

Proyecto de Ordenanza  
RIVADAVIA BANDA SUR

## PROYECTO DE ORDENANZA EJIDO MUNICIPAL RIVADAVIA BANDA SUR

### FUNDAMENTOS

Resulta de suma importancia que el Municipio de Rivadavia Banda Sur, en uso de sus facultades, intervenga en estos momentos de cambio, por las características del medio físico en el cual se haya emplazada la localidad y por su futuro crecimiento urbano.

Se requiere una visión global de sus dinámicas y de las necesidades para lograr una acción coordinada de ordenamiento urbano, planificando el desarrollo futuro de la localidad y creando las condiciones para su ordenamiento tanto en lo que respecta al medio urbano, como así también el espacio rural que abarca el Ejido Municipal, en procura de la preservación de aquellas condiciones naturales que proporcionan hoy el sustento a la población.

La Municipalidad actúa en el ejido donde diferentes agentes sociales y económicos organizan sus actividades y ejecutan programas y proyectos, que de no ser planificados en conjunto, pueden tener un impacto negativo a nivel urbanístico. Es por ello que se considera este plan como un Espacio de Concertación, donde el consenso con los distintos actores sociales de la comunidad es la forma de alcanzar una óptima utilización de los recursos humanos, financieros y ambientales, para una adecuada implementación de los objetivos estratégicos proyectados en el Plan.

El Municipio establecerá un Sistema de Normas Urbanas que le permita contar con verdaderos instrumentos de orientación y control del crecimiento. El plan es una medida orientadora de la ocupación del espacio así como de la localización de actividades económicas, sociales y de servicios derivada del asentamiento de población. Sin embargo, en sus normas y recomendaciones, se adelantan importantes previsiones destinadas a preparar y posibilitar las obras activas de reestructuración Urbana a mediano y largo plazo.

El proyecto de Ordenanza que se eleva a consideración tanto al Concejo Deliberante como al poder Ejecutivo es el primero de esos instrumentos y comprende aspectos de prioridad tales como la extensión de la actual trama urbana municipal a través de nuevas urbanizaciones y las condiciones de edificación y ocupación de las Parcelas con las futuras construcciones.

La estrategia de este sistema promueve un proceso de planeamiento dinámico, participativo y continuo, que articule las políticas de administración municipal con los diversos intereses de la sociedad, promoviendo instrumentos para el monitoreo del desarrollo urbano futuro.

El contenido de la misma se resume en los siguientes aspectos y criterios;

Se han delimitado tres grandes zonas en el Ejido Municipal:

**a) la zona urbana**, destinada al asentamiento poblacional, estable y transitorio con actividades de servicio a la misma;

**b) la zona sub urbana o de transición**, destinada a explotación rural, y ubicación de equipamientos de servicio que sean molestos o incompatibles en el área residencial mixta, como ser planta de tratamiento de efluentes, basurales y eventualmente asentamientos

residenciales o de tipo turístico siendo evaluados en cada caso particular y bajo consideración del municipio.

**c) la zona rural** destinada a explotación rural y eventualmente en casos particulares asentamientos residenciales o de tipo turístico los cuales quedaran bajo consideración del municipio en cada caso, según su impacto a nivel cultural, ambiental o económico, ya que en esta zona se ubican otras localidades y parajes.

El territorio del Radio del Ejido Municipal de Rivadavia Banda Sur será ámbito de aplicación de la norma.

Se han establecido para cada una de las zonas las condiciones de fraccionamiento del suelo, cada una de ellas en relación con la situación actual y la futura deseada.

Se han fijado condiciones para las edificaciones, a través de alturas máximas de edificación, retiros, etc., buscando en todos los casos una adecuada limitación en la altura de edificación y número de plantas y procurando como resultado un paisaje urbano con características propias y ambientalmente adecuado al medio.

Se han establecido exigencias de instalación de sistemas y control de evacuación de líquidos cloacales para aquellas actividades de cierto impacto, tales los establecimientos hoteleros, equipamientos deportivos, sanitarios, etc. abarcando también a las construcciones de varias unidades de tipo residencial, sea permanente o transitoria;

Se ha previsto la necesidad de realizar estudios particularizados para el caso de actividades o proyectos de excepción, ya sea por su tamaño, sus condiciones de uso, etc., que pudiesen tener como destino tanto el área urbana como zonas, turísticas o de servicio en el área sub urbana. Estas situaciones, con un adecuado control y condiciones de asentamiento, exigencias en cuando a infraestructura, accesibilidad, etc., que deben ser tenidas en cuenta a la hora de evaluar la conveniencia de su autorización para la adecuada promoción de la economía local y de su población.

La importancia que pueden asumir proyectos como los señalados, hace que en el proyecto de Ordenanza deban ser considerados de manera particular por el Departamento Ejecutivo y elevados al Concejo Deliberante para su aprobación.

El proceso de planeamiento tiene necesariamente un carácter integral y todo esfuerzo fragmentario corre el riesgo de desdibujar los objetivos planteados.

Por las razones expresadas, se eleva al Ejecutivo Municipal o Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza de Fraccionamiento y Ocupación del Suelo en el Ejido Municipal de Rivadavia Banda Sur, para su consideración.

**VISTO:**

Se ha realizado el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental del Municipio de Rivadavia Banda Sur, ubicado en el departamento Rivadavia de la Provincia de Salta. Este plan responde a la necesidad de un ordenamiento urbano del municipio para su crecimiento. Entendiendo esto como el uso ordenado del territorio y sus recursos naturales, de acuerdo con su capacidad productiva y sus limitaciones y riesgos, protegiendo la integridad de los suelos, los recursos hídricos, la biodiversidad y la calidad del aire y el paisaje.

## **CONSIDERANDO:**

Que las herramientas normativas que dan fuerza de ley a las propuestas del plan, regulan la actividad privada y pública en lo referido a la ocupación y uso del suelo, al control ambiental de las actividades y a la movilidad urbana, las que deberán tener un tratamiento diferenciado y particularizado en cada caso.-

La promoción del desarrollo urbano - ambiental del Municipio de Rivadavia Banda Sur tiene como premisa el cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad, del medio urbano y el territorio, garantizando:

- I. La incorporación del enfoque ambiental y los principios del Desarrollo Sustentable en el modelo de planeamiento y gestión municipal.
- II. La recuperación del rol del Estado Municipal como principal actor del Desarrollo Urbano, asumiendo el liderazgo en la promoción y coordinación de proyectos transformadores que privilegien el interés público y favorezcan la iniciativa y la inversión privada.
- III. El fortalecimiento del papel del poder público municipal en la promoción de estrategias de financiamiento que posibiliten el cumplimiento de planes, programas y proyectos en condiciones de máxima eficiencia.
- IV. El fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano mediante la utilización de elementos que aseguren un aprovechamiento equitativo de la renta urbana.
- V. La integración de los distintos componentes del estado municipal, con una fuerte articulación con el resto de los actores urbanos, promoviendo una acción coordinada para el desarrollo y aplicación de las estrategias y metas del plan, sus programas y proyectos.
- VI. La gestión democrática y participativa del planeamiento y gestión municipal.
- VII. La gestación de un municipio culturalmente rico y diversificado, atractivo y competitivo; con un manejo sustentable y armónico de los componentes urbanos, culturales, naturales y productivos del territorio.
- VIII. La mejora de la calidad de vida y del ambiente, reduciendo la segregación social y física.
- IX. El incremento y reactivación económica y comercial del Municipio.

Teniendo en cuenta que el Plan de desarrollo Urbano Ambiental tiene como objetivos prioritarios:

Promover y proteger la salud, seguridad social, confort y bienestar general de la población, manteniendo la identidad e idiosincrasia del pueblo.

Promover la integración cultural y social entre los pueblos originarios y criollos existentes en la zona.

Permitir el pleno desenvolvimiento de las actividades y derechos individuales cuyo único límite está fijado por el bienestar general, y estimular, al mismo tiempo, el espíritu de comunidad.

Orientar el desarrollo de la localidad dentro de una estructura urbana definida, que determine con claridad la distribución, forma y densidad de edificación, así como el carácter y funcionalidad de cada sector, facilitando las interconexiones entre ellos.

Prohibir usos y edificios que sean incompatibles con el carácter de los permitidos en cada distrito.

Prevenir ampliaciones, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes cuyos usos y características no sean conformes a las normas del distrito y afecten en modo adverso al desarrollo, funcionalidad y valor de la propiedad en cada caso o a su valor patrimonial y cultural. Promocionando permanentemente la preservación del patrimonio arquitectónico y cultural.

Garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Regular la intensidad de uso de los lotes.

Prever que la ocupación y urbanización de los terrenos se efectúe en concordancia con las obras de infraestructura que requieren.

Posibilitar programas para la expansión necesaria de los servicios de infraestructura.

Definir las localizaciones más adecuadas para los grandes equipamientos.

Consolidar la creación de una red vial principal completa que atienda a las necesidades de circulación actual y futura de la ciudad, facilitando la apertura de nuevas arterias de circulación y ampliación de las existentes.

Valorizar y preservar las áreas del paisaje natural y las necesarias al esparcimiento público de la población.

