada y del interior, reparaciones de mayor escala como sustitución de revoques y aberturas, cambio de sectores de cubierta o elementos estructurales, pero, manteniendo aceptables condiciones de habitabilidad.

Art. 19º: Se denomina estado de edificación mala a todos aquellos inmuebles que requieren para su conservación, de fachada y del interior, una reparación total de sus elementos compositivos. Son aquellas donde hay una ausencia de condiciones aceptables de habitabilidad dado por la carencia de cubiertas, aberturas, cerramientos, instalaciones o deterioro general del sistema constructivo.

Art. 20º: Toda rehabilitación, cualquiera sea su estado de la edificación o regímenes de tenencia, se registrará mediante el control municipal periódico y un asesoramiento técnico-profesional adecuado para cada caso en particular.

Art. 21º: En el caso de los propietarios residentes que tienen sus viviendas en buen estado, el caracter patrimonial declarado por la administración municipal permitirá una disminución de los impuestos que paga el propietario. La recaudación de esos fondos que se disminuyen del pago total serán destinados al mantenimiento del inmueble.

Art. 22º: En el caso de los propietarios residentes que tienen sus viviendas declaradas de interés patrimonial en regular esta

54

do, la administración municipal proveerá de créditos hipotecarios a tasas preferenciales a fin de efectuar las reparaciones necesarias.

Art. 23º: En el caso mencionado precedentemente se convendrá de común acuerdo entre el propietario y la administración municipal, las actividades posibles de desarrollar en el inmueble rehabilitado que permitan al propietario una renta que posibilite la amortización del crédito.

Art. 24º: En el caso de los propietarios residentes que tienen sus viviendas declaradas de interés patrimonial en mal estado, la rehabilitación total tendrá a cargo del estado. El propietario no realizará ningún tipo de erogación monetaria para estos propósitos, a cambio de utilizar parte del mismo con actividades que le generen una renta que amortice la inversión efectuada. Una vez amortizada la inversión se restituirá el uso del inmueble a su dueño, el cual pasará a regirse de acuerdo a lo mencionado en el artículo 21.

Art. 25º: En el caso de los propietarios no residentes que tienen sus inmuebles deshabitados permanentemente u ocasionalmente, se incrementará la carga impositiva por capacidad habitacional ociosa.

Art. 26º: Cuando el inmueble de dichos propietarios se encuentren en buen estado, el mantenimiento estará a cargo de la administración municipal a cambio del usufructo de la propiedad, mientras dure el período de mantenimiento. El propietario no deberá reintegrar ningún valor económico en conceptos del mantenimiento del inmueble.

Art. 27º: Cuando los inmuebles de dichos propietarios se encuentren en regular o mal estado, la rehabilitación estará a cargo de la administración municipal a cambio del uso total del

inmueble el tiempo necesario para amortizar la inversión. El propietario no deberá reintegrar ningún valor económico en conceptos de la rehabilitación, pero si podrá alquilar el local a la municipalidad. Una vez amortizada la inversión, se restituirá el uso del inmueble a su dueño, el cual pasará a regirse de acuerdo a lo mencionado en el artículo 21.

Art. 28º: En el caso de los lotes baldíos pertenecientes al estado municipal, éste deberá lotear y construir en forma prioritaria respecto a otros sectores del área urbana.

Art. 29º: En el caso de los lotes baldíos que pertenezcan a propietarios residentes, estos podrán asociarse al estado municipal o provincial para la construcción de viviendas, especialmente en las zonas de consolidación prioritarias. El estado otorgará un crédito para la construcción que será posteriormente pagado con la renta que adquiera del mismo.

Art. 30º: En el caso de los lotes baldíos pertenecientes a propietarios no residentes, la administración municipal incrementará los impuestos por terreno baldío y obligará al propietario al cercado del mismo y mantenimiento de la vereda. En la alternativa de construcción, el estado ofrecerá al propietario asesoramiento técnico y posibilidades crediticias de financiamiento de la obra.

Art. 31º: Todos los casos mencionados precedentemente podrán cambiarse o modificarse de acuerdo a las posibilidades económicas del propietario u otras alternativas que surgieren como factibles de cumplir los objetivos propuestos.

Art. 32º: En todos los casos que considere necesario, el estado provincial proveerá de mano de obra y materiales para la rehabilitación de viviendas.

Art. 33º: La acción devenida en cualquiera de los casos mencionados deberá ser obligatoria ya que se encuadra como una limitación al derecho de propiedad -restricción al dominio-.

Art. 34º : Podrá alentar los planes de rehabilitación, cualquier institución estatal en acuerdo con el municipio.

Uso del suelo.

Art. 35º: Se permitirá el asentamiento de nuevas funciones tanto para el área a rehabilitar como a consolidar, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las pequeñas industrias permitidas serán aquellas de tipo artesanal no englobadas dentro de las denominadas industrias peligrosas y nocivas -principalmente con riesgo de explosión y/o incendio o que generan polvo, contaminación ambiental, gran movimiento de cargas y/u ocupan mucha superficie-, ni molestas -principalmente por producción de desechos y olores con mediano movimiento de cargas-, sino inocuas o de molestias corregibles y/o controlables dentro del límite de la parcela ocupada -elaboración de productos alimenticios a pequeña escala, de equipamiento y afines, actividades de carácter artesanal-.
- b) Dentro de la actividad educativa se fomentará principalmente la creación de un colegio secundario, con una orientación hacia especialidades que requieren la producción de las economías locales: artesanías de tejidos, cerámicas corte y confección, elaboración de productos en madera, y, especialistas en los cultivos propios de la zona, e tareas sanitarias de primeros auxilios.
- c) Las actividades culturales que se promuevan estarán refe

ridas a aquellas que posibiliten la participación activa de los habitantes permanentes y ocasionales: trabajos de artesanías en el lugar, títeres, teatros, cine, pinturas, poesías, música.

Art. 36º: Las pequeñas industrias permitidas de carácter inocuas o de molestias corregibles y/o controlables dentro del límite de la parcela ocupada refieren a:

- Elaboración de productos alimenticios en pequeña escala: fábrica de golosinas, fraccionamiento y purificación de miel, bebidas alcohólicas y sin alcohol, pastas comestibles, panaderías, reposterías y elaboración de helados.
- Industrias de equipamiento y afines: fábricas de artículos de vestir y de indumentarios en general, muebles de madera y mimbre, artículos decorativos en cerámica y vidrio, artículos de cuero, piel, lona, talleres de tapicería, industrias metalúrgicas menores (arreglo de muebles y otros), imprentas y litografías, armado de aparatos de radio.
- Actividades de carácter artesanal: talleres artísticos, talleres y modistas tejedoras, de reparación de objetos y limpieza, y talleres de mantenimiento del equipo familiar.

Art. 37º: Las denominadas industrias molestas serán permitidas tan solo en las áreas previstas para las expansiones futuras del pueblo y están referidas a:

- Principalmente por producción de desechos y olores con mediuno movimiento: elaboración de productos y manufacturas varias, caños de cemento, cerámica y alfarería, marmolería, mosaiquería, talleres metalúrgicos, carpinterías mecánicas, talleres de chapa y pintura, aserraderos máquinas domésticas y bicicletas, y, establecimientos textiles.

Art. 38º: Las denominadas industrias peligrosas y nocivas no permitidas a menos de 2 km. del pueblo refieren a:

- Principalmente con riesgos de explosión y/o incendio: ela boración o refinación de petróleo, gas, alcohol, oxígeno, combustibles sólidos y productos inflamables en general, elaboración de artículos pirotécnicos e industrias químicas en general.
- Principalmente que generen polvo, contaminación ambiental, gran movimiento de cargas y/u ocupan mucha superficie: mol lienda de minerales no metálicos, cemento, cales, yeso, cortadas de ladrillos, grandes talleres metalúrgicos, fund diciones, usinas termoeléctricas, industrias del papel, mat taderos, frigoríficos, industrias de la carne, grasa y prod ductos afines, curtiembres, saladeros, usinas lácteas y lab boratorios con procesamientos insalubres.

Art. 39º: El asentamiento de un colegio secundario será permitido siemp pre que se solicite al ente oficial correspondiente, una afin nidad en los planes de estudio de la escuela primaria existente te para la región.

Art. 40º: Los servicios auxiliares de la industria y el comercio serán permitidos teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Los depósitos de productos peligrosos con riesgo de explos sión y/o incendio se localizarán a más de 2 km. del radio del pueblo. Se entiende por ellos a:
 - almacenaje de petróleo y derivados, alcohol, productos químicos e inflamables de primer grado, artículos pirot técnicos y materias explosivas.
- b) Los depósitos mayoristas en general se permitirán tan sól lo en... (a fijar en cada caso en particular).

Se entiende por ellos a:

- De influencia zonal y/o regional: combustibles sólidos, minerales metalíferos, materiales de construcción, maquinarias agrícolas, alimento para ganados, ganados en pie, silos, granos semillas, fertilizantes y sustancias tóxicas.
 - De influencia urbana: Aceite, azúcar, cerveza, alimentos envasados, bebidas alcohólicas y sin alcohol, embutidos, alimentos para aves y manufacturas varias.
- c) Los servicios del automotor serán permitidos en la misma zona que los depósitos mayoristas en general. Se entiende por ellos a:
- Garages, estaciones de servicio, gomerías, talleres de carburación, electricidad y encendido, reparación y cargas de electricidad, mecánica ligera, rectificación de motores y talleres mecánicos en general (excluidos chaparreria y pintura).

Art. 41º: La Administración municipal será la encargada principal de promover a través de cooperativas, de núcleos familiares o, individualmente, el perfeccionamiento de técnicas artesanales de cualquier tipo y especie que se considere como única en el desarrollo de la región.

Art. 42º: La administración municipal promoverá a través de la apertura de nuevas acequias, o, incrementando el canal de las existentes, el cultivo a nivel urbano para el autoabastecimiento familiar o para el consumo externo.

Art. 43º: La institución oficial DIPOS será la encargada de coordinar y reglamentar el sistema de riego a nivel urbano.

Art. 44º: Se permitirá en cualquier época del año el albergue de población.

ción ocasional, como uso alternativo de las viviendas. En este caso tendrán prioridad para tal efecto, aquellas que hayan sido rehabilitadas por inversión estatal o privada.

Art. 45º: No se permitirá ningún tipo de inversión destinada a la construcción de nuevos hoteles, albergues o campings, hasta que se hayan cumplimentados los plazos y propósitos de las etapas de rehabilitación y consolidación.

Art. 46º: Las actividades permitidas en las viviendas rehabilitadas serán de tipo habitacional, comercial, cultural, o, para el alojamiento de actividades administrativas, de asociaciones o cooperativas.

Art. 47º: La preservación de las actividades actuales en sus correspondientes localizaciones, se mantendrán hasta la aparición de nuevas propuestas que posibiliten alcanzar mejoras en los niveles de servicios, especialmente las sanitarias, educativas y administrativas.

Art. 48º: La localización de los servicios públicos en lugares distintos que los actuales, serán permitidos preferentemente en la plaza y sobre las calles principales del pueblo.

Art. 49º: La Municipalidad proveerá de infraestructura de servicios preferentemente en los sectores a rehabilitar y a consolidar. En los otros sectores solamente se realizarán cuando el servicio se haya cumplimentado en aquellos. En todos estos casos deberá facilitar apoyo técnico y materiales, cuando lo considere necesario, para la conexión de los servicios a los distintos núcleos habitacionales.

Art. 50º: El sistema de transporte interurbano de pasajeros respetará la jerarquización que se propone para las vías, en lo que respecta a su circulación por el pueblo.

Sistema Vial.