Valorizar, regular y preservar las áreas del patrimonio cultural tangible e intangible de la comunidad.

Evitar las acciones de emisión de contaminantes que puedan deteriorar las condiciones ambientales del ámbito natural y urbano.

Prever que la incorporación de nuevos terrenos al uso urbano se efectúe en forma progresiva, ordenada y planificada en concordancia con las reales necesidades de expansión, evitando la dispersión urbana.

#### **POR TODO ELLO:**

El Concejo Deliberante Municipal de Rivadavia Banda Sur, sanciona la siguiente

## ORDENANZA Nº xxx

### **EL CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA PARA LA MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA BANDA SUR LA SIGUIENTE**

#### ORDENANZA:

#### CAPITULO 1: DESARROLLO URBANO AMBIENTAL

##### **ARTÍCULO 1º.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Esta Ordenanza tiene por objeto establecer las Normas Jurídicas que regularan los usos, subdivisiones y ocupaciones del suelo en sus distintas formas dentro del perímetro del Ejido Municipal.

**ARTICULO 2º.-** Derogar toda legislación referida a los límites jurisdiccionales del ejido urbano de la ciudad, hasta hoy vigente.-

**ARTICULO 3º.-** Deróguese toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza, en este caso específico.- (usos, subdivisiones y ocupaciones del suelo en sus distintas formas dentro del perímetro del Ejido Municipal).

**ARTÍCULO 4º.-** Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza el poder ejecutivo del municipio y la Secretaría correspondiente de Rivadavia Banda Sur, actuando como Órgano Técnico Coordinador, sin perjuicio de lo previsto expresamente en la misma:

- a) Velar por el cumplimiento de los objetivos y normas de éste Cuerpo legal.
- b) Evaluar la aplicación de éste instrumento jurídico, sugiriendo las reglamentaciones, complementaciones y/o modificaciones al mismo, que considerase necesarias o convenientes.

**ARTICULO 5º.-** Determinar los límites del Ejido Municipal de Rivadavia Banda Sur dentro del departamento de Rivadavia. Entendiéndose por EJIDO a la porción de territorio que queda bajo jurisdicción del Municipio y que engloba a todas las actividades directas o indirectas vinculadas al Municipio.

Los límites del municipio:

Los límites del municipio: Norte con el departamento de General San Martín y el municipio de Rivadavia Banda Norte, al Sur con el departamento de Anta y la provincia del Chaco, al Este con la provincia del Chaco y al Oeste con el departamento de Orán y el departamento de Anta.

Localidades y Parajes que integran el Municipio de Rivadavia Banda Sur: Rivadavia, La Unión, Santa Rosa, Fortín Belgrano, El Destierro, San Felipe, La Esperanza, El Ciervo Cansado y Media Luna.

Parajes que integran el Municipio: Pozo Verde, San José, Las Bolsas, La Toma, El Divisadero, El Ocultar, Lecheronal, Puerta y Díaz, El Algarrobal, San Miguel, Pto. El Medio,

Tenera Atada, Pelicano Quemado, Tres Pozos, Pozo El Pato, El Chañaral, El Cocal, El Breal, Monte Alto, Aguas Muertas, Alto Verde, Tres Orcones, El Mirador.

De acuerdo al Gráfico 1 y 2 de la presente. -

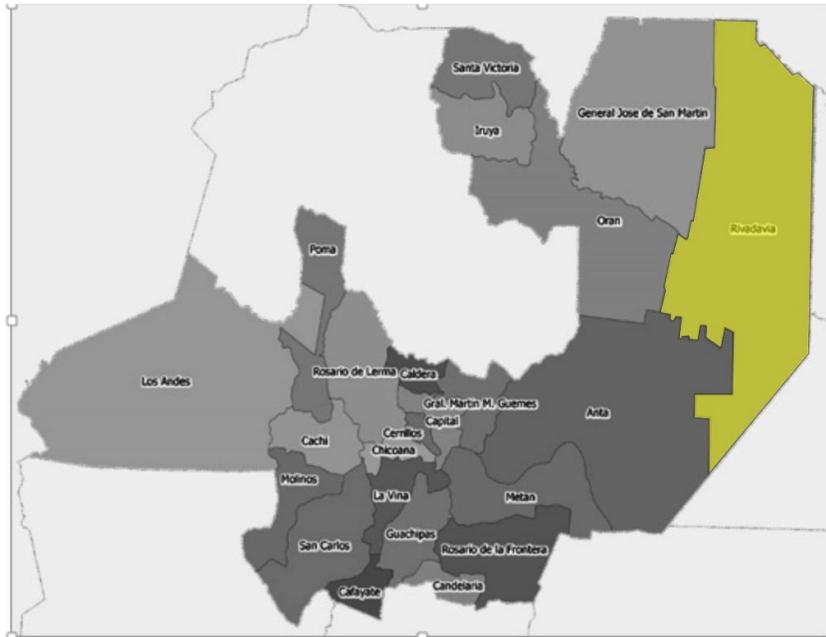


Gráfico 1. Localización del Dpto. de Rivadavia dentro de la provincia de Salta

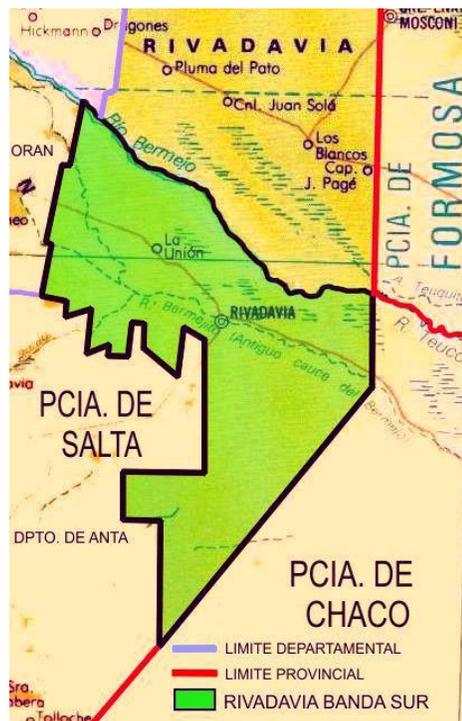


Gráfico 2. Localización del Municipio de Rivadavia Banda Sur.

## ARTÍCULO 6º.- CLASIFICACION DEL SUELO

**Patrón de Uso del Suelo.** Se entiende como tal, al conjunto de características físicas y funcionales que corresponden en términos de grado de consolidación a un determinado uso de suelo de cada zona Urbana, Sub-Urbana y/o Rural, que corresponda a los límites del Ejido Municipal. Partiendo de principios básicos como:

1. Promover el surgimiento y consolidación de zonas
2. priorizando la provisión de infraestructuras y servicios de nivel barrial, atendiendo el fuerte ritmo de crecimiento poblacional y físico del medio urbano.
3. La mixtura de usos del suelo urbano, permitiendo la adaptabilidad del planeamiento a las alteraciones del contexto político, social y económico.
4. La conservación de las actividades agropecuarias en el territorio municipal, garantizando la contención de la población rural y la sustentabilidad económica del municipio.
5. La preservación y puesta en valor del patrimonio natural y arquitectónico del Municipio, tendiendo a su posicionamiento en la oferta turística regional y a su disfrute por la población local.
6. La regulación de las modalidades de Uso del Suelo Residencial.

**Uso de Suelo.** Es el término de la Planificación que designa a las distintas áreas con actividades o propósitos específicos consolidados a la que destina una zona. De acuerdo al mapa incluido en el Grafico 3-.

- a - ZONA URBANA
- b- ZONA SUB-URBANA
- c- ZONA RURAL

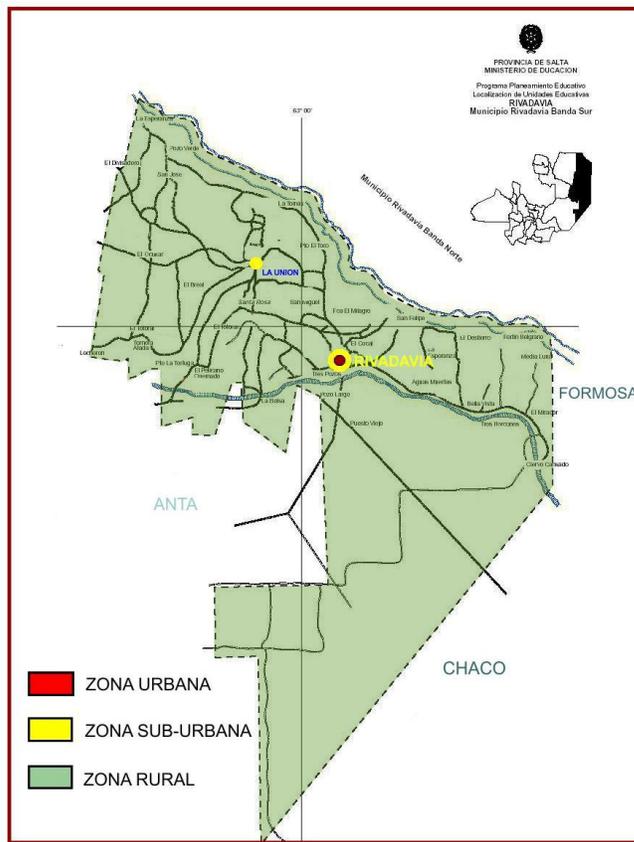


Gráfico 3. localización de las áreas

**6. a- ZONA URBANA:** Corresponde todo aquel fraccionamiento en manzanas o unidades equivalentes, que se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación, delimitadas total o parcialmente por calles, como así mismo, aquellas parcelas que no estando fraccionadas están rodeadas total o parcialmente por fraccionamientos en manzanas o unidades equivalentes, destinadas a asentamientos humanos intensivos en los cuales se desarrollan usos vinculados con la residencia, actividades terciarias y de producción compatibles.

**Establecer los límites dentro los cuales está comprendido el nuevo Ejido Urbano, conforme a las siguientes coordenadas y De acuerdo al mapa incluido en el Gráfico 4.**

Las coordenadas que definen los límites son las siguientes:

**N-O, P1:** - 62° 53' 44" long 24° 10' 13,9" lat **N-E, P2:** -62° 52' 26,48" long -24° 10' 14,7" lat  
**S-O, P4:** - 62° 53' 32,6" long -24° 12' 10,7" lat **S-E, P3:** -62° 52' 16" long -24° 12' 11,5" lat

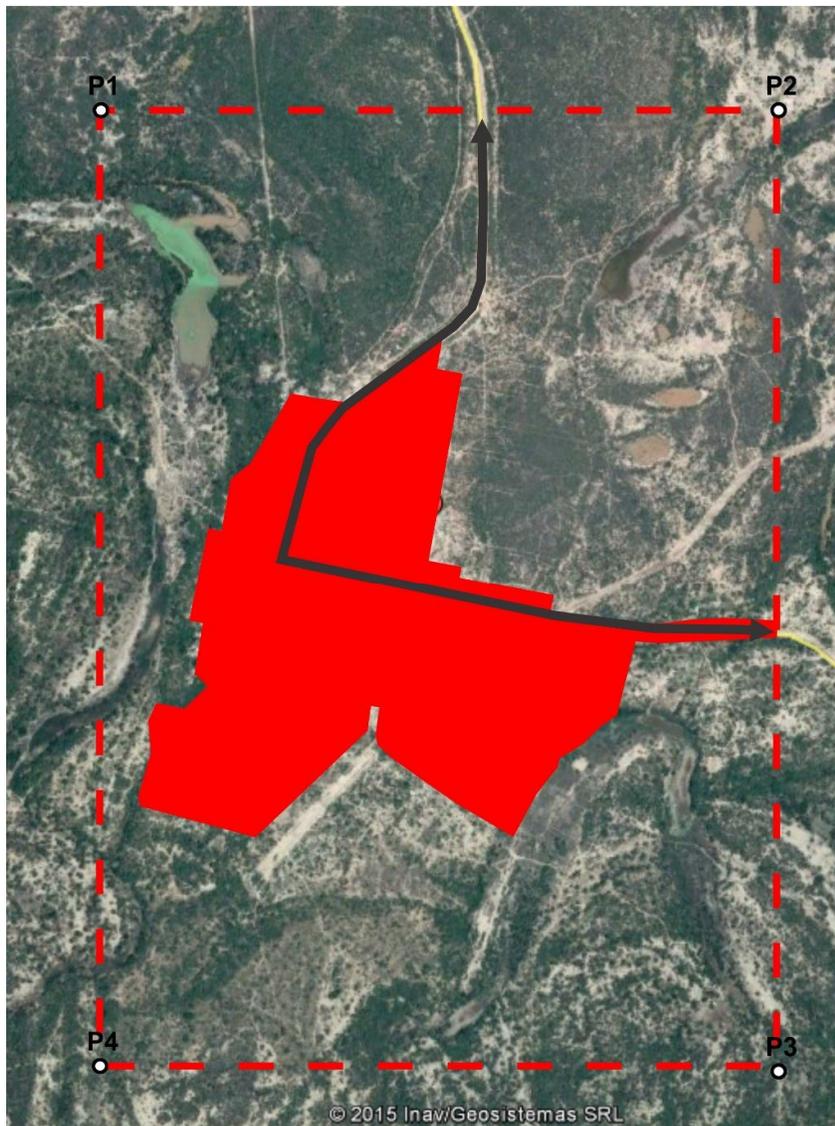


Gráfico 4. Localización y límites del área urbana

## El Área urbana se divide en 3 tipos:

1. Área Urbana CONSOLIDADA
2. Área Urbana A CONSOLIDAR
3. Área Urbana DE EXPANSIÓN

**6. a.1 Área Urbana CONSOLIDADA:** Se define como Área Urbana Consolidada, o en vías de consolidación, a aquella que presenta más del 50 % de sus parcelas edificadas, y con los servicios de alumbrado público, agua potable y calles pavimentadas y o mejoradas. Encontrándose en el primer nivel de priorización en cuanto a la ocupación de sus vacíos y lotes no edificadas, para uso residencial y usos afines al mismo, como ser, Comercios minoristas y equipamientos de pequeña y mediana escala. Dentro del ejido urbano el área consolidada abarca el Distrito R1-M1. De acuerdo al plano incluido en el Grafico 5.

### Nomenclatura:

**R1- M1** Residencial 1  
y Mixto.

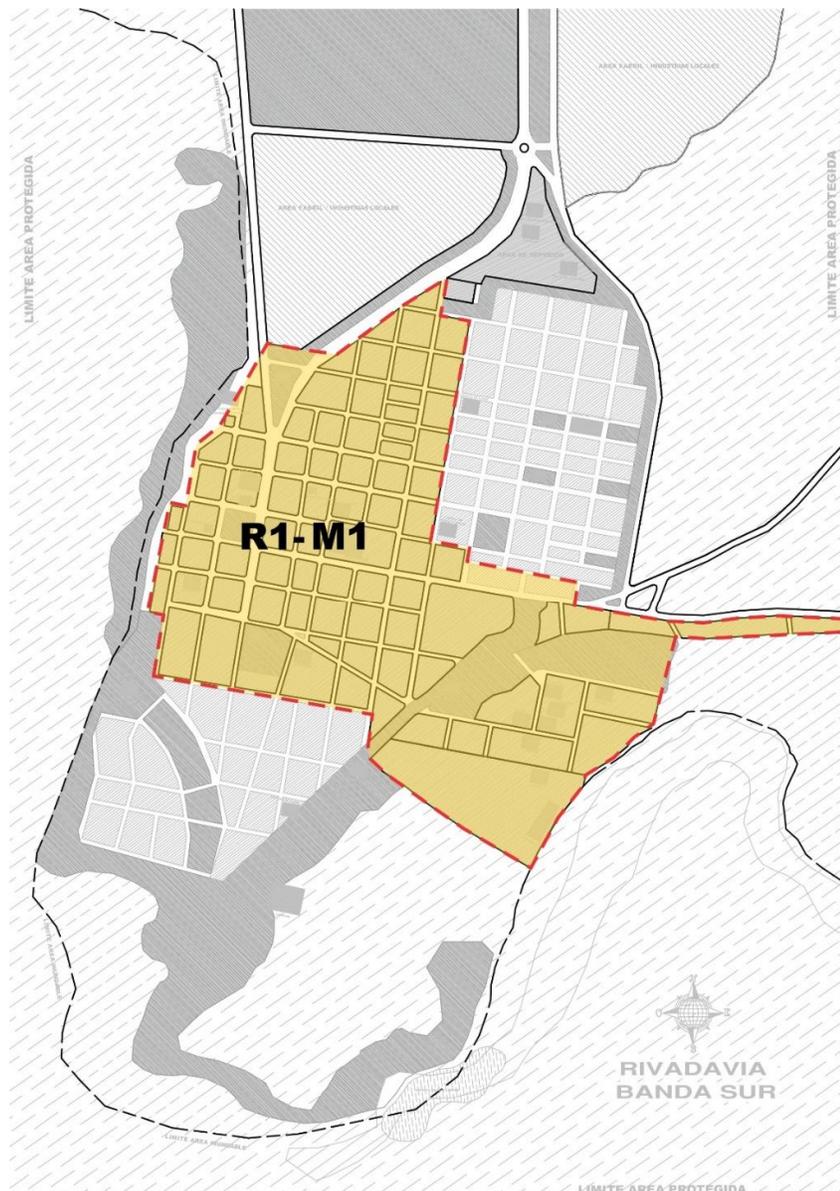


Gráfico 5. Localización del área urbana consolidada.

**6. a.2 Área Urbana A CONSOLIDAR:** Son aquellos grandes vacíos urbanos situados dentro del área Consolidada, que presenta menos del 50 % de sus parcelas edificadas, y que cuentan con el servicio de alumbrado público y agua potable como mínimo. Que presentando condiciones especialmente favorables y beneficiosas para su ocupación, aún no han sido objeto de acciones tendientes a su efectiva urbanización, generando un efecto negativo para el desarrollo y estructuración de la ciudad, por lo cual la normativa y gestión urbanística estimulará su pronta ocupación con el máximo grado de priorización. Dentro del ejido urbano el área a Consolidar abarca los distritos R2 y AS. De acuerdo al plano incluido en el Gráfico 6.