Art. 51º: Se reestructurarán las jerarquías de las vías según las siguientes consideraciones:

- a) Vías de conexión interurbana, de una sola mano y con tránsito semi-rápido... (a fijar en cada caso). En esta vía no se permitirá la circulación de tránsito pesado. El perfil se conservará de acuerdo a las dimensiones actuales y a los quiebres de trazado y topografía que la caracterizan.
- b) Vías de conexión interurbana de dos manos y con tránsito semi-rápido...(a fijar en cada caso). En esta vía se permitirá la circulación del tránsito pesado principalmente. El perfil se conservará de acuerdo a las dimensiones, trazados y topografías que posee actualmente.
- c) Vías de conexión interurbana, de dos manos, con tránsito semi-rápido y de uso predominante para el tránsito pesado...(a fijar en cada caso). A pesar de su uso predominante para el tránsito pesado, se permitirá también la libre circulación del tránsito liviano.
- d) Vías de acceso norte-sur de conexión interurbana de dos manos y con tránsito rápido...(a fijar en cada caso). En esta vía se permitirá el libre tránsito de cualquier tipo de vehículos.
- e) Calles de conexión interurbana, de dos manos y con tránsito lento...(a fijar en cada caso). En esta vía se permitirá tan solo el tránsito de vehículos livianos. El perfil de las mismas se conservará de acuerdo a las disposiciones, trazados y topografías que poseen actualmente.

Art. 52º: El tratamiento de las vías se realizará según las jerarquías señaladas en el artículo precedente. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Tratamiento con empedrado y losetas de hormigón premoldeado. Este tratamiento se realizará a lo largo de la calle principal y en las calles que circundan a la plaza. En la primera, la franja de hormigón premoldeado tendrá un ancho máximo de 3 mts. a ambos lados del eje de la vía, mientras que la franja de empedrado tendrá un ancho máximo de 2.50 mts. a partir del borde de la calzada.
- En la segunda, la franja de hormigón premoldeado tendrá un ancho máximo de 3.50 mts. en ambos lados del eje de la vía, mientras que la franja de empedrado tendrá un ancho máximo de 3.00 mts. a partir del borde de la calzada.
- En ambos casos se realizará una franja transversal de empedrado de 1.00 mt. de ancho, cada 13.00 ó 26.00 mts., sobre el sector de hormigón premoldeado. El tratamiento del trazado de ambos materiales se efectuará con uniones de junta tomada.
- b) Tratamiento con asfalto de tipo betuminoso. Este tratamiento se realizará en las calles secundarias.
- c) Tratamiento con ripio consolidado. Este tratamiento se efectuará en las calles terciarias.

Art. 53º: El estacionamiento de autos y ómnibus será permitido en todas las calles.

Art. 54º: El estacionamiento del tránsito pesado solamente será permitido sobre los accesos al pueblo.

Art. 55º: No se permitirá la apertura de nuevas calles durante las etapas de rehabilitación y consolidación, salvo en los casos que la comuna considere oportuno.

Paisajes de Interes Patrimonial.

- Art. 56º: Se declara como arquitectura de interés patrimonial, a todas las edificaciones anteriores a 1915 y, a los edificios que constituyen la envolvente de la plaza.
- Art. 57º: Los edificios mencionados en el artículo anterior son considerados bienes de preservación indispensable por sus cualidades intrínsecas y, por ser ejemplos sobresalientes en relación a su estilo y época en su ámbito local y/o regional.
- Art. 58º: Los edificios insertos dentro de los sectores declarados de interés patrimonial serán demolidos o remodelados previa aprobación de estudios de valoración realizados por la autoridad competente. Quedan excentos de esta disposición los bienes declarados de interés patrimonial.
- Art. 59º: Se preservará el caracter de sitio de encuentro por excelencia del pueblo, como centro de las manifestaciones políticas, religiosas, culturales o educativas, a la plaza.
- Art. 60º: Se difundirá mediante conferencias y publicaciones a todos los niveles de la comunidad local, regional y provincial, los valores que otorgan carácter e identidad propia a los sectores declarados de interés patrimonial.
- Art. 61º: Se solicitará a la Comisión Provincial de Monumentos y Sitios Históricos, la inclusión de los bienes patrimoniales dentro de la lista del Patrimonio Cultural de la Provincia.
- Art. 62º: Los bienes arquitectónicos declarados de interés patrimonial son los únicos edificios que no quedan excentos de habilitar parcial o totalmente en su interior, salas de exposiciones, de reuniones culturales, de teatro, biblioteca, microcine.

- Art. 63º: La municipalidad apelará a la ley de expropiaciones vigentes cuando lo considere necesario para refuncionalizar o reciclar cualquiera de los bienes patrimoniales.
- Art. 64º: Toda obra arquitectónica o sitio de interés patrimonial tendrá una pequeña memoria descriptiva de sus valores, ya sea incorporada a su fachada, en su interior, o, con un cartel en la vereda de su frente.
- Art. 65º: La municipalidad ofrecerá para las tareas de restauración, refuncionalización o reciclaje, maquinarias y mano de obra sin cargo alguno para el propietario, cuando lo considere necesario.
- Art. 66º: Se entiende por restaurar a una operación de carácter excepcional destinada a conservar y revelar el valor estético e histórico del monumento.
- Art. 67º: Se entiende por conservar el mantenimiento de los monumentos cuando se utilizan los propios materiales tradicionales y, únicamente en caso de ser necesario, las técnicas modernas de consolidación y preservación.
- Art. 68º: Los sectores declarados de interés patrimonial serán preservados y restaurados durante las etapas de rehabilitación y consolidación, prioritariamente sobre el resto de los edificios.

Alumbrado Público.

- Art. 69º: El sistema de alumbrado público se reestructurará con el criterio a "tres bolillos", ubicando los postes cada 50 mts.
- Art. 70º: Cada poste soportará en su parte superior un cable con una sección que permita unificar los cables de electricidad y

66

telegráfo, y, en su parte media, un farol de iluminación con lámparas incandescentes de 250 w. La altura de los postes variará entre 4.00 y 5.00 mts., y, la altura en la que se ubicarán los faroles será entre 3.50 y 4.00 mts.

Art. 71º: Los postes del sistema de alumbrado público serán de madera u hormigón según se trate de ya existentes, o, de nuevos a proponer.

Art. 72º: La administración municipal deberá proveer del nuevo sistema de alumbrado público prioritariamente en los sectores a rehabilitar y luego en los sectores a consolidar.

Arbolado Urbano.

Art. 73º: De acuerdo a las propuestas de rehabilitación de las áreas declaradas de interés patrimonial, se eliminarán aquellas especies arbóreas que se encuentren podadas en su tronco, se encuentren en estado de deterioro, u, obstaculizan las visuales hacia la arquitectura mencionada.

Art. 74º: Quedan exentos de la disposición anterior, aquellas especies que se encuentran en buen estado de desarrollo y cumplen con una función estética y ambiental adecuada al espacio donde se encuentran.

Art. 75: Los criterios de arborización del pueblo se regirán bajo las siguientes consideraciones:

- a) En las zonas de valor histórico-arquitectónico, y, en la envolvente de la plaza, el nuevo arbolado se ubicará en aquellos sectores donde actualmente se encuentran sitios baldíos, tapias o una arquitectura que no respeta las características tipológicas de la arquitectura declarada de interés patrimonial. Se implantarán a manera de grupos arbóreos.

En el caso de la plaza, la envolvente de las fachadas norte este y oeste hasta el atrio de la iglesia, se propone un arbolado en todo su desarrollo, pero con una altura de tronco que supere el promedio de altura de las fachadas. (Claúsula a ajustarse en cada caso particular).

b) En la zona de la plaza, el nuevo arbolado permitirá consolidar y reforzar la estructura espacial y los límites perimetricos, a fin de definir la trama originaria.

En otro sentido, el refuerzo se realizará para proteger las zonas de juegos infantiles de las implicancias climáticas, especialmente en épocas de verano.

c) En el resto de las calles del pueblo, el criterio que se propone para la arborización es de completarla lo largo de todas las vías para proteger a los habitantes de las inclemencias climáticas, y conseguir atractivo estético.

Art. 76º: Se proponen como especies de árboles a utilizar para la nueva propuesta de arborización a... (a fijar según cada caso, condicionados por las especies existentes y la región).

Area Histórica-Estructural.

Dadas las características paisajísticas de valor histórico que distingue y caracteriza a este pueblo, y, fundamentados en la necesidad de rehabilitar las zonas preservando esos valores en relación a su revalorización socio-económica, se proponen las siguientes pautas de acción:

- Rehabilitar la arquitectura de valor patrimonial existente conservando sus características tipológicas originarias.

- Diseñar la nueva arquitectura de acompañamiento de la edificación de carácter patrimonial, a partir de los valores tipológicos detectados en ésta.
- Preservar la continuidad de fachada, sin salientes, sobre línea municipal.
- Conservar las alturas promedios de 4 a 5 mts., como línea superior máxima de edificación de la nueva arquitectura.
- Conservar la altura promedio de 2.50 mts. como límite superior máximo de los vanos.
- Conservar un ancho promedio de 1.50 mts. en los límites laterales de vanos.
- Conservar un ancho promedio de 1.50 mts. en los límites laterales de los vanos.
- Preservar el tratamiento de carpinterías al exterior con dos hojas, pintura en la gama de los marrones, y, sin vidrios en el caso de las puertas.
- Conservar la proporción entre llenos y vacíos de un 15 % del segundo respecto al primero.
- Conservar en los remates superiores las terminaciones con tratamientos lisos, molduras, etc.
- Prohibir el enmarcamiento de los vanos en todo su desarrollo.
- Permitir el tratamiento de las paredes con revoque fino, acabado con pinturas de color ocre o cualquier otro dentro de la gama de los pasteles.
- No permitir el uso del ladrillo a la vista o cualquier otro similar tanto para el total de la fachada como para los zócalos.
- Permitir la pendiente de cubierta hacia la calle, sin ser vista, y

encuadrada entre los 4 y 5 mts. de promedio de la altura total.

- Permitir el uso de materiales cerámicos común de color natural para el tratamiento de las veredas.
- No permitir el uso de porches o balcones en la nueva arquitectura de acompañamiento.
- No permitir ningún tipo de agregados a la arquitectura declarada de interés patrimonial.

Permitir el uso de carteles pintados sobre la fachada o, perpendicular a ella hasta 1.00 m., sin superar una superficie máxima de 1m.

- No permitir en las leyendas de los carteles de propaganda ningún tipo de publicidad que refiera a firmas comerciales determinantes.
- Preservar las dimensiones promedios de loteo entre 15.00 y 20.00 mts. en las nuevas subdivisiones que se realicen en el sector,
- Conservar los indicadores urbanísticos de FOL y FOT, para el grado de ocupación del suelo, de 0.3 en ambos casos.
- Se conservaría la edificación existente y se dispondría que la nueva no superará la relación $h/d = 0,50$, siendo h la altura de paramentos y d la distancia entre los mismos.

Se podrá rebasar dicha cota con antenas de radio o televisión siempre que estén colocadas a una distancia mínima de 3 metros desde la línea municipal y por debajo de un plano inclinado de pendiente 2:3 respecto a la horizontal.

Bases Técnico-Legales para un Anteproyecto de Ordenanzas
Ciudades de Mediano Tamaño.

Zonificación Urbana.