**Nomenclatura:**  
**R2** Residencial  
**AS** Área de servicios

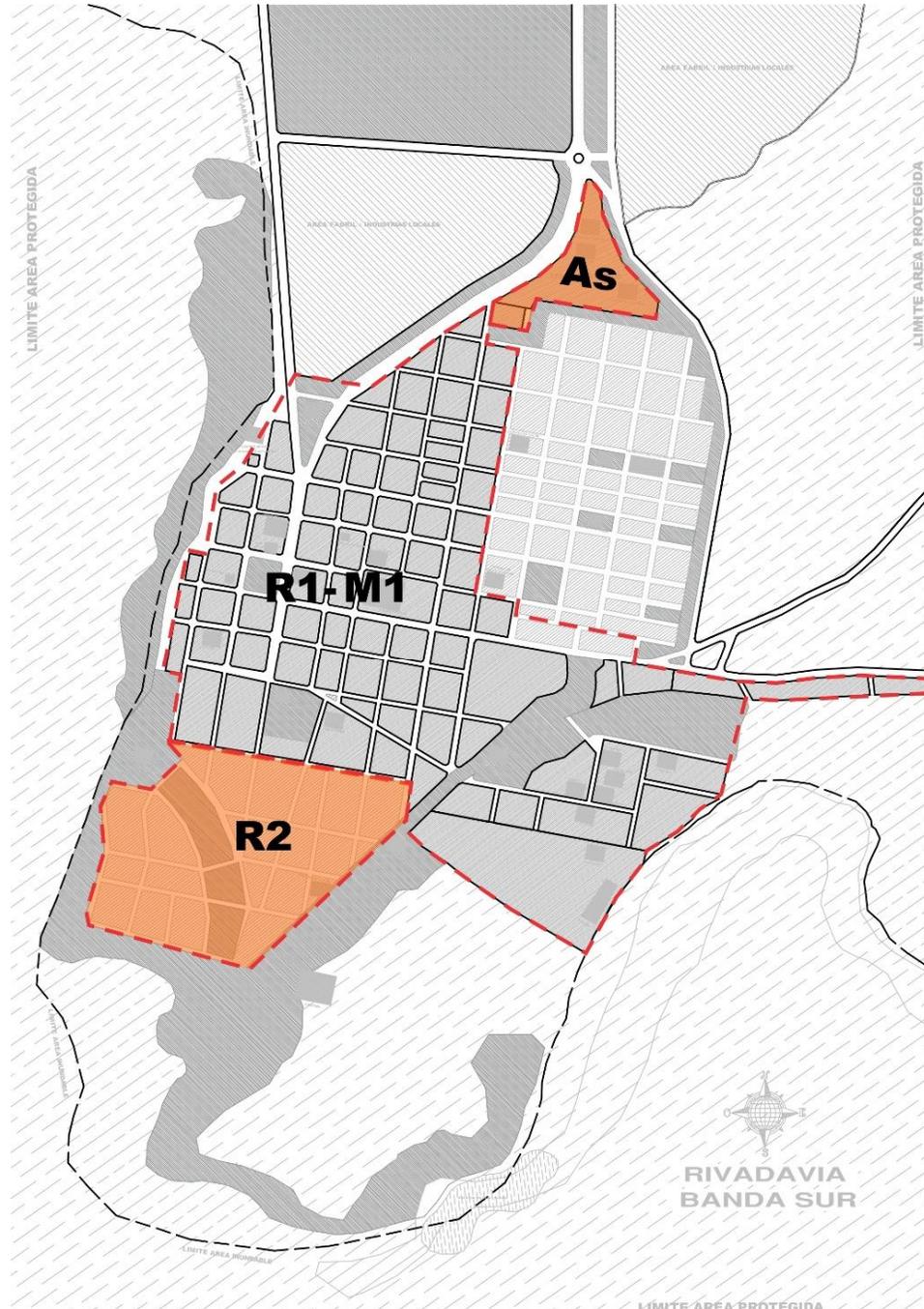


Gráfico 6. Localización de las áreas urbanas consolidar.

**6. a.3 Área Urbana DE EXPANSIÓN:** Se define como Área Urbana de Expansión, continúa o contigua a las anteriores con posibilidades de conexión a redes de provisión de servicios, vinculación con vías o calles públicas existentes y que no superen el 20 % de la superficie total de las otras Sub- Áreas. Cuya ocupación se considera conveniente con un grado de priorización en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad a áreas de mayor consolidación, y contribución al cumplimiento de objetivos de estructuración urbana. Dentro del ejido urbano el área a consolidar abarca los distritos AF y R3 De acuerdo al plano incluido en el Gráfico 7.

**Nomenclatura:**  
**AF** Área fabril  
**R3** Residencial

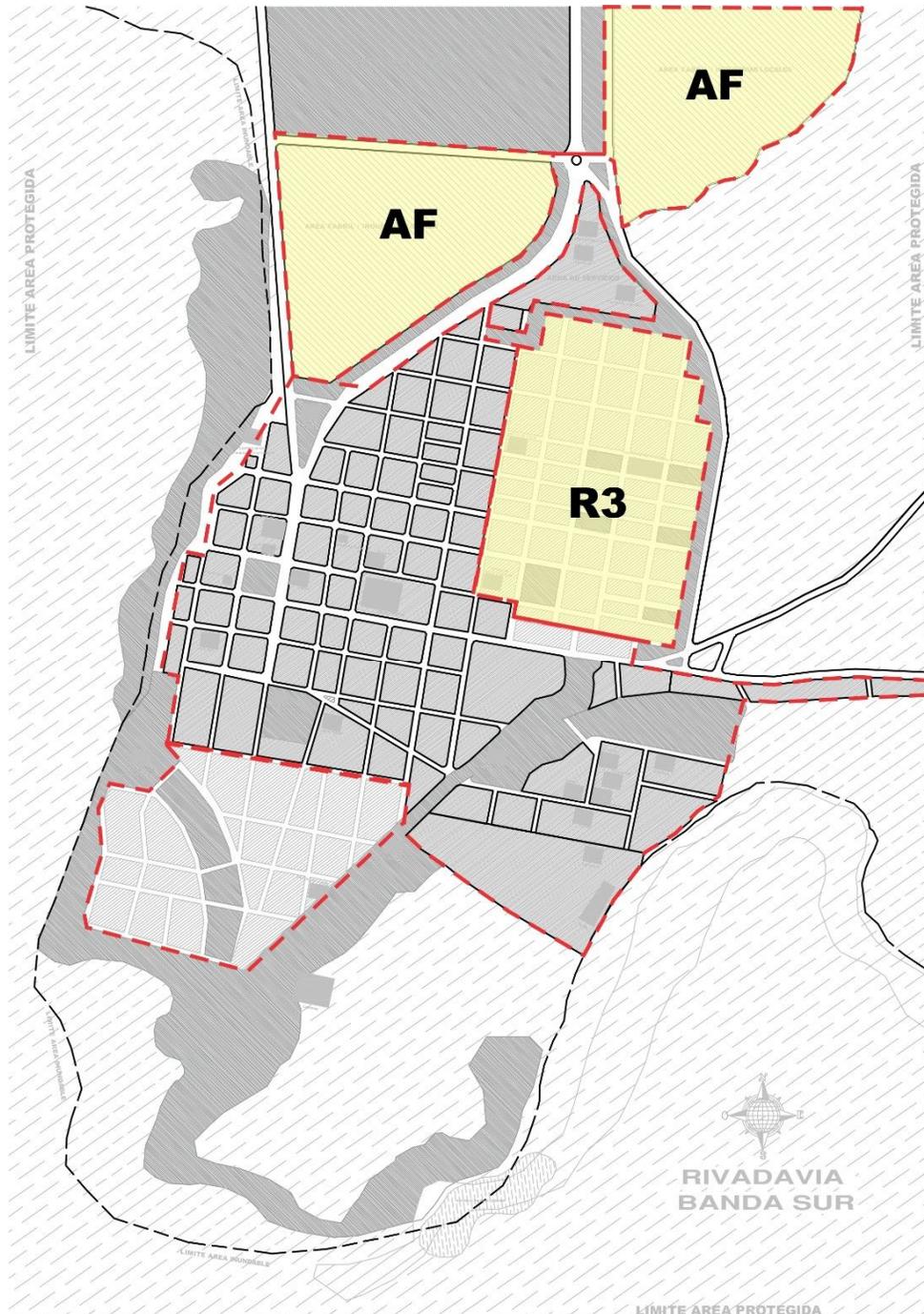


Gráfico 7. Localización de las áreas urbanas de expansión.

**6. b- ZONA SUB-URBANA:** Las zonas Sub-Urbanas están constituidas por aquellos espacios del Ejido municipal situados fuera del Perímetro Urbano Consolidado, en estado natural o afectados a usos agrícolas, agropecuarios, habitacionales rurales o sub-urbanos, u otros. Adyacente o no a Centros Urbanos y a las que el Municipio pueda extender sus servicios y atribuciones.

**Establecer los límites dentro los cuales está comprendida la Zona Sub-urbana de Rivadavia Banda Sur, conforme a la siguiente descripción y De acuerdo al mapa incluido en el Gráfico 8.**

Las coordenadas que definen los límites son las siguientes:

**N-O, P1:** - 62° 52'54,1" long -24° 8'14,2" lat    **N-E, P2:** -62°50'36,5" long -24°7'47,8" lat  
**S-O, P4:** - 62° 53'58" long -24°12'34,4" lat    **S-E, P3:** -62°51'22,9" long -24°12'35,1" lat

Al Oeste y proyectándose hacia el Sur el límite lo conforma la traza del antiguo cauce del río Bermejo.

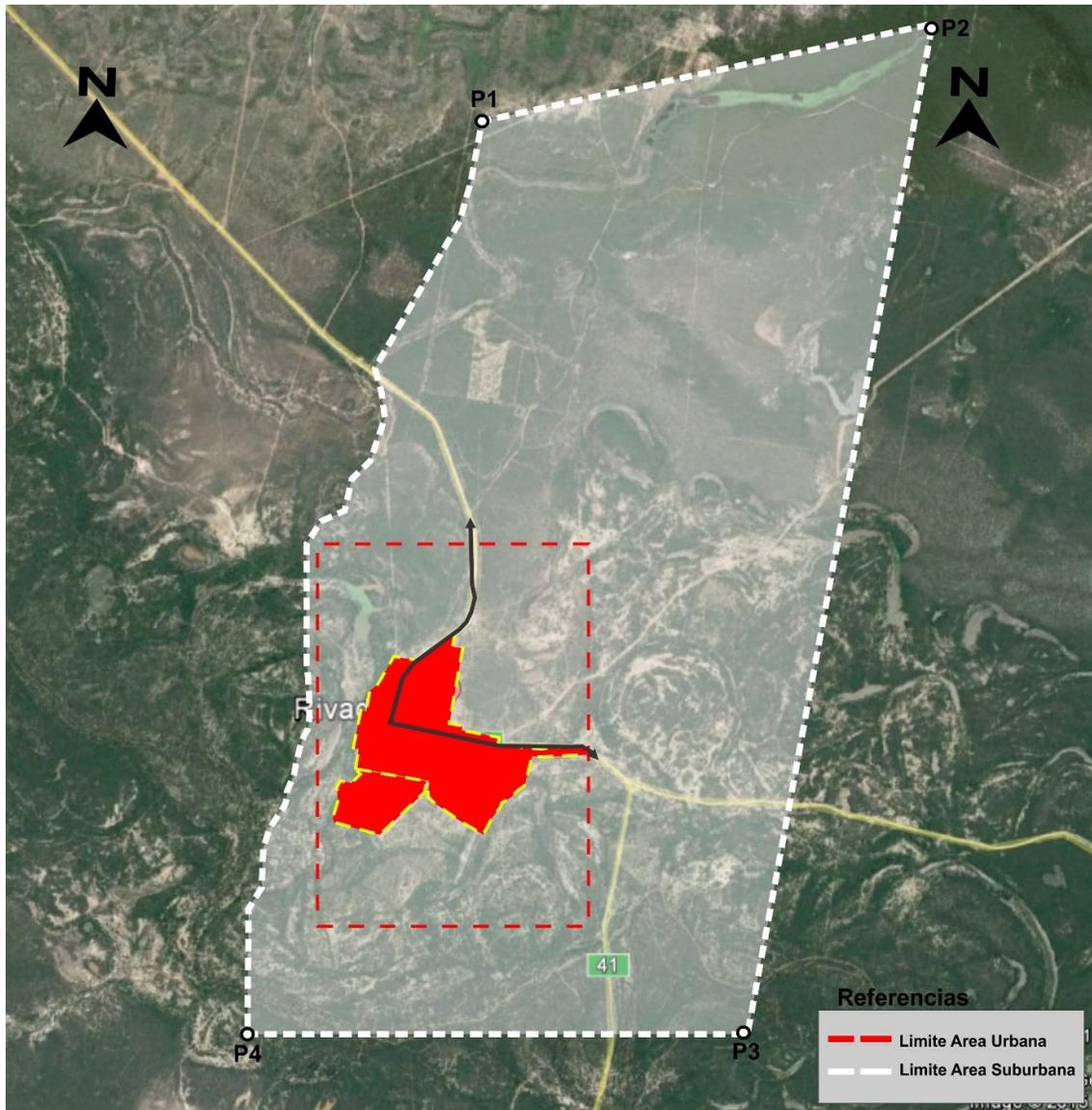


Gráfico 8. Localización área sub urbana.

### **6. c- AREA RURAL:**

Es aquella constituida por todo el territorio no comprendido entre las Áreas Urbanas y Suburbanas definidas anteriormente, siempre que sea posible la prestación en ella de por lo menos, algunos de los servicios municipales.

Es el Área del Ejido Municipal donde se realizan primordialmente Actividades Agropecuarias, Forestales, Servicio, etc.

La delimitación de la Zona rural de Rivadavia Banda Sur corresponde a toda la extensión territorial del municipio desde el área sub-urbana hasta los límites del ejido municipal.

De acuerdo al plano incluido en el Gráfico 9.

## ARTÍCULO 7º.-ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EJIDO URBANO

**Distritos:** Los Distritos de Zonificación Representan espacios físicos dentro del Ejido urbano Municipal identificados con características actuales o potenciales similares o compatibles, en función de peculiaridades a ser estimuladas en las categorías que se definen en los artículos siguientes. Estos Distritos de Zonificación se encuentran delimitados en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo incluidos en el Gráfico10.

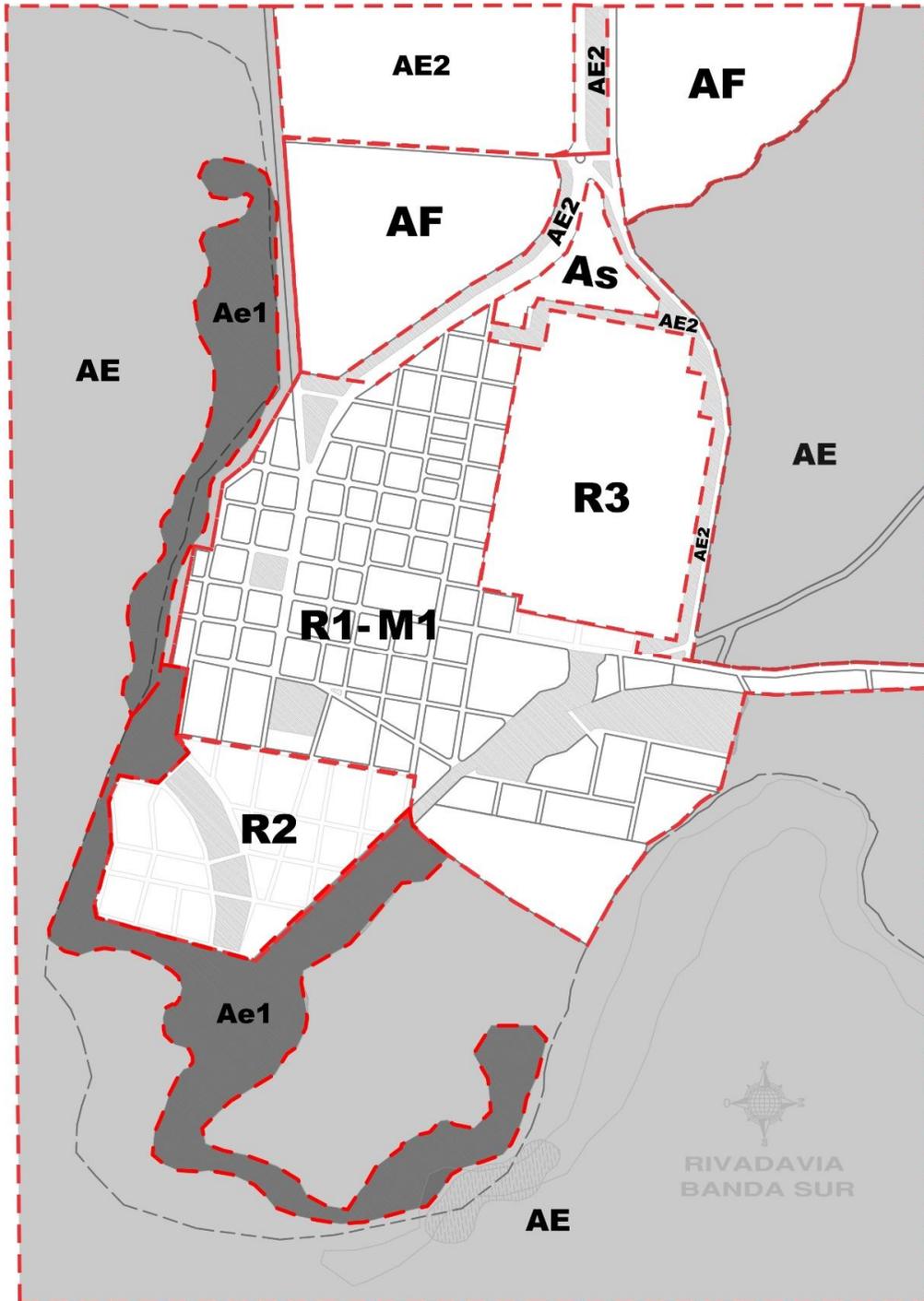


Gráfico 10. Localización de Distritos.