- Art. 1: La Reestructuración y Preservación Urbana se realizará en dos etapas según el orden prioritario siguiente:
- a) Consolidación del Area Urbanizada a corto y mediano plazo (1-15 años).
 - b) Fomento de loteos en el Area de Expansión a largo plazo (más de 15 años).
- Art. 2: Se entenderá por Area Urbanizada, a la zona actualmente ocupada y dotada de distintos niveles de infraestructura y servicios cuyos limites son ... (a fijar según cada caso en particular).
- Art. 3: La consolidación del Area Urbanizada implicará la optimización de los niveles de infraestructuras y servicios, la distribución racional de Ocupación del suelo y, la zonificación urbana en áreas morfológicas y funcionalmente homogéneas.
- Art. 4: Se entenderá por Area de Expansión a las zonas factibles de futura ocupación, colindantes actualmente con el Area Urbanizada, que comprende los siguientes sectores... (a fijar en cada caso en particular).
- Art. 5: Los futuros usos del suelo, grados de ocupación y trazados del Area de Expansión, serán determinados por un estudio global o Plan de Ordenamiento Urbano implementados por la Municipalidad.
- Art. 6: El Area Urbanizada comprenderá las siguientes zonas:
- a) Area Central; b) Area Residencial intensiva; c) Area Resi

dencial Semi-Intensiva; y d) Area Periférica en deterioro.

Art. 7: La acción Municipal y Privada en términos inmobiliarios, será orientada a corto y mediano plazo para la consolidación del Area Urbanizada en términos de mediano y largo plazo.

Art. 9: El gobierno Municipal autorizará según su criterio, loteos especiales a corto y mediano plazo siempre que beneficien a los sectores de escasos recursos o provean de toda la infraestructura de servicios, para su aprobación definitiva, en un plazo no mayor de 24 meses desde la autorización provisoria para la realización del loteo.

Art.10: Se define como Area Central de la ciudad al sector comprendido entre los límites establecidos en el Art. 6, que posee las siguientes características:

- Funciones urbanas principales: administrativas, comerciales y culturales centralizadas y, residenciales intensivas.
- Valores de la tierra más altos que el resto de la planta urbana.
- Continuidad de fachada en la línea municipal.
- Mayor concentración de edificios antiguos de valor históri-arquitectónico.
- Concentración de todos los niveles de infraestructura y servicios.
- Mayor concentración edilicia y poblacional que el resto de la planta urbana en la determinación de la textura urbana.
- Incipiente aparición de edificios en altura mayor de 5 plantas en terrenos entre medianeras.
- Trazado actual coincidente con la estructura del casco originario.
- Niveles de densidad bajos, a escala barrial, entre 90-100 hab./ha.

- Concentración de los principales sitios de encuentro de la ciudad: la plaza, el ferrocarril, la terminal de ómnibus y las calles comerciales.

Art.11: Se define como Area Residencial Intensiva de la ciudad, al sector comprendido entre los límites establecidos en el art. 6 que posee los siguientes aspectos:

- Funciones urbanas a nivel vecinal: comercial, servicios auxiliares de la industria y el comercio, educacional, deportiva y residencial semi-intensiva.
- Valores medios en los costos de la tierra.
- Retrocesos de fachadas respecto a la línea municipal: aparición de jardines y garages.
- Carencia de edificios antiguos de valor histórico-arquitectonico.
- Infraestructura y servicios no distribuidos en todos los sectores.
- Textura urbana determinada por menor concentración edilicia y poblacional.
- Aparición de barrios de distintos grados de concentración y altura de edificación, localizados en terrenos de grandes dimensiones.
- Trazado extensivo y coincidente con las vías principales del Area Central.
- Niveles de densidad bajos, a escala barrial, 90-100 hab./ha.

Art.12: Se define como Area Residencial Semi-Intensiva de la ciudad, al sector comprendido entre los límites establecidos en el art. 6 que posee los siguientes aspectos:

- Funciones urbanas a nivel barrial: quioscos, almacenes, servicios auxiliares de la industria y el comercio y residencial-intensiva.

- Valores bajos en los costos de la tierra.
- Retrocesos de fachadas y laterales respecto de la línea municipal y medianera: aparición de jardines y garages.
- Carencia de edificios antiguos de valor histórico-arquitectónico.
- Infraestructura y servicios completos en algunos barrios, e ínfimos en otros.
- Textura urbana caracterizada por una dispersión edilicia y poblacional.
- Trazado extensivo y coincidente con las vías principales del Area Central.
- Niveles de densidad bajos, a escala rural, 70-80 hab./ha.

Art.13: Se define como Area Periférica en deterioro de la ciudad, al sector comprendido entre los límites establecidos en el art. 6 que posee idénticos aspectos que el Area Residencial Semi-Intensiva, con el agravante de la falta de infraestructuras y servicios, mala calidad de las viviendas y cuyos habitantes no son poseedores de las tierras donde se localizan.

Art.14: El gobierno municipal, conjuntamente al control preventivo del Area Central, establecerá su accionar dedicado a mejorar la calidad de vida de los otros sectores urbanos, especialmente los de las zonas periféricas en deterioro.

Art.15: El gobierno municipal establecerá pautas que tiendan a la descentralización de las funciones administrativas, comerciales, educativas, culturales y deportivas, a fin de alcanzar un equilibrio en los niveles de equipamiento comunitario, infraestructura de servicios, localización poblacional y valoración de la tierra de los otros sectores urbanos.

Ocupación del Suelo.

Art. 16: La ocupación del suelo por edificación en el Centro Histórico y Area Central se regulará con los siguientes factores:

- a) Factor de ocupación del lote (F.O.L.): número índice que multiplicado por la superficie total de cada parcela o lote, determinará la superficie cubierta máxima edificable sobre el nivel del terreno (planta baja).
- b) Factor de ocupación total (F.O.T.): número índice que multiplicado por la superficie máxima edificable sobre el nivel del terreno, define la superficie máxima total construable.

Sup. edificable en Planta baja = F.O.L. X Sup. lote.

Sup. total construable = F.O.T. X Sup. edif. en planta baja.

Art. 17: Las variaciones permitidas en los porcentajes de F.O.L. y F.O.T. para el Area Central, son los siguientes:

F.O.L.: 0,8 para terrenos menores a 30 mts. de largo.

0,7 para terrenos mayores a 30 mts. de largo.

F.O.T.: 3.0 - 3.5

Art. 18: Las variaciones permitidas en los porcentajes de F.O.L. y F.O.T. para las Areas Residenciales Intensivas y Semi-Intensivas, en relación a las propuestas para el Area Central, son las siguientes:

Area Residencial Intensiva: F.O.L.: 0,6-0,7 ; F.O.T.: 2,5-3,0

Area Residencial Semi-Intensiva: F.O.L.: 0,5-0,6 ; F.O.T.:
1,5-2,5.

Art. 19: Los porcentajes de terreno libre de los lotes serán destinados a crear espacios parquizados con césped y/o árboles . Los valores correspondientes para cada área son los siguientes:

Area Central:	20-30%
Area Residencial Intensiva:	30-40%
Area Residencial Semi Intensiva	40-50%

Art. 20: Las superficies totales en planta baja y total construible para los terrenos del Area Central, serán las siguientes:

Sup. Total p/terrenos de: 250-300 m.	Sup.Tot.Cons.:800-900 m.
300-350 m.	900-1050m
350-400 m.	1050-1200m
400-450 m.	1200-1500m
450-500 m.	1500-1750m

Art. 21: El grado de ocupación del suelo dentro del Area Central será reglamentado por los siguientes promedios:

- personas/flia. : 4
- lote/manzana : 20 - 25
- vivienda/lote : 10 - 12
- personas/lote : 40 - 48
- personas/manz. : 800 - 1200
- Densidad neta media: 800 hab/ha. - 1200 hab/ha.
- Cantidad de manzanas: 34
- Cantidad de manzanas media renovables: 24
- Capacidad Urbana del Area: 19.200 - 28.800 hab. (cifras relativas que se ajustan a cada caso en particular).

Art. 22: Las superficies totales en planta baja y total construibles para los terrenos del area Residencial Intensiva, serán los siguientes:

- Art. 26: Se preservará la proporción y escala de las calles con un basamento obligatorio sobre línea municipal acorde a las alturas máximas y mínimas permitidas para cada área.
- Art. 27: La construcción del basamento será obligatorio en la ejecución de edificios en alturas mayores a planta baja más 2 pisos.
- Art. 28: El basamento deberá cumplir las siguientes pautas de composición:
- a) mantener la alineación de la línea municipal con planos sin entrantes ni salientes.
 - b) Ejecutar las terminaciones en revoques o ladrillo a la vista y sin materiales reflejantes o brillantes.
 - c) Evitar los volados de estructuras o cubiertas más allá de la línea municipal y, el escurrimiento del agua sobre la vía pública en los elementos de protección o terminación.
- Art. 29: Los bloques de edificación que se eleven por sobre el basamento deberán mantener la proporción de la calle en la siguiente relación:
- $h = a \times d$ siendo:
- h: altura de la fachada desde el nivel del suelo hasta su punto más elevado.
- d: distancia desde el punto más saliente del plano de fachada al eje de la calle, nunca menor al semiancho de la calle más 6 metros.
- $d = 1/2$ ancho calle + 6 mts.
- a: factor constante aplicado a cada zona.
- Art. 30: Se permitirá construir sobre la línea municipal balcones y

voladizos con una profundidad variable entre 1.00 m y 2.50 m. según las dimensiones de las calles, y, una altura de 2.80 mts. sobre el punto más elevado de la vereda.

Quedan excentos de esta disposición los edificios colindantes a las obras de arquitectura declaradas como parte del Patrimonio Cultural a preservar.

Art. 31: Toda construcción que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial de edificación que será determinada por el Departamento de Obras Públicas municipales.

Art. 32: En el Area Central se permitirá la construcción de marquesinas con materiales livianos y desmontables, respetando las siguientes dimensiones:

Altura respecto al punto más elevado de la vereda: 2.80 mts.

Profundidad respecto a la línea de fachada: idem a voladizos y balcones mencionados en el art. 30., siempre que el filo exterior no quede a menos de 0.50 mts. de la línea del cordón.

Art. 33: Las alturas permitidas para el Area Central, máximas y mínimas, y los números de pisos correspondientes sobre basamento se ajustarán a las siguientes disposiciones:

Altura máxima: menor o igual al doble de la distancia entre el eje de la calle y la proyección en planta del punto más saliente de la fachada.

Altura mínima: mayor a la mitad de la altura máxima de edificación o basamento.

Nº de pisos: variable de acuerdo al ancho de las vías de circulación y al factor de ocupación total permitido, mencionado en el art. 17.

Art. 34: Las alturas máximas y mínimas y números de pisos permitidos

para el Area Central serán los siguientes... (a fijar según cada caso en particular).

Art. 35: Las alturas máximas y mínimas permitidas para el Area Residencial Intensiva, serán las siguientes:

Altura máxima: 8 mts.

Altura mínima: 4 mts.

Art. 36: Las alturas máximas y mínimas permitidas para el Area Residencial Semi-Intensiva, serán las siguientes:

Altura máxima: 6 mts.

Altura mínima: 3 mts.

Art. 37: Todo propietario que posea terrenos dentro del Area Central que desee edificar con retiros de medianera, deberá dejar respecto a la misma, una distancia mínima equivalente a $1/3$ del lado más alto de la fachada lateral.

Art. 38: En toda edificación mayor a 3 plantas (incluida planta baja) se deberá destinar un patio de aire-luz con dimensiones mínimas en ancho y largo equivalente a $1/3$ del lado más alto de fachada que lo define como tal.

Art. 39: En el caso de la reutilización de los terrenos del ferrocarril, con el levantamiento de las vías, los grados de ocupación del suelo se ajustarán a los siguientes indicadores:

F.O.L. : 0.6-0.7

F.O.T.: 1.0-1.5

Altura máxima: 8 mts.

Altura mínima: 6mts.

Art. 40: Los indicadores de F.O.L. y F.O.T. para conjuntos habitacionales a construirse en el Area Residencial Semi-Intensiva, se ajustarán a las normas establecidas para dicha área, con alturas máximas y mínimas resultantes de la escala y proporción de las calles pertenecientes a la misma.

Art. 41: Los lotes de esquina pertenecientes al Area Central respetarán las disposiciones de F.O.L. y F.O.T. referidas en el art. 17, salvo que la autoridad competente aconseje variaciones debida a las dimensiones de los terrenos.

Uso del Suelo.

Art. 42: Los usos permitidos y vedados para el Area Central se ajustarán a las siguientes disposiciones:

Usos dominantes: Vivienda en altura, Comercio Central, hoteles, edificios administrativos, culturales, educativos, de seguridad, defensa y culto, y, servicios públicos.

Usos Vedados : Industrias peligrosas, nocivas y molestas y servicios auxiliares de la industria y del comercio.

Art. 43: A los fines de aplicación de las normas de usos del suelo, teniendo en cuenta su compatibilidad con las funciones residenciales, las actividades industriales y las de los servicios auxiliares de la industria y del comercio se clasifican de la siguiente manera:

a) INDUSTRIAS: Actividades productivas que procesan, manufacturan, y/o transforman los bienes para uso o consumo de nuevos productos.

Grupo 1: Industrias peligrosas y nocivas

1a. Principalmente con riesgo de explosión y/o incendio:

Elaboración o refinación de petróleo, gas, alcohol, oxígeno, combustibles sólidos y productos inflamables en general; elaboración de artículos pirotécnicos, aceites minerales, grasas y otros derivados del

petróleo, fósforo, dextrinas, gomas y colas de origen animal, barnices, esmaltes y pinturas; e industrias químicas en general.

- 1b. Principalmente que generan polvo, contaminación ambiental, gran movimiento de cargas y/u ocupan mucha superficie: Molienda de minerales no metálicos, cemento, cales, yeso, cortadas de ladrillos, grandes talleres metalúrgicos, fundiciones; usinas termoeléctricas; industrias del papel, abonos, fertilizantes, insecticidas y fungicidas; fábricas de vidrios, mataderos, frigoríficos; industrias de la carne, grasa y productos afines, curtiembres y saladero; cardado, enfardado y lavado de lanas, cerdas, crin y pelo; usinas lácteas y laboratorios con procesamiento insalubres.

Grupo 2: Industrias molestas.

- 2a. Principalmente por producción de desechos y olores con mediano movimiento de cargas: Elaboración de productos y manufacturas varias, caños de cemento, cerámica y alfarería, marmolería, mosaiquería, talleres metalúrgicos (estampado, laminación), carpinterías mecánicas, carrocerías para vehículos, muebles metálicos, talleres de chapa y pintura, cromado y niquelado, herrerías, acumuladores, pilas y generadores, artículos de hierro fundido, aserraderos, máquinas domésticas y bicicletas, y, establecimientos textiles (teñido, hilado).

Grupo 3: Industrias inoñas o de molestias corregibles y/o controlables dentro del límite de la parcela ocupada.

- 3a. Elaboración de productos alimenticios en pequeña escala: Fábrica de golosinas, fraccionamiento y purificación de miel, bebidas alcohólicas y sin alcohol, pas

tas comestibles, panaderías, reposterías y elaboración de helados.

3b. Industrias de equipamiento y afines: Fábricas de artículos de vestir y de indumentarias en general, muebles de madera y mimbre, artículos decorativos en cerámica y vidrio, artículos de piel, cuero, lona, talleres de tapicería; industrias metalúrgicas menores (arreglo de muebles y otros), imprentas y litografías, armado de aparatos de radio y telefonía, y, laboratorios medicinales.

3c. Actividades de carácter artesanal: Talleres artísticos (orfebrería, joyería), talleres y modistas tejedoras, de reparación de objetos y de limpieza (composturas de calzados, tintorería, lavadero), talleres de mantenimiento del equipo familiar (radios, televisores y artefactos del hogar).

b) SERVICIOS AUXILIARES DEL COMERCIO Y DE LA INDUSTRIA: Actividad comercial destinada al depósito, conservación, mantenimiento y distribución de bienes.

Grupo 1: Depósitos de productos peligrosos con riesgo de explosión y/o incendio.

Almacenaje de petróleo y derivados, alcohol, productos químicos e inflamables de primer grado, artículos pirotécnicos y materiales explosivos.

Grupo 2: Depósitos mayoristas en general (excluidos los del grupo 1)

2a. De influencia zonal y/o regional: Combustibles sólidos (carbón, leña), minerales metalíferos, materiales

de construcción, cal, yeso, arena, cemento, maquinarias agrícolas, madera, rollizos, alimento para ganado (cereales, pasto), lana sucia, algodón en rama, cueros salados, ganado en pie, cerdos, aves y otros animales de consumo, cámaras frigoríficas, silos, granos y semilla, fertilizantes y sustancias tóxicas (insecticidas y herbicidas).

2b. De influencia urbana: Aceite, azúcar, cerveza, alimentos envasados, bebidas alcohólicas y sin alcohol, embutidos, alimentos para aves, ferretería industrial, artículos de caucho y manufacturas varias.

Grupo 3: Servicios del Automotor: Garages, estaciones de servicio, gomerías, talleres de carburación, de electricidad y encendido, reparación y carga de baterías, mecánica ligera, rectificación de motores, y, talleres mecánicos en general (excluidos chapa y pintura).

Toda otra actividad industrial y/o auxiliar del comercio y de la industria no prevista en esta clasificación, se ubicará a juicio de la autoridad competente, en el grupo que le corresponda por similitud con las enunciadas.

Art.44: Los usos dominantes referidos a edificios administrativos, educativos, culturales, comercios mayoristas y centros deportivos ubicados en el Area Central se ajustarán a las siguientes normas:

- Edificios Administrativos, educativos y culturales: se incluyen en esta clasificación a todas aquellas funciones de origen estatal o privada pertenecientes a la actividad terciaria: funciones del gobierno central o municipal, entidades financieras, comerciales o de servicio para la industria y el comercio; institutos, colegios, bibliotecas, universi

- dades, instituciones de fomento del bien público con o sin fines de lucro, cines, teatros, etc.
- Para FOL de 0.7-0.8 y FOT de 3.0-3.5: deberán incluir en su estructura funcional playas de estacionamiento propia y, un acceso con un retroceso de fachada respecto a su línea municipal equivalente a un 20-30 % del largo total del terreno.
 - Para FOL de 0.7-0.8 y FOT menores de 3.0: no será imprescindible la instalación de playa de estacionamiento y, su retroceso de fachada respecto a la línea municipal será equivalente a un 10-20 % del largo total del terreno.
 - Edificios de Comercio Mayorista: se incluyen en esta clasificación todas aquellas ramas del comercio central que sirven a toda la población del área urbanizada: grandes tiendas, supermercados, mercados, etc.
 - Para FOL de 0.7-0.8 y FOT menores de 3.5: deberán incluir en su estructura funcional playa de estacionamiento propia equivalente a un 30 % de la superficie total del terreno construido, y, un retroceso de fachada respecto a la línea municipal de un 10-20 % del largo total del terreno.
 - Edificios deportivos: se incluyen en esta clasificación a todas aquellas funciones deportivas promovidas por entidades estatales o privadas que no requieran de la instalación de canchas y vestuarios de dimensiones superiores a media manzana: basquet, voley, judo, natación, juegos de salón, etc.
 - En el caso del básquet, voley y natación deberá retrocederse la fachada respecto a la línea municipal entre un 10-20-% del largo del total del terreno.

- Edificios de Culto: se incluyen en esta clasificación a todas aquellas funciones referidas a los distintos cultos religiosos.

- Todos los edificios de culto deberán retroceder sus fachadas respecto a la línea municipal entre un 20-30 % del largo total del terreno.

Art. 45: Las funciones residenciales, de seguridad y defensa se ajustarán a las normas establecidas para el Area Central en el art. 17.

Art. 46: Todos los casos excepcionales que no se incluyen o, no se contemplan, en la presente ordenanza, serán remitidos o vedados por la Municipalidad según lo considere necesario.

Art. 47: Se considerará como parte de la reestructuración funcional del Area Central, a la estación del ferrocarril. Esta se reestructurará como estación de paso en el transporte de cargas y pasajeros.

Art. 48: Por considerarse obsoletas y sin uso, la autoridad municipal en convenio con ferrocarriles argentinos propondrá el levantamiento de las vías principales del sector correspondiente a las playas de maniobras.

Art. 49: Se propone refuncionalizar los terrenos a desocupar con el levantamiento de las vías con actividades comerciales y culturales indistintamente, teniendo presente los siguientes aspectos:

- Rediseñar el sector con una estructura liviana, desmontable que permita alternar indistintamente su uso, con las ferias francas y exposiciones artísticas de cualquier índole.

- Adaptar la morfología y el grado de ocupación del suelo acorde a los aspectos enunciados en los arts. 34 y 39 respectivamente.
- Establecer una separación neta con espacios verdes intermedios, entre la infraestructura ferroviaria que no se levanta y el sector a refuncionalizar.

Art. 50: Se prohíbe el acceso de vendedoras ambulantes dentro de los límites definidos por el Area Central. Se consideran como tales, a aquellas personas que ejercen la venta libre de artículos perecederos o imperecederos sin efectuar ningún tipo de contribuciones al municipio, por la actividad que desarrollan.

Art. 51: Quedan exentos de las disposiciones anteriores los vendedores de loterías, diarios, revistas, golosinas, lustrabotas y artesanos.

Art. 52: Se prohíbe la instalación de nuevas terminales de ómnibus de media y larga distancia, y, quedan sujetas a su erradicación aquellas que permanecen actualmente en actividad, cuyo traslado definitivo se efectuará con el funcionamiento de la nueva terminal de ómnibus, en construcción.

Art. 53: Se eximirá de impuestos por el término de 5 años a aquellas personas que instalen locales comerciales, deportivos o culturales, en el sector comprendido en los alrededores de la plaza y la futura terminal de ómnibus.

Art. 54: En el plan de inversiones públicas se considerará prioritario la instalación de infraestructuras y servicios comunitarios en la zona de los sectores periféricos en deterioro.

Art. 55: Los usos permitidos y vedados para el Area Residencial Intensiva se ajustarán a las siguientes disposiciones:

Usos dominantes: viviendas en altura, comercio central y vecinal, hoteles, edificios culturales, educacionales, deportivos, de seguridad, defensa y culto.

Usos vedados: idem Area Central

Art. 56: Los usos permitidos y vedados para el Area Residencial Semi-intensiva se ajustarán a las siguientes disposiciones:

Usos permitidos: viviendas colectivas, obras de equipamiento comunitario, edificios educacionales, culturales, de seguridad, defensa, culto, recreativos, deportivos y comercio vecinal.

Usos vedados: idem Area Central con excepción de industrias que no requieran energía.

Sistema Vial Urbano.

Art. 57: El Sistema Vial Urbano se clasificará de acuerdo a la función, ubicación y volumen de tránsito, en :

- a) Avenidas con calles de Servicios anexas: son aquellas vías de penetración con una frecuencia de uso diario continua y un flujo vehicular de paso, intenso, que vinculan los accesos principales entre sí y con la trama vial urbana.
- b) Avenidas: son aquellas vías de interconexión interna de la ciudad, que tienen una frecuencia de uso diario con variaciones según las particularidades funcionales del área servida y, un flujo vehicular con intensidades variables acorde al carácter del uso del suelo, de tránsito de paso.

- c) Calles: son aquellas vías principales de distribución jerarquizadas por una frecuencia de uso diario, con variaciones según las particularidades funcionales del área servida y, un flujo vehicular con intensidades variables de acuerdo al uso del suelo.
- d) Pasajes: son aquellas vías secundarias de distribución con acceso a microáreas urbanas con frecuencia de uso diario y casi exclusivo de los usuarios de los lotes y, de flujo diario poco intenso.