## Nomenclatura:

R1: Residencial 1  
R2: Residencial 2  
R3: Residencial 3.  
AE: Área Especial  
AE2: Área Especial2

M1: Mixto.  
As: Área de servicios.  
AF: Área fabril.  
AE1: Área Especial1

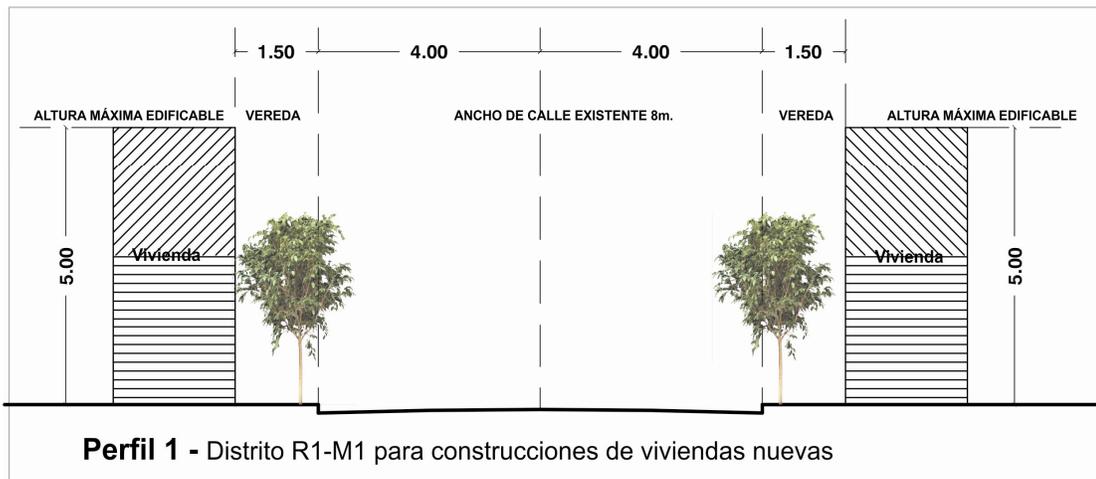
### Los Distritos de Zonificación ubicados en Área Urbana:

#### 7. a- USO DE SUELO RESIDENCIAL

Aquellos donde se estimula la vida de barrio, con actividades complementarias a la habitacional y otras actividades calificadas como conformes.

- **R1, R2:** Distrito predominantemente residencial, de densidad media - baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares en lotes de superficies medianas a pequeñas y edificios en propiedad horizontal de baja altura. Que se complementa con usos comerciales y servicios.

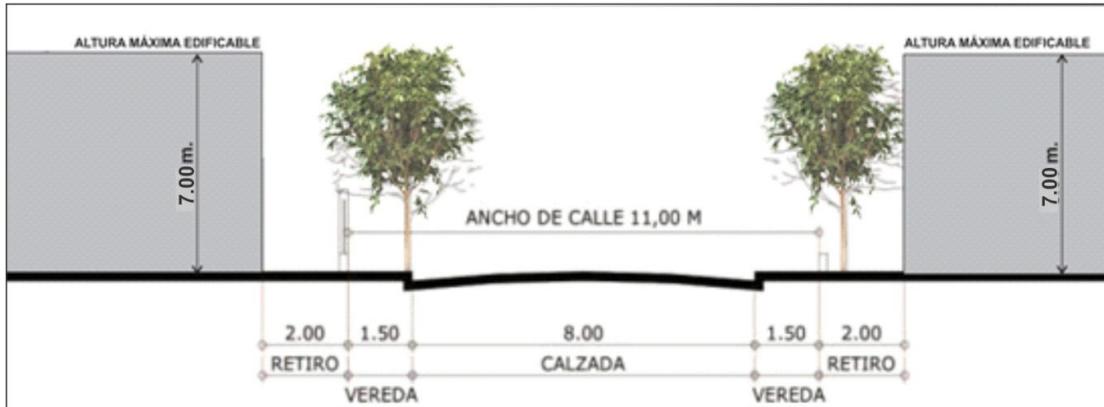
Las alturas máximas para la construcción de viviendas unifamiliares nuevas en corredores de 8.00 metros de ancho, están reguladas según el gráfico del PERFIL 1.



- **R3:** Distrito predominantemente residencial, de densidad Media-Baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares y edificios en propiedad horizontal de baja altura en lotes de superficies indefinidas con 15 metros de frente, retiro de 2m. como mínimo, desde Línea Municipal.

Esta área se complementa con usos y servicios.

Las alturas máximas permitidas para viviendas unifamiliares nuevas están reguladas mediante el gráfico de PERFIL 2.



**PERFIL 2**

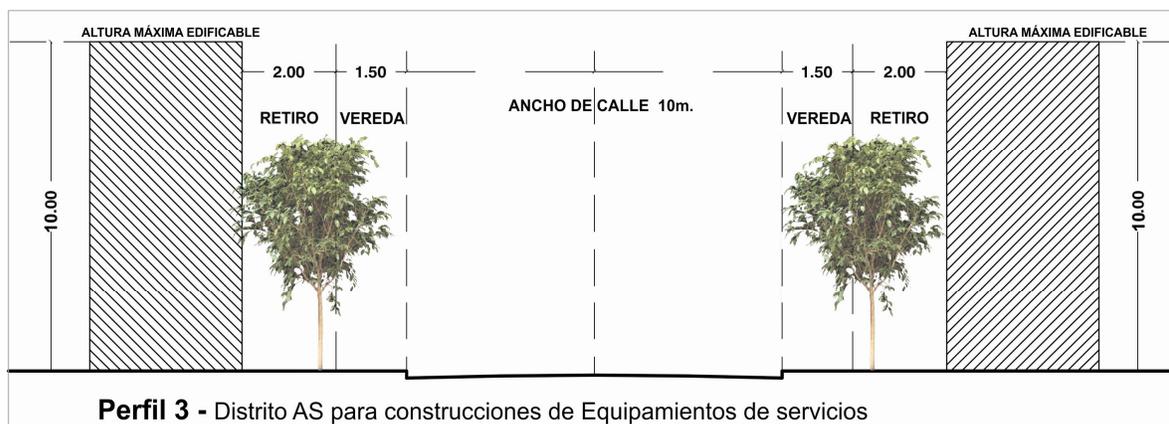
### 7. b- USO DE SUELO COMERCIAL.

Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de la actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Está incluido por, Acto de comercio, caracterizado como tal, Ejercicio Profesional, Operaciones civiles de compra-venta y/o locación de bienes y servicios.

- **AS:** Distrito predominantemente comercial, que alberga espacios destinados a las siguientes categorías:
  - . Categoría comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado (Micro escala, de pequeña escala).
  - . Categoría comercio incomodo, el efectuado en establecimientos que por sus características de carga y descarga; ingreso y egreso de vehículos; ruidos; emanaciones; etc., perturban otras actividades urbanas y/o el desenvolvimiento normal de tránsito, presentan riesgo de contaminación, molestias y/o peligro venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre. Terminales de ómnibus, de corta, mediana y larga distancia.
  - . Categoría comercio Artesanal Comprende los nuevos establecimientos destinados a actividades productivas artesanales inocuas y que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas menores, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatible con el resto de las actividades urbanas.

Las alturas máximas están reguladas mediante el grafico del PERFIL 3.

Exceptuando estaciones de servicios y Terminales de ómnibus quedaran sujetas a evaluación pertinente en cada caso por el municipio.



### 7. c- USO DE SUELO INDUSTRIAL/ FABRIL.

El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a:

- La producción de bienes, transformaciones físicas, químicas o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas;
- A la prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial.
- Al montaje, ensamblaje, fraccionamiento o separación de productos por medio mecánico o manual;
- Al almacenamiento de las materias primas necesarias.

- **AF:** Distrito predominantemente fabril, industrial y de servicios, de interés institucional del estado Nacional, Provincial o Municipal, de grandes dimensiones, ocupadas o destinadas a futuro, de infraestructuras o servicios, se prohíben o limitan usos y actividades en razón de condiciones particulares de índole ambiental, topográficas u otras, requiriéndose de estudios y proyectos especiales para la determinación de su régimen urbanístico. Se promueve la realización de proyectos públicos, privados o mixtos de interés estratégico para el desarrollo y/o la estructuración urbana.

### 7. d- USO DE SUELO MIXTO

Distritos Mixtos caracterizados por la presencia de diferentes actividades, compatibles con condicionantes paisajísticos, ambientales, infraestructurales o con otras actividades instaladas.

- **M1:** Distrito Tanto para actividades residenciales como de comercio, servicios, Especiales e industrias no impactantes, distribuyéndose, en relación al uso. Se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media - baja (hasta 500 Hab./Ha.), con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios (condicionados).

## 7. e- USO DE SUELO ÁREAS ESPECIALES

Se definen los distritos ubicadas dentro del Perímetro Urbano :

- **AE:** Parque Natural, destinados a conciliar la protección integral de la flora, fauna y atributos paisajísticos, con restricción total para construcciones de asentamientos de edificios permanentes o temporales como así también de equipamientos que atenten contra la imagen, flora, fauna o el ambiente en general sin excepción. Distritos correspondientes a Áreas de Interés Ambiental – Reserva Natural, en que se pretende resguardar atributos excepcionales de la naturaleza. Son previstas para la preservación del patrimonio natural y para actividades no agresivas que, garantizando la protección de la flora, fauna y demás elementos naturales, faciliten su perpetuación y sustentabilidad.
- **AE1:** Parque y Paseo Natural, destinados a conciliar la protección integral de la flora, fauna y atributos paisajísticos, con la utilización para fines principales educacionales, ecoturismo de ocio o recreación. Las construcciones y asentamientos de edificios permanentes o temporales como así también de equipamientos de pequeña y mediana escala, serán permitidas siempre y cuando no atenten contra la imagen, flora, fauna o el ambiente en general sin excepción. Se permiten las actividades no agresivas que, garantizando la protección de la flora, fauna y demás elementos naturales, faciliten su perpetuación y sustentabilidad.
- **AE2:** Sector Natural, destinados a conciliar la protección integral de la flora, fauna y atributos paisajísticos, con restricción total para construcciones de asentamientos de edificios permanentes o temporales como así también de equipamientos que atenten contra la imagen, flora, fauna o el ambiente en general sin excepción. Superficie de transición natural verde, entre corredores principales o vías de acceso rápido, que funciona como pulmón y división de usos de suelo.

## ARTICULO 8º.- USO DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO.

Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, conforme los siguientes tipos:

### 8.1.- Equipamiento de Enseñanza e Investigación:

Comprende el uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

- a) **Educación Inicial:** Incluye Jardines Maternales, Preescolar. Aplicables a distritos **R1- M1, R2 y R3.**
- b) **Educación Básica:** Incluye educación General Básica y Escuelas Especiales (Discapacitados) Aplicables a distritos **R1- M1, R2 y R3.**
- c) **Educación Complementaria:** Incluye Educación Polimodal, Escuelas e Institutos Especializados (oficios, idiomas, etc.)Aplicables a distritos **R2 Y R3.**

**d) Educación Superior e Investigación:** Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científicos- Tecnológicos. Aplicables a distritos **R3**.

### **8.2. Equipamiento de Salud:**

Comprende establecimientos destinados a la prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos sin internación, o con internación ambulatoria. Incluye hogares de día, centros de rehabilitación, geriátricos, salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y/o psiquiátrica. Aplicables a distritos **R1-M1 y R3**.

### **8.3. Equipamiento de Social y/o Deportivo:**

Comprende a los uso de equipamiento destinado a actividades Sociales y Deportiva, de enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores, a desarrollarse al aire libre o en locales cubiertos siempre y cuando el lote donde se ubiquen no supere una superficie de 2500 m<sup>2</sup>.

Incluye: centro de alto rendimiento, polideportivos, gimnasios, piscinas, canchas de futbol, paddle o afines, básquet y voleibol. Aplicables a distritos **R2 y R3**.

### **8.4. Equipamientos para alojamientos:**

Los equipamientos permitidos se encuentran en las siguientes categorías:

Hoteles en sus distintas categorías, hosteles, Moteles, pensiones, albergues se ubicaran en el distrito **R1-M1, R2 y AS**. Las alturas máximas son las definidas en los artículos 7,8 y 14 correspondientes a cada distrito.

### **8.5. Equipamiento de Cultural:**

Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y/o difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposición, centros culturales y recreativos, cines, teatros y salas de espectáculos. Aplicables a distritos, **R1-M1 y R2**.

### **8.6. Equipamiento de Seguridad:**

Usos de servicios destinados a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. Aplicables a distritos, **AF, AS, R1-M1**.

**a) Servicios de seguridad en pequeña y mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m<sup>2</sup>. Incluye comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales.

**b) Servicios de seguridad de gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300m<sup>2</sup>.

**c) Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas:** presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles. **Aplicable a distrito AF.**

### **8.7. Equipamiento Religioso.**

Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Aplicables a distritos, **R1- M1 y R2**.

a) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500m<sup>2</sup>. Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

b) Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos, monasterios.

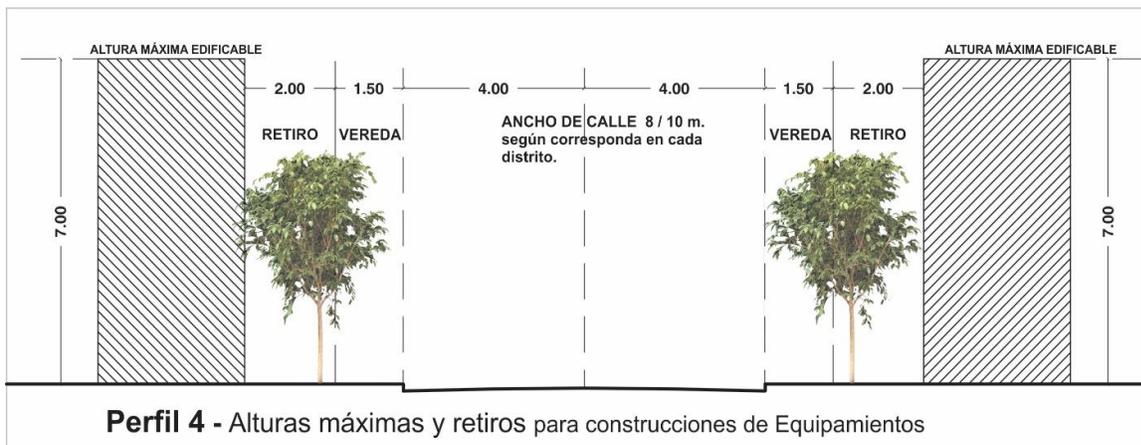
**8.8. Equipamiento de Servicios Recreativos con actividades incómodas:** Incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones, casas de fiestas y locales semejantes, salas de juego, salas de juegos electrónicos, bingos.

Aplicables a distritos, **R2 y AS**.

a) Servicios recreativos de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 200m<sup>2</sup>.

b) Servicios recreativos de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 200m<sup>2</sup>.

Las alturas máximas edificables para todos los tipos de equipamientos enumerados en el artículo 8 están reguladas según el gráfico del PERFIL 4.



#### **ARTICULO 9°. USO DEL SUELO DE ESPACIOS VERDES:**

El afectado en inmuebles que, debiendo integrar en dominio público están sujetos a la utilización común para el esparcimiento y la recreación de la población.

Con restricción total para construcción de edificios, locales, o cualquier asentamiento temporal o permanente que modifique su imagen y calidad ambiental.

Exceptuando aquellas construcciones que sean de apoyo necesario como casillas de Información turística o salas de primeros auxilios al turista.