Art. 58: El perfil de las venidas con calles de servicios anexas responderá a las siguientes características mínimas:

- a) Distancias entre líneas municipales: 43 mts.
- b) Calzadas: dos calzadas de doble trocha cada una, separadas por una platabanda parquizada de 2.50 mts., Cada trocha tendrá 3.60 mts. de ancho. Las dos calles de servicios tendrán 6.00 mts. de ancho y se ubicarán a ambos lados de la calzada, separadas por una platabanda parquizada de 2.50 mts. de ancho.
- c) Veredas: tendrán 4.55 mts. de ancho, con un mínimo de 2.50 mts. de camino contra línea municipal. El área restante llevará césped.

Art. 59: El perfil de las avenidas responderá a las siguientes características mínimas:

- a) Distancia entre líneas municipales: 32 mts.
- b) Calzadas: dos calzadas de doble trocha cada una separadas por una platabanda parquizada de 2.50 mts. Cada trocha tendrá un ancho de 3.00 mts.
- c) Vereda: tendrán 4.25 mts. de ancho con un mínimo de 2.00 mts. de camino contra línea municipal. El área restante

llevará césped.

Art. 60: El perfil de las calles para cada una de las que pertenecen al Area Central responderá a las siguientes características: (a fijar según cada caso en particular).

- Tipo I: a) distancia entre línea municipal: 12.50 mts.
b) calzadas: dos trochas de 3.50 mts.
c) ancho de vereda: 2.75 mts.
- Tipo II: a) distancia entre línea municipal: 10.20 mts.
b) calzadas: dos trochas de 3.50 mts.
c) ancho de vereda : 1.60 mts.
- Tipo III: a) distancia L.M. plaza : 13.60 mts.
b) calzadas: 3 trochas de 3.50 mts.
c) ancho de vereda: 2.60 mts.
- Tipo IV: a) distancia entre línea municipal: 14.40 mts.
b) calzadas: dos trochas de 3.60 mts.
c) ancho de veredas : 3.60 mts.
- Tipo V: a) distancia entre línea municipal: 15.00 mts.
b) calzadas: 3 trochas de 3.50 mts.
c) ancho de vereda: 2.00 mts.
- Tipo VI: a) distancia entre línea municipal: 15.80 mts.
b) calzadas: 3 trochas de 3.50 mts.
c) ancho de vereda: 2.40 mts.
- Tipo VII: a) distancia entre línea municipal: 16.20 mts.
b) calzadas : 2 trochas de 3.50 mts.
c) ancho de veredas: 4.50 mts.
- Tipo VIII: a) distancia entre línea municipal: 17.60 mts.
b) calzadas: 3 trochas de 3.50 mts.
c) ancho de vereda: 3.80 mts.

- Tipo XII: a) distancia entre linea municipal: 17.00 mts.
b) calzadas : 3 trochas de 3.00 mts.
c) ancho de vereda: 5.00 y 3.00 mts.

Art. 61: El perfil de los pasajes responderá a las siguientes carac
terísticas:

- a) distancia entre lineas municipales: 12.00 mts.
- b) calzadas: una calzada con dos trochas de 2.70 mts. de an
cho cada una.
- c) vereda: tendrán 3.30 mts de ancho con un mínimo de 1.50
mts. de camino contra la linea municipal. El área restan
te llevará césped.

Art. 62: Se considerarán con características para convertirse en ave
nidas con calles de servicios anexas a las rutas que penetran
en el núcleo urbano.

Art. 63: Se ~~consideran~~ con características para convertirse en aveni
das, las calles... (a fijar según cada caso en particular).

Art. 64: Se consideran calles del Area Central a las ya mencionadas
en el art. 60.

Art. 65: Son calles y pasajes, el resto de las vías que conforman la
planta urbana.

Art. 66: Se prohíbe la circulación de camiones, tractores y sulkys
dentro de los límites del Area Central, salvo a través de las
calles periféricas.

Art. 67: Se conservará el recorrido actual de las lineas de omnibus
urbanos con excepción del tramo de las calles más conflicti
vas (a fijar en cada caso particular).

Art. 68: La Municipalidad podrá modificar según su criterio, cualquier
cambio de recorrido en el transporte de pasajeros urbanos.

- Art. 69: Se conservan las actuales paradas de taxis ubicadas sobre las calles (a fijar según cada caso en particular).
- Art. 70: Las paradas de taxis podrán tener una capacidad no mayor a 6 autos.
- Art. 71: La Municipalidad podrá alterar según su criterio la ubicación y capacidad de las paradas de taxis.
- Art. 72: El estacionamiento de autos particulares dentro del Area Central sólo será prohibido en doble fila y frente a garages, playas de estacionamientos, sanatorios o edificios de la administración pública.
- Art. 73: Se establece como sector de estacionamiento pagado al radio comprendido dentro de las calles... (a fijar según cada caso en particular).
- Art. 74: La municipalidad fijará los montos a cobrar por los estacionamientos pagados y, podrá ampliar o reducir el radio establecido en la presente ordenanza.
- Art. 75: Se conservará los estacionamientos a 45° en aquellas calles con pendiente mayores a 20°.
- Art. 76: Se prohíbe la construcción de playas de estacionamiento frente a la plaza principal, y en los terrenos colindantes con los edificios de valor histórico-arquitectónico referidos en el art.
- Art. 77: La construcción de las futuras playas de estacionamientos se ajustarán a las normas que se establecen en los arts. y de la presente ordenanza.

Paisaje Urbano.

- Art. 78: En todo proyecto nuevo de refuncionalización que surja a par

tir de la promulgación de la presente ordenanza, se respetará la estructura morfológica original especialmente en el uso de carteles, marquesinas, aberturas y materiales a utilizar. Se exceptúan de esta reglamentación aquellas construcciones que la autoridad competente considere difícil de restaurar por sus costos o por el estado de deterioro en que se encuentre.

Art. 79: Las obras de refuncionalización de propietarios privados o estatales, serán aprobadas por la municipalidad bajo el asesoramiento "ad hoc" de especialistas en la temática.

Art. 80: La refuncionalización de los sectores de arquitectura tradicional-histórica, será permitida con el uso de funciones culturales, educativas y comerciales siempre que se preserve su estructura morfológica originaria.

Art. 81: En las vías circulatorias se mantendrá el arbolado con las siguientes especies:

Avenidas: Lapacho rosado y/o amarillo, Tarco-jacaranda, Ceibo de Salta y Cebil colorado, Tipa e Ibirá Puitá.

Calles : Ceibo del Chaco, Tarco, Canelón, San Antonio.

Pasajes : Fresno europeo, chivato-flambyan, tipa colorada, naranjo agrio, Uvilla, Liquidambar.

Art. 82: Se permitirá la instalación de carteles de propaganda sobre fachada bajo las siguientes condiciones:

- Superficie máxima del cartel: 3 m. , ó, que no destruya las características morfológicas de la arquitectura.
- Largo máximo respecto a fachada (en voladizo): no mayor a 0.50 mts. respecto a la línea de cordón.

- Altura mínima respecto al nivel más elevado de vereda:
3.80 mts.

Art. 83: No se permitirá la instalación de carteles de propaganda más arriba del punto máximo de altura de edificación permitido según el art. 34.

Art. 84: No se permitirá la instalación de carteles de propaganda en aquellas obras declaradas por esta ordenanza como bienes arquitectónicos del Patrimonio Cultural del pueblo (ver art. 92) ni en la arquitectura de los terrenos colindantes.

Art. 85: El retroceso de fachada respecto a la línea municipal no será obligatorio para la obra pública o privada, salvo para aquellos edificios mencionados en el art. 44.

Art. 86: Todos los sitios baldíos del Área Central deberán tapiarse con muros de mampostería revocados, de una altura de 2,50 m. como mínimo.

Art. 87: Las futuras construcciones de playas de estacionamiento, a partir de la aprobación de la presente ordenanza, deberán regirse bajo las siguientes disposiciones:

- Construcción de una fachada que mantenga la continuidad de la línea municipal.
- Respetar los FOL y FOT mencionados en el art. 17 de la presente ordenanza.
- En el caso de ser descubiertas, las playas de estacionamientos deberán estructurarse en base al uso de árboles en macetas transportables, cada 3 autos.
- En el caso de ser cubiertas, deberán cubrir con césped o árboles el espacio libre que queda en el fondo del terreno.

Art. 88: En las futuras construcciones de barrios de viviendas unifau

miliares se conservará el retroceso de fachada, respecto a línea municipal, de 5 mts. para jardín.

Centro Histórico y Bienes del Patrimonio Cultural.

- Art. 89: Se define como Centro Histórico de la ciudad al sector comprendido dentro de las calles... (a fijar según cada caso en particular).
- Art. 90: Las reglamentaciones correspondientes al Centro Histórico se ajustarán a las disposiciones establecidas para el Area Central.
- Art. 91: Los edificios insertos en el Centro Histórico serán demolidos o remodelados previa aprobación de estudios de valoración realizados por la Autoridad Competente. Quedan excentos de esta disepesición los bienes declarados como Patrimonio Cultural.
- Art. 92: Se declara como pertenecientes al Pátrimonio Culturala los siguientes edificios... (a fijar en cada caso en particular)
- Art. 93: Los edificios mencionados en el artículo 92 son considerados bienes de preservación indispensables por sus cualidades intrínsecas y, por ser ejemplos sobresalientes en relación a su estilo y época en su ámbito local y/o regional.
- Art. 94: Se preservará la forestación de la infraestructura ferrovia y costanera de los rios principales, introduciéndose las especies que fueran necesarias para el equilibrio ecológico con las áreas edificadas.
- Art. 95: Se preservará el carácter de sitio de encuentro de la plaza principal y estación de ferrocarril, como centros de las manifestaciones políticas, religiosas, culturales o educativas, de la población.

- Art. 96: Se difundirá mediante conferencias y publicaciones a todos los niveles de la comunidad local y provincial, los valores que otorgan carácter e identidad propia al Centro Histórico.
- Art. 97: Se solicitará a la Comisión Provincial de Monumentos y sitios Históricos, la inclusión de los Bienes Patrimoniales dentro de la lista del Patrimonio Cultural de la Provincia.
- Art. 98: Los Bienes Arquitectónicos declarados como Patrimonio cultural de la ciudad son los únicos edificios que no quedan excentos de habilitar parcial o totalmente en su interior, salas de exposiciones, de reuniones culturales, de teatro, biblioteca o microcine.
- Art. 99: La Municipalidad apelará a la Ley de expropiaciones vigente, cuando lo considere necesario, para refuncionalizar, restaurar o reciclar cualquiera de los bienes patrimoniales.
- Art.100: Se proponen como medidas inmediatas de revalorización de los edificios privados de valor histórico las siguientes acciones:
- Solicitar a sus propietarios la restauración de sus fachadas y el entorno donde se inserta.
- Art.101: Se proponen como medidas inmediatas de revalorización de los edificios de carácter público (bibliotecas, comisarias, bancos, ...)
- Restaurar los elementos de mampostería, carpintería, ornamentación y estructuras deterioradas con el transcurso del tiempo, tanto en su interior como en su exterior.
 - Refuncionalizar su estructura originaria con funciones culturales de distinta índole: biblioteca, exposiciones, conferencias, espectáculos, etc.

Art. 102: Se proponen como medidas inmediatas de revalorización de las iglesias, las siguientes acciones:

- Sacar de su fachada todo cartel o señalización que no hga referencia al carácter histórico del sitio.
- Restaurar los elementos de mampostería, cielorrasos y estructuras actualmente deterioradas.

Art. 103: Se proponen como medidas inmediatas de revalorización de los comercios de valor histórico, las siguientes acciones:

- Sacar de su fachada todo cartel de propaganda que altere las características de su diseño original.
- Prohibir la subdivisión descontrolada de la propiedad, salvo que se preserve los rasgos originarios del diseño de fachada.

Art. 104: Se propone como medidas inmediatas para los edificios industriales abandonados y viviendas de acompañamiento del entorno, las siguientes acciones:

- Restaurar los elementos de mampostería, estructuras, carpinterías y ornamentación deteriorados con el transcurso del tiempo.
- Refuncionalizar su estructura originaria con funciones culturales, educativas o comerciales.

Art. 105: Se proponen como medidas inmediatas para las Escuelas, Tribunales, municipalidades las siguientes acciones: (complementarias del artículo 101.).

- Conservar el diseño originario de fachada, en interiores y elementos verdes del entorno.
- Prohibir el diseño de agregados sin el asesoramiento de

especialistas en la temática de restauración y refuncionalización de estas obras de valor histórico-arquitectónico.

Art. 106: Toda obra arquitectónica o sitio patrimonial tendrá una pequeña memoria descriptiva de sus valores, ya sea in. orporada a su fachada, en su interior o con un cartel en la verada de su frente.

Art. 107: La Municipalidad ofrecerá para las tareas de restauración, refuncionalización, o reciclaje, maquinarias y mano de obra si eventualmente fuere necesario.

Art. 108: Se entiende por Resturar a "una operación de caracter excepcional destinada a conservar y revelar el valor estético e histórico del monumento" (Ley Protectora de la Antigua Guatemala, 1969).

Art. 109: Se entiende por Conservar el mantenimiento de "los monumentos utilizando los propios materiales tradicionales y únicamente en caso de ser necesario, las técnicas modernas de consolidación y preservación" (ibidem).

Art. 110: Se entiende por refuncionalización a la utilización de nuevas funciones o, distintas de las originarias, que se inserta en un edificio o monumento histórico pero preservando la estructura morfológica originaria.

Bases Técnico-Legales para un Anteproyecto de Ordenanzas

Asentamientos Industriales (ingenios).

Etapas de Desarrollo Urbano.

Art. 1º: Toda etapa de desarrollo para el pueblo se fundamentará en el aprovechamiento del patrimonio socio-económico y ambiental genuino existente, antes que en su destrucción y/o en la concreción de nuevas realizaciones que actúen en perjuicio de ello.

Art. 2º: Las políticas de desarrollo socio-económico y ambiental a implementar, se ajustarán a los siguientes lineamientos normativos:

- a) Rehabilitación del casco histórico fundacional, mejoramiento de la infraestructura existente (agua, luz, pavimento, caminos y canales) y construcción de la inexistente (gas, cloacas) mediante subvenciones estatales o privadas, a corto y mediano plazo -1 a 5 años-.
- b) Consolidación de la trama existente mediante la promoción de excenxiones impositivas o, a partir de la creación de cooperativas de producción y consumo, que inviertan sus esfuerzos en la realización de nuevas construcciones o loteos. El tiempo previsto para esta etapa será a mediano plazo -5 años-.
- c) Promoción de loteos en zonas de expansión colindantes a la trama existente, actualmente ocupada por cultivos, a mediano y largo plazo -5 a 10 años-.

Art. 3º: Se entiende por rehabilitación del casco histórico fundacional a toda inversión económica que posibilite restituir las

características funcionales y morfológicas originarias, deterioradas por la falta de mantenimiento a través del tiempo. Supone una acción que tiende a mejorar las condiciones de vida de las familias que la albergan.

Art. 4º: Se entiende por consolidación de la trama existente, a la posibilidad que brinda el amanzanamiento actual para la construcción de nuevas edificaciones, ya que poseen un tendido de redes de infraestructura básica: agua, luz y enripiado de calles. Supone una acción que tiende a concluir los espacios vacíos entre límites ya definidos; vías, línea de edificación, línea municipal, etc.

Art. 5º: Se entiende por promoción de nuevos loteos, a toda posibilidad que ofrecen los actuales terrenos colindantes con la trama existente para la expansión futura del pueblo.

Art. 6º: La realización de las políticas mencionadas en el inciso b) del artículo 2, podrá efectuarse simultáneamente a la señalada en el inciso a), siempre que ésta no sufra un estancamiento en los plazos previstos por el desarrollo de aquella. En el caso de c), indefectiblemente será realizada una vez que se alcancen los propósitos definidos para las etapas anteriores.

Art. 7º: La Comuna autorizará, según su criterio, loteos especiales a corto plazo siempre que beneficien a vastos sectores de la población y provean de infraestructura en un plazo no mayor de 24 meses desde la autorización provisoria.

Art. 8º: Los lineamientos normativos de los incisos a) y b) del art. 2, se denominarán para el ordenamiento urbano Area Urbanizada. Esta zona, ocupada y dotada de distintos niveles de infraestructura y servicios, queda definida por los siguientes lí-

mites... (a fijar según cada caso en particular).

Art. 9º: El lineamiento normativo mencionado en el inciso c) del art. 2, se denominará para el Ordenamiento Urbano, Área de Expansión. Esta zona está definida actualmente por los siguientes límites... (a fijar según cada caso en particular).

Art.10º: Se determina como sectores prioritarios para la rehabilitación del casco histórico fundacional a la zona correspondiena... (a fijar en cada caso en particular).

Art.11º: Se determina como sectores prioritarios para la consolidación de la trama existente, a las zonas comprendidas entre las calles... (a fijar en cada caso en particular).

Art.12º: Se determina como sectores prioritarios para la expansión a través de nuevos loteos y/o consolidación de los existentes, a las zonas comprendidas entre... (a fijar en cada caso en particular).

Art.13º: Las etapas de desarrollo estarán supeditadas fundamentalmente a la promoción de las economías locales, expresadas mediante cooperativas de producción y consumo, o a localización de un parque industrial que canalizarán sus inversiones, tanto en los mercados locales como en los nacionales e internacionales.

Zonificación Urbana.

Art.14º: Las políticas de desarrollo del Area Urbanizada estarán dirigidas de acuerdo a la siguiente estructura de zonas:

a) Area Central; b) Area residencial Intensiva; y c) Area Residencial Extensiva.

Art. 15º: Se define como Area Central, al sector comprendido entre los límites mencionados en el artículo anterior que posee las siguientes características:

- Uso del suelo predominantemente administrativo, cultural, residencial intensivo y de industrias inocuas.
- Estructura dominante con una gran extensión de terreno y una arquitectura distribuida aisladamente, sin división municipal.
- Tejido predominantemente discontinuo en los sectores construidos: terminal de ómnibus, infraestructura industrial, carpintería, viviendas, etc.
- Predominio del espacio verde sobre la edificación.
- Estado de conservación malo y regular de la edificación.
- Altura promedio de la edificación entre 9 y 15 mts.
- Densidad nota 40 Hab/Ha.
- Tránsito liviano y pesado intensivo y rápido.

Art. 16º: Se define como Area Residencial Intensiva al sector comprendido entre los límites mencionados en el inciso b) del artículo 14, que posee las siguientes características:

- Uso del suelo predominantemente residencial intensivo, comercios vecinales diseminados aisladamente, cultural, deportivo y servicios auxiliares de la industria y el comercio.
- Tejido predominantemente continuo con edificación sobre línea municipal.
- Predominio de la edificación sobre los espacios verdes y vacios.

- Estado de conservación malo y regular de la edificación.
- Altura promedio de la edificación 5 mts.
- Densidad neta 70 Hab/ha.
- Tránsito liviano y pesado intensivo y rápido.

Art. 17º: Se define como Area Residencial Extensiva al sector comprendido entre los límites mencionados en el inciso c) del artículo 14, que posee las siguientes características:

- Uso del suelo predominantemente residencial extensivo, comercios a escala barrial y servicios auxiliares de la industria y el comercio.
- Estructura dominante en damero, con amanzanamientos irregulares.
- Tejido predominantemente discontinuo con retiros laterales y/o de línea municipal.
- Predominio de la arquitectura sobre el espacio verde.
- Estado de conservación malo y regular de la edificación.
- Altura promedio de los edificios entre 3 y 5 mts.
- Densidad neta 60 Hab/ha.
- Tránsito liviano con intensidad baja.

Art. 18º: Las políticas de desarrollo a implementar en el Area Central deberán proteger las características mencionadas en el art. 15, salvo en lo referente a la densidad neta, que se elevará a 100 hab/ha. y, en lo que respecta al mejoramiento de la edificación.

Art. 19º: Las políticas de desarrollo a implementar en el Area Residencial Intensiva, protegerán las características mencionada

das en el art. 16, salvo en el control de la localización de nuevos servicios auxiliares de la industria y el comercio, de tipo de depósitos de productos peligrosos, con riesgo de explosión y/o incendio, y en el mejoramiento de la edificación mala y regular existente.

Art. 20º: Las políticas de desarrollo a implementar en el Area Residencial Extensiva, protegerán las características mencionadas en el art. 17, salvo en el control similar a efectuar sobre las actividades mencionadas en el artículo anterior, y en el mejoramiento de la edificación existente.

Art. 21º: En las tres zonas pertenecientes al Area Urbanizada -Central, Residencial Intensiva y Extensiva- se implementarán las siguientes políticas generales:

- Provisión de la infraestructura de gas, cloacas y pavimento.
- Adaptación de la nueva arquitectura a las características del paisaje urbano existente.
- Prohibición de uso del suelo urbano con industrias peligrosas y nocivas, aquellas con riesgo de explosión y/o incendio, que generan polvo, contaminación ambiental, gran movimiento de cargas y/u ocupan mucha superficie, y, con industrias molestas, aquellas que generan desechos y olores y con mediano movimiento de cargas.
- Regulación de la ocupación del suelo con un FOL (Factor de Ocupación del Lote) de 0.6 y un FOT (Factor de Ocupación Total) máximo de 1.2. Esto significa que se permitirá una edificación máxima de dos plantas y una ocupación del área edificada en el 60% como máximo en el lote, con excepción del área central que será de 0.7 y 2.1 respectivamente.

Uso del Suelo.

Art. 22º: A los fines de aplicación de las normas de usos del suelo, teniendo en cuenta su compatibilidad con las funciones resi
denciales y del comercio se clasifican de la siguiente manera:

- a) INDUSTRIAS: Actividades productivas que procesan, manufacturan, y/o transforman los bienes para uso o consumo de nuevos productos.

Grupo 1: Industrias peligrosas y nocivas.

1a. Principalmente con riesgo de explosión y/o incendio: Elaboración o refinación de petróleo, gas, alcohol, oxígeno, combustibles sólidos y productos inflamables en general; elaboración de artículos pirotécnicos, aceites minerales, grasas y otros derivados del petróleo, fósforo, dextrinas, gomas y colas de origen animal, barnices, esmaltes y pinturas; e industrias químicas en general.

1b. Principalmente que generan polvo, contaminación ambiental. gran movimiento de cargas y/u ocupan mucha superficie: Molienda de minerales no metálicos, cemento, cales, yeso, cortadas de ladrillos, grandes talleres metalúrgicos fundiciones; usinas termoeléctricas; industrias del papel, abonos, fertilizantes, insecticidas y fungicidas, fábricas de vidrios, matederos, frigoríficos; industrias de la carne, grasa y productos afines, curtiembres y saladeros, cardado, enfardado y lavado de lanas, cerdas, crin y pelo, usinas lácteas y laboratorios con procesamiento insulubres.

Grupo 2: Industrias molestas.

2a. Principalmente por producción de desechos y olores con mediano movimiento de cargas: Elaboración de productos y manufacturas varias, caños de cemento, cerámica y alfarería, marmolería, mosaiquería, talleres metalúrgicos (estampado, laminación), carpinterías metálicas, carrocerías para vehículos, muebles metálicos, talleres de chapa y pintura, cromado y niquelado, herrerías, acumuladores, pilas y generadores, artículos de hierro fundido, userradores, máquinas domésticas y bicicletas, y, establecimientos textiles (teñido, hilado).