Aplicables en distritos, **AE1, R1-M1, R2, R3, AS y AF**. Según Plano gráfico 10

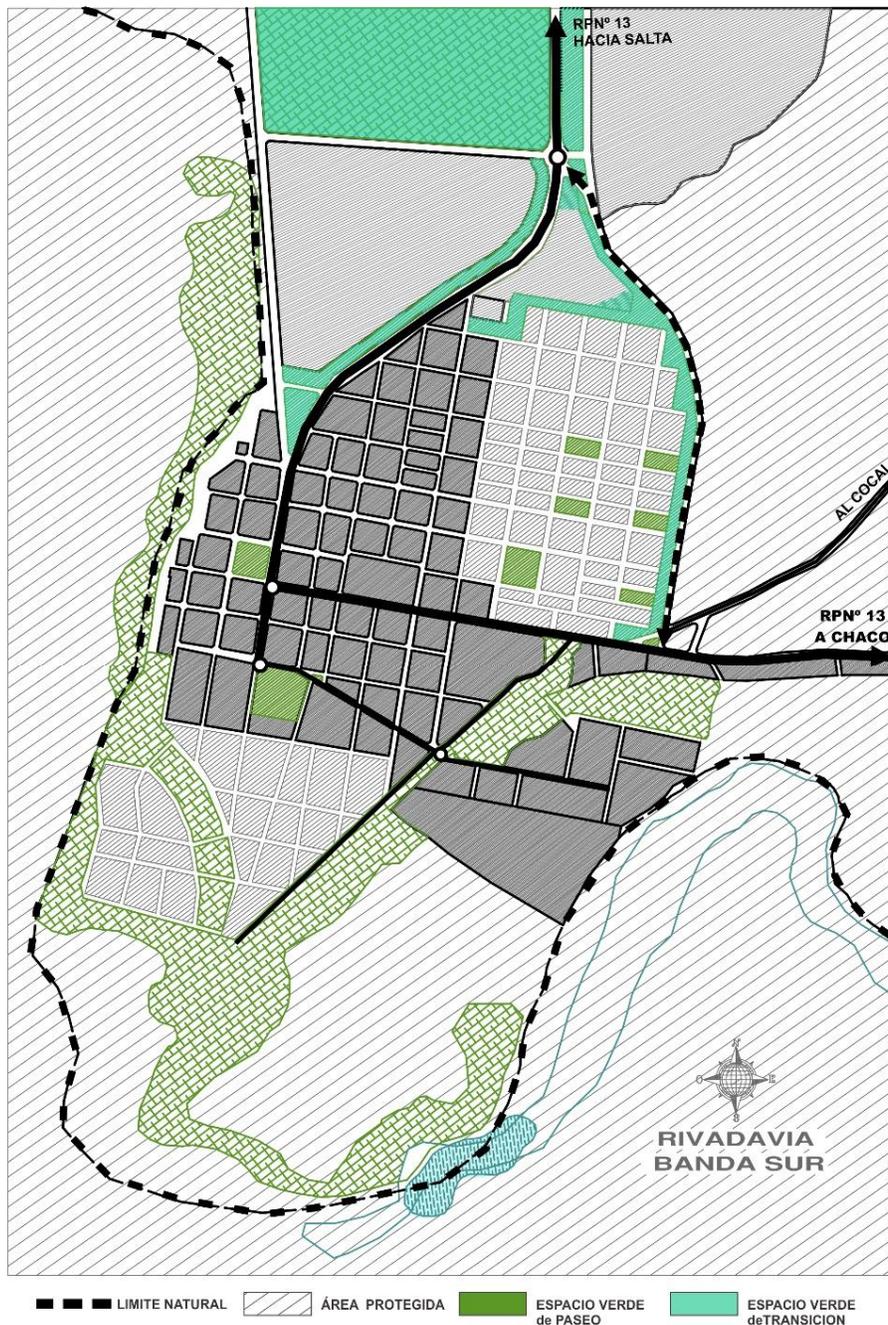


Gráfico 10. Localización de espacios verdes.

**ARTICULO 10°.- USO DEL SUELO DE INFRAESTRUCTURA URBANA**

Usos de servicio destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales trasmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), Aplicables a DISTRITO AF.

**ARTICULO 11°.- USO DEL SUELO PROMOCIÓN TURISTICOS**

Son aquellas que siendo vacíos urbanos o periféricos permiten debido a los intereses naturales, culturales o patrimoniales tangibles o intangibles, permeable a dicha promoción. Aplicable a Distrito R1- M1, R2, R3, AE1 y As.

### ARTÍCULO 12°.- AREA DE PRESERVACION- INTANGIBLES:

Son Áreas Especiales de Interés Ambiental y/o Patrimonio Cultural Determinados por aquellos conjuntos urbanísticos, áreas físicas y edificios representativos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico de la Ciudad, y que requieren ser preservados en las características que dieron origen a tal calificación.

Aplicable a distrito **R1- M1** (sectores de comunidades originarias) y **AE**.

### ARTÍCULO 13°.-RED VIAL PRINCIPAL:

Se considera Red Vial Principal al conjunto de vías de acceso, arteriales y colectoras del medio urbano, clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y observados los patrones urbanísticos constituyendo el principal soporte físico a la movilidad urbana. Según gráfico 11.

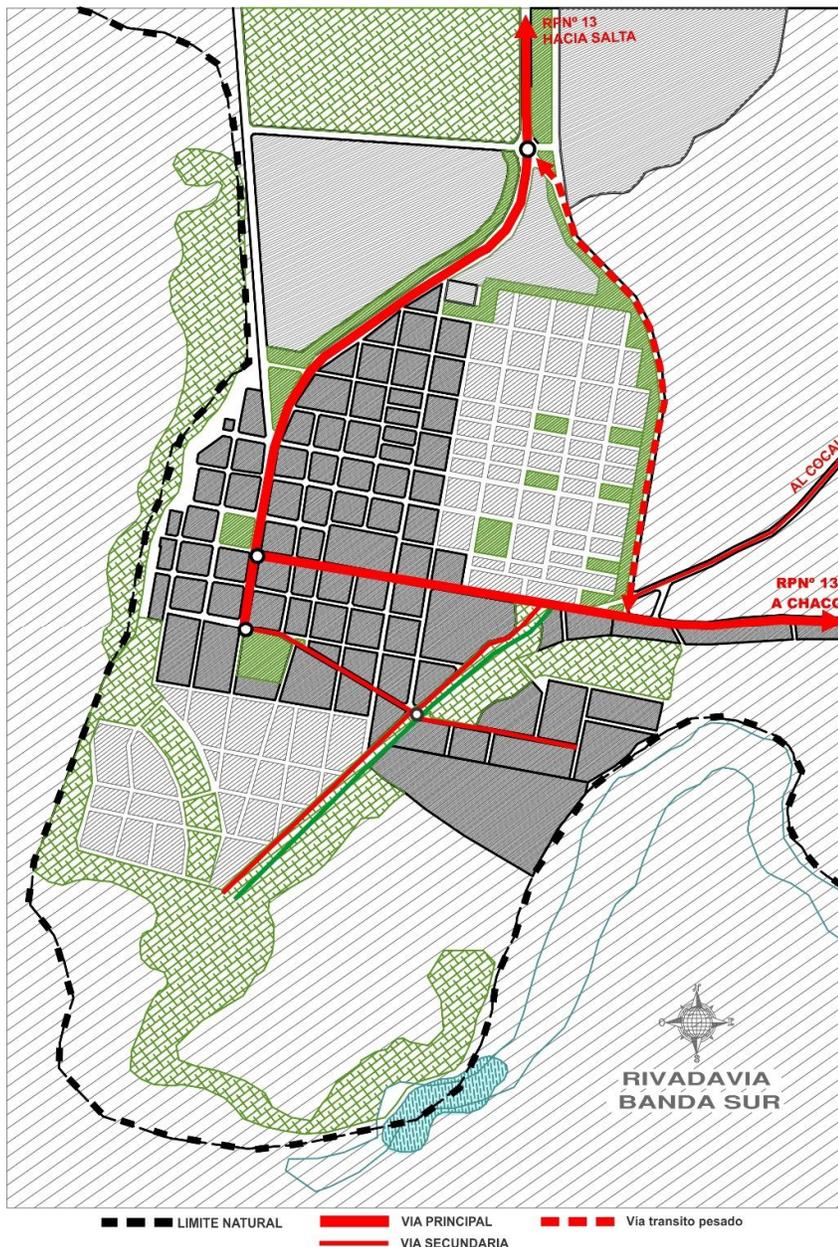


Gráfico 11. Localización de red vial principal.

## ARTICULO 14º: VÍAS ARTERIALES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS

Las nuevas vías arteriales principales y secundarias tienen las siguientes características según el gráfico 12.

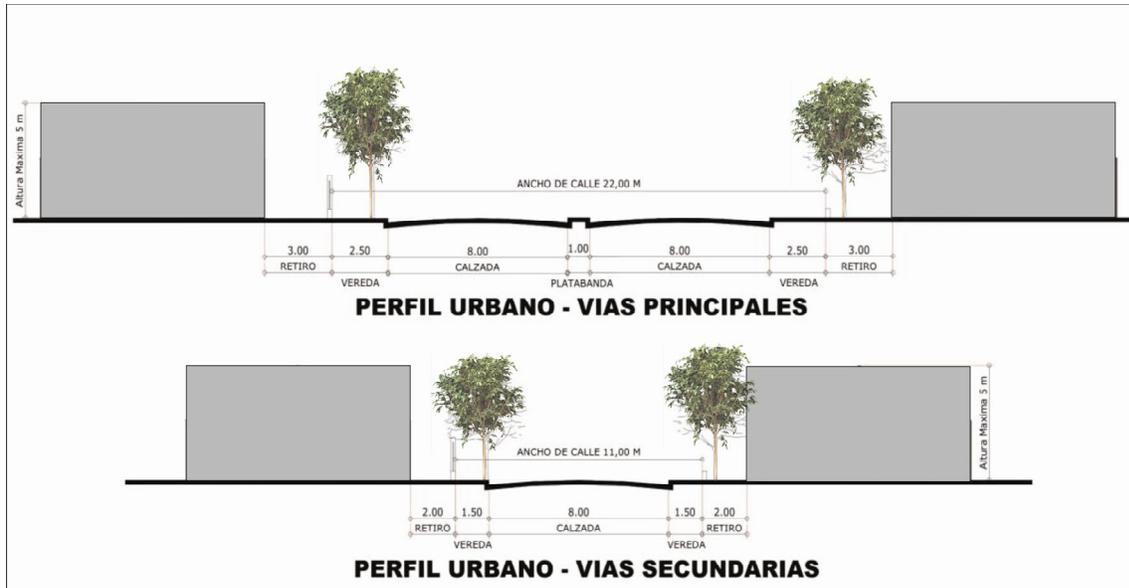


Gráfico 12. Perfiles urbanos de las vías principales y secundarias.

## CAPITULO 2: OCUPACION

### 1- DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 15º.** En todo tipo de edificación que se realice, deberán respetarse los factores de ocupación del suelo, las alturas, y líneas de edificación.

### 2-ALTURAS

**ARTICULO 16º.-** A los efectos de las exigencias sobre alturas establecidas en las disposiciones generales, las mismas serán las establecidas en los gráficos de los perfiles desarrollados en los artículos 7, 8 y 14 para cada distrito y cada tipo de construcción correspondiente, exceptuando casos particulares de edificaciones, las cuales deberán ser previamente