Grupo 3: Industrias inocuas o de molestias corregibles y/o controlables dentro del límite de la parcela ocupada.

3a. Elaboración de productos alimenticios en pequeña escala: Fábrica de golosinas, fraccionamiento y purificación de miel, bebidas alcohólicas y sin alcohol, pastas comestibles, panaderías, reposterías y elaboración de helados.

3b. Industrias de equipamiento y afines: fábricas de artículos de vestir y de indumentarias en general, muebles de madera y mimbre, artículos decorativos en cerámica y vidrio, artículos de piel, cuero, lona, talleres de tapicería, industrias metalúrgicas menores (arreglo de muebles y otros), imprentas y litografías, armado de aparatos de radios y telefonía, y laboratorios medicinales.

3c. Actividades de carácter artesanal: Talleres artísticos (orfebrería, joyería), talleres y modistas tejedoras, de reparación de objetos y de limpieza (composturas de calzados, tintorería, lavadero), talleres de mantenimiento.

to del equipo familiar (radios, televisores y artefactos del hogar).

- b) SERVICIOS AUXILIARES DEL COMERCIO Y DE LA INDUSTRIA: Actividad comercial destinada al depósito, conservación, mantenimiento y distribución de bienes.

Grupo 1: Depósito de productos peligrosos con riesgo de explosión y/o incendio.

Almacenaje de petróleo y derivados, alcohol, productos químicos e inflamables de primer grado, artículos pirotécnicos y materias explosivas.

Grupo 2: Depósitos mayoristas en general (excluidos los del grupo 1).

2a. De influencia zonal y/o regional: Combustibles sólidos (carbón, leña), minerales metalíferos, materiales de construcción, cal, yeso, arena, cemento, maquinarias agrícolas, madera, rollizos, alimento para ganado (cereales, pasto), lana sucia, algodón en rama, cueros salados, ganado en pie, cerdos, aves y otros animales de consumo, cámaras frigoríficas, silos, granos y semilla, fertilizantes y sustancias tóxicas (insecticidas y herbicidas).

2b. De influencia urbana: Aceite, azúcar, cerveza, alimentos envasados, bebidas alcohólicas y sin alcohol, embutitidos, alimentos para aves, ferretería industrial, artículos de caucho y manufacturas varias.

Grupo 3: Servicios del Automotor: Garages, estaciones de servicio, gomerías, talleres de carburación, de electricidad y encendido, reparación y carga de baterías, mecánica ligera, rectificación de motores, y, talleres mecánicos ...

en general (excluidos chapa y pintura).

Toda otra actividad industrial y/o auxiliar del comercio y de la industria no prevista en esta clasificación, se ubicará a juicio de la autoridad competente, en el grupo que le corresponda por similitud con las enunciadas.

Art. 23º: Se entiende por actividades administrativas, educativas y culturales, a todas aquellas funciones de origen estatal o privada de tipo terciaria: funciones del gobierno central o municipal, entidades financieras, instituciones universitarias, secundarias y primarias, bibliotecas, institutos, instituciones de fomento del bien público, con o sin fines de lucro, cines, teatros, etc..

Art. 24º: Se permitirá el asentamiento de nuevas funciones dentro del Area Urbanizada teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Las únicas industrias permitidas serán aquellas de tipo artesanal no englobadas dentro de las denominadas industrias peligrosas y nocivas, ni molestas, sino las inocuas o de molestias corregibles y/o controlables dentro de la parcela.

b) Dentro de la actividad educativa se fomentará la inclusión de una enseñanza de especialidades orientadas hacia la promoción de las economías locales: artesunías de tejidos, dulces caseros, elaboración de productos de madera o de subproductos de la caña de azúcar, etc.

c) Las actividades culturales que se promuevan estarán referidas a aquellas que posibiliten la participación activa de los habitantes permanentes u ocasionales: trabajos de artesunías en el lugar, teatro, títeres, pintura, música, poesía, etc.

- Art. 25º: Las denominadas industrias molestas serán permitidas solamente en las zonas correspondientes al ángulo noroeste y sudeste del Area de Expansión.
- Art. 26º: Las denominadas industrias peligrosas y nocivas serán permitidas solamente en el área correspondiente al sector noroeste del Area de Expansión.
- Art. 27º: Los Servicios auxiliares de la industria y el comercio serán permitidos teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:
- a) Los depósitos de productos peligrosos con riesgos de explosión y/o incendio, se localizarán solamente en los sectores noroeste, sudoeste y noreste del Area de Expansión;
 - b) Los depósitos mayoristas en general se permitirán tan sólo en los cuatro accesos principales al pueblo, así como en los sectores mencionados en el inciso anterior;
 - c) Los servicios del automotor serán permitidos en las mismas zonas que los depósitos mayoristas.
- Art. 28º: La administración comunal promoverá a través de la apertura de nuevos canales, o incrementando el caudal de los existentes, el cultivo a nivel urbano para el autoabastecimiento familiar o para el consumo externo.
- Art. 29º: Se propone refuncionalizar los trerenos del ex casco del ingenio con actividades culturales, comerciales, administrativas y residenciales indistintamente, teniendo presente los siguientes aspectos:
- a) Rediseñar el sector de la infraestructura industrial, demoliendo las obras obsoletas, destruidas o en pésimas condiciones sanitarias, parquizando los espacios verdes, y reutilizando aquellos sectores cuya estructura edilicia sea res

catable y adaptable a las exigencias presentes y futuras.

b) Rediseñar los sectores próximos a la terminal hacia el este de la misma, con una estructura liviana y desmontable que permita alternar indistintamente su uso con las ferias francas y exposiciones artísticas de distinta índole.

c) Adaptar la morfología y el grado de ocupación del suelo acorde a los aspectos mencionados en los artículos 15 y 21 respectivamente.

Art. 30º: La preservación de las actividades actuales en sus correspondientes localizaciones, se mantendrán hasta la aparición de nuevas propuestas que permitan alcanzar mejoras en los niveles de servicios, especialmente en las sanitarias, educativas y administrativas.

Art. 31º: La localización de la Comuna en un lugar distinto del actual, se permitirá preferentemente en locales pertenecientes al Patrimonio Arquitectónico.

Art. 32º: La Comuna proveerá la infraestructura prioritariamente en el área a rehabilitar y consolidar. Con tal propósito facilitará apoyo técnico y material para la conexión de los servicios a los distintos núcleos habitacionales.

Art. 33º: El sistema de transporte interurbano de pasajeros respetará la jerarquización que se propone para las vías en el artículo 55, en lo que respecta a su circulación por el pueblo.

Art. 34º: Todos los casos excepcionales que no se incluyen o no son contemplados en la presente ordenanza, serán permitidos o vedados por la Comuna, según lo considere necesario.

Sistema Vial.

Art. 35º: El sistema vial urbano se clasificará de acuerdo a la función, ubicación y volumen de tránsito en:

- a) Avenidas con calles de servicios anexas. Son aquellas vías de penetración con frecuencia de uso diario continua y un flujo vehicular de paso, intenso, que vinculan los accesos principales entre sí y con la trama vial urbana.
- b) Avenidas. Son aquellas vías de interconexión interna de la ciudad, que tienen una frecuencia de uso diario con variaciones según las particularidades funcionales del área servida y, un flujo vehicular con intensidades variables acorde al carácter del uso del suelo. Se caracteriza por un tránsito de paso.
- c) Calles. Son aquellas vías principales de distribución jerarquizadas por una frecuencia de uso diario, con variaciones según las particularidades funcionales del área servida y, un flujo vehicular con intensidades variables de acuerdo al uso del suelo.
- b) Pasajes. Son aquellas vías secundarias de distribución, con acceso a microáreas urbanas, con frecuencia de uso diario con casi exclusividad por parte de los usuarios de los lotes, y, con flujo diario poco intenso.

Art. 36º: El perfil de las avenidas con calles de servicios anexas responderán a las siguientes características mínimas:

- a) Distancia entre líneas municipales: 43 mts.
- b) Calzadas. Dos calzadas de doble trocha cada una, separada

por una platabanda parquizada de 2.50 mts. Cada trocha tendrá 3.60 mts. de ancho. Las dos calles de servicios tendrán 6.00 mts. de ancho y se ubicarán a ambos lados de la calzada, separadas por una platabanda parquizada de 3.50 mts. de ancho.

c) Veredas: tendrán 4.55 mts. de ancho, con un mínimo de 2.50 mts. de camino contra línea municipal. El área restante llevará césped.

Art. 37º: El perfil de las avenidas responderá a las siguientes características mínimas:

a) Distancia entre línea municipal: 26 mts.

b) Calzadas. Dos calzadas de doble trocha cada una separada por una platabanda parquizada de 2.50 mts. Cada trocha tendrá un ancho de 3.60 mts.

c) Vereda. Tendrán 4.55 mts. de ancho con un mínimo de 2.00 mts. de camino contra línea municipal. El área restante llevará césped.

Art. 38º: El perfil de las calles responderá a las siguientes características mínimas:

a) Distancia entre línea municipal: 16.00 mts.

b) Calzadas: dos trochas de 6.00 mts.

c) Ancho de vereda: 2.00 mts.

Art. 39º: El perfil de los pasajes responderá a las siguientes características:

a) Distancia entre línea municipal: 10,20 mts.

b) Calzadas: dos trochas de 3.50 mts.

c) Ancho de vereda: 1.60 mts.

Art. 40º: Se consideran con características para convertirse en avenidas con calles de servicios anexas a... (a fijar en cada caso en particular).

Art. 41º: Se consideran con características para convertirse en avenidas los accesos al pueblo.

Art. 42º: Se consideran calles y pasajes de la ciudad, al resto de las vías no mencionadas en los arts. 40 y 41 y, que responden a las características señaladas en los arts. 38 y 39.

Art. 43º: El tratamiento de las vías se realizará según las jerarquías señaladas en el art. 35. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Tratamiento con empedrado y losetas de hormigón premoldeado -pavimento articulado-. El diseño de cada una de ellas se hará indistintamente combinando ambos sistemas o, utilizando solamente uno. En cada caso en particular, la comuna adoptará las decisiones sobre uno u otro según las posibilidades económicas para implementarlos y las características propias de los perfiles de las vías.

b) Tratamiento con asfalto de tipo bituminoso. Este tratamiento se adoptará para todas las avenidas con calles de servicios anexas y en las avenidas propiamente dicha.

c) Tratamiento con ripio consolidado. Este tratamiento se efectuará en todos los caminos vecinales que conforman las vías de circulación del casco urbano.

Art. 44º: No se permitirán las aperturas de nuevas calles durante las etapas de rehabilitación y consolidación, salvo las que se mencionan a continuación... (a fijar en cada caso en particular).

Todas estas prolongaciones se efectuarán acorde a las necesidades de ocupación del área de expansión, por radiación industrial o de conjuntos habitacionales.

Art. 45º: La circulación de ómnibus, tractores y camiones sólo se permitirá por las vías ... (a fijar en cada caso en particular).

Art. 46º: Se reestructurará el actual recorrido de ómnibus interurbano, acorde a la nueva localización de la terminal.

Art. 47º: La Comuna podrá modificar a su criterio cualquier cambio en el recorrido de transporte interurbano, según las necesidades o cambios eventuales que se originen en la población y en el uso de la trama urbana.

Art. 48º: En las futuras localizaciones industriales, los propietarios deberán prever playas de estacionamiento privado, así como playas de maniobras acorde a las necesidades impuestas por el movimiento de cargas para cada una de ellas. Estas superficies se incluirán dentro de los predios otorgados a las empresas.

Art. 49º: Las direcciones de las calles, acorde a la jerarquización establecida en el art. 35 serán las siguientes... (a fijar según cada caso en particular).

Art. 50º: Todas las avenidas con calles de servicios anexas, así como las propiamente dichas, serán de doble mano.

Art. 51º: En todas aquellas calles, pasajes, avenidas o avenidas con calles de servicios anexas, que no poseen actualmente ninguna denominación que las identifique, la Comuna con la participación de la Comunidad, propondrá formas de denominarlas con el propósito de lograr una fácil ubicación de los habitantes permanentes y transitorios. Las denominaciones a uti-

lizar estarán referidas a nombres de personalidades célebres que se hayan destacado en la vida del pueblo, en la historia provincial, argentina y universal.

Paisaje Urbano.

- Art. 52º: En todo proyecto nuevo de rehanilitación que surga a partir de la promulgación de la presente ordenanza, se respetará la estructura morfológica originaria, especialmente en el uso de carteles, marquesinas, aberturas y materiales a utilizar. Se exceptúan de esta reglamentación aquellas construcciones que la autoridad competente considere difícil de restaurar por sus costos, o por el estado de deterioro en que se encuentre.
- Art. 53º: Las obras de refuncionalización pertenecientes a propietarios privados o estatales, serán aprobadas por la Comuna bajo el asesoramiento de Comunas Rurales, o, de una comisión "ad hoc" consultada por la Comuna a especialistas en la temática.
- Art. 54º: En las vías circulatorias se mantendrá el arbolado con las siguientes especies:
- a) Avenidas: lapacho rosado y/o amarillo, tarco o jacarandá, ceibo de salta, cevil colorado, tipa e ibira puita.
 - b) Calles: ceibo del chaco, pino-pino blanco, canelón san antonio, fresno, naranjo agrio, tipa colorada.
 - c) Pasajes: fresno europeo, crespón, naranjo agrio.
- Art. 55º: De acuerdo a las propuestas de rehabilitación y consolidación de la trama existente, se eliminarán aquellas especies que se encuentren podadas en su tronco, en estado de deterio.

ro, u, obstaculicen la arquitectura considerada de interés patrimonial.

Art. 56º: Quedan excentas de la disposición anterior aquellas especies que se encuentran en buen estado de desarrollo y cumplen con una función estética y ambiental apropiada al espacio donde se encuentran.

Art. 57º: Los criterios de arborización del pueblo se regirán bajo las siguientes consideraciones:

- a) Se completará el arbolado en todas aquellas vías que po seen en algunos sectores de su extensión algunas especies en desarrollo.
- b) Se diseñará un nuevo sistema de arbolado en aquellas vías carentes de ello, así como en los espacios verdes po tenciales a rehabilitar y desarrollar: terrenos del ex ingeⁿio y futuras plazas a incorporar en las áreas industriales o habitacionales del Area de Expansión.
- c) En ambos casos no se superara un total de 5 especies con el propósito de economizar y facilitar el mantenimiento a nivel comunal.

Art. 58º: Se permitirá la instalación de carteles de propaganda sobre fuchadas bajo las siguientes condiciones:

- a) La superficie máxima de cartel no superará los 3 m², y no deberá alterar las características morfológicas de la arquitectura.
- b) El largo máximo de voladizo respecto a la línea de fachada llegará hasta 0.50 mts. de la línea de cordón de la voreda.

c) La altura mínima respecto al nivel más elevado de vereda será igual a 3.80 mts.

Art. 59º: No se permitirá la instalación de carteles de propaganda más arriba del punto máximo de altura de edificación permitido según los arts. 15, 16, y 17.

Art. 60º: Las terminaciones de las fachadas en las viviendas a rehabilitar, así como en las nuevas construcciones que se ejecuten en el área a consolidar, se realizarán en revoques o ladrillo visto y sin materiales reflejantes o brillantes.

Art. 61º: No se permitirán los volados de estructuras o cubiertas fuera de la línea municipal, salvo, que controlen el escurrimiento del agua sobre la vía pública en los elementos de protección o terminación.

Art. 62º: En el área urbanizada a rehabilitar no se permitirá construir sobre línea municipal, balcones y voladizos. Esta disposición será permitida sólo en las áreas residencial extensiva a consolidar y residencial extensiva.

Art. 63º: Toda construcción que se levante con frente a la vía pública, deberá seguir la línea oficial de edificación determinada a través del Departamento de Obras Públicas, dependiente de la Comuna o Municipalidad.

Art. 64º: En el Área Urbanizada se permitirá la construcción de marquesinas con materiales livianos y desmontables. Las medidas que se deberán respetar son las siguientes:

a) Altura: 2.80 mts. sobre el punto más elevado de la vereda.

b) Ancho Máximo: El filo exterior de la marquesina llegará hasta 0.50 mts. respecto a la línea de cordón.

Art. 65º: En las futuras construcciones de barrios de viviendas unifamiliares, se conservará el retroceso de fachada sobre línea municipal con un ancho mínimo de 5 mts., destinado a jardín.

Art. 66º: En las futuras construcciones industriales a localizarse en el Area de Expansión, el retroceso de fachada sobre línea municipal no será menor a 20 mts.

Art. 67º: Todas las vías de acceso al interior de los futuros predios industriales, deberán arbolarse con los tipos de especies mencionados en el art. 54. Idéntica disposición regirá para aquellos que recurran al uso de árboles para definir sus límites de frente, fondo o lateral.

Art. 68º: Todos los edificios públicos que eventualmente pudieran construirse en el Area de Expansión -escuelas, complejos deportivos o clubes-, se adaptarán a las características formales mencionadas en el art. 17, con excepción de la altura de edificación que no superará un promedio de 9 mts. En este caso, el retiro mínimo de la edificación respecto a la línea municipal será de 10 mts.

Ocupación del Suelo.

Art. 69º: La ocupación del suelo por edificación en el Area Urbanizada y en el Area de Expansión, se regulará con los siguientes factores:

a) Factor de Ocupación del Lote (FOL): número índice que multiplicado por la superficie total de cada parcela o lote, determina la superficie cubierta máxima edificable sobre el nivel del terreno - planta baja -.

b) Factor de Ocupación Total (FOT): índice que multiplicado por la superficie máxima edificable sobre el nivel del terreno, define la superficie máxima total construible.

Superficie edificable pta. baja = FOL x Sup lote.

Superficie total construible = FOT x Sup. edificable en planta baja.

Art. 70º: Las variaciones permitidas en los porcentajes de FOL y FOT para el Area Central serán los siguientes:

FOL = 0.7 para terrenos menores a 30 mts de largo.

0.6 para terrenos mayores a 30 mts. de largo.

FOT. 1.8 - 2.1 (equivalente a 3 plantas en relación a los FOL).

Art. 71º: Las variaciones permitidas en el Area Residencial Intensiva para los porcentajes de FOL y FOT serán las siguientes:

FOL: 0.6; FOT: 1.2 (equivalente a 2 plantas).

Art. 72º: Las variaciones permitidas en los porcentajes de FOL y FOT para el Area Residencial Extensiva será de 0.5 y 1.0 respectivamente.

Art. 73º: Los porcentajes de terreno libre de los lotes serán destinados a crear espacios parqueizados con césped y/o árboles. Los valores correspondientes para cada área son los siguientes:

. Area Central: 30% - 40%

. Area Residencial Intensiva: 40%

. Area Residencial Extensiva: 50%

Art. 74º: Las superficies totales en planta baja y total construible para los terrenos del Area Central serán los siguientes:

Sup. Total p/terrenos de:

100-200 m2 sup.

200-300 m2

300-400 m2

400-500 m2

Sup. Total construible:

300-600 m2

600-900 m2

900-1200 m2

1200-1500 m2

Art. 75º: El grado de ocupación del suelo dentro del Area Central será reglamentado por los siguientes promedios:

-Personas/flía: 6

-Lote/manzana: 15-20

-Vivienda/lote: 1-2

-Personas/lote: 6-12

-Personas/manzana: 90-120

-Densidad neta media: 90-120 hab./ha.

-Cantidad de manzanas: 9

-Cantidad de manzanas media renovables: 9

-Capacidad Urbana del Area: 810-1080 hab.

Art. 76º: Las superficies totales en planta baja y total construible para los terrenos del Area Residencial Intensiva serán los siguientes:

Sup. Total p/terrenos de:

250-300 m2

300-350 m

350-400 m2

Sup. Total construibles:

300-360 m2

360-420 m2

420-480 m2

Art. 77º: El grado de ocupación del suelo dentro del Area Residencial Intensiva será reglamentado por los siguientes promedios:

.personas/flía.: 6

.lote/manzana: 25-30

.Vivienda/lote: 1-2

.Personas/lote: 6-12

.Personas/manzana: 90-120

.Densidad neta media: 90-120 hab. /ha.

.Cantidad de manzanas: 9

.Cantidad de manzanas media renovables: 9

.Capacidad Urbana del Area: 810-1080 hab.

Art. 78º: Las superficies totales en planta baja y total construibles para los terrenos del Area Residencial Intensiva serán los siguientes:

Sup. Total p/terrenos de:

250-300 m2

300-350 m2

350-400 m2

Sup total construible:

300-360 m2

360-420 m2

420-480 m2

Art. 79º: El grado de ocupación del suelo dentro del Area Residencial

Intensiva será reglamentado por los siguientes promedios:

- personas/flia: 6 ---
- . lote/manzana: 25-30
- . Vivienda/lote: 1-2
- . Persona/lote: 6-12
- . Personas/manzana: 180-360
- . Densidad nota media: 60-90 hab./ha.
- . Cantidad de manzanas: 30
- . Cantidad de manzanas media renovables: 8
- . Capacidad Urbana del Area: 5400 - 10.800 hab.

Art. 80º: Las superficies totales en planta baja y total construible para los terrenos del Area Residencial Extensiva serán los siguientes:

Sup. Total p/terrenos de:

- 300-350 m2
- 350-400 m2
- 400-450 m2
- 500-550 m2

Sup. Total construible:

- 300-350 m2
- 350-400 m2
- 400-450 m2
- 450-500 m2
- 500-550 m2

Art. 81º: El grado de ocupación del suelo dentro del Area Residencial Extensiva será reglamentado por los siguientes promedios:

- . personas/flia.: 6
- . lote/manzana: 20-25
- . vivienda/lote: 1-2

- . Personas/lote: 6-12
- . Personas/manzana: 120-300
- . Densidad neta media: 40-70 hab./ha.
- . Cantidad de manzanas media renovables: 20
- . Capacidad urbana del área: 6000 - 15.000 hab.

Art. 82º: En el caso de los loteos a promover en el área de Expansión, el grado de ocupación del suelo se regirá de la siguiente manera:

- a) En los conjuntos habitacionales de tipo unifamiliar, las variaciones permitidas en los porcentajes de FOL y FOT serán idénticos a los mencionados en el artículo 72. El retroceso de fachada respecto a la línea municipal será mayor a 5 mts.
- b) En los conjuntos habitacionales de media densidad y baja altura -hasta 3 plantas-, la relación entre la distancia de un bloque a otro serán igual o mayor a la altura máxima promedio de ambas edificaciones. En ninguno de los casos superará la relación 1:2. La altura máxima permitida se regirá por lo mencionado en el artículo 68. El retiro mínimo de la edificación respecto a la línea municipal será de 10 mts.
- c) En el caso de los complejos industriales a localizar en el área de Expansión, el grado de ocupación del suelo se regirá por un FOL de 0.4 - 0.5 y un FOT de 1.2 - 1.5. El retiro mínimo de la edificación respecto a la línea municipal será mayor a 30 mts.

(1) Se toma como base las pautas establecidas en el trabajo "Bases Técnicas para un Proyecto de Ordenanzas de Rehabilitación y Desarrollo de Santa Ana" del Arq. Julio Cesar Corral (CODESA), Tuc. 1990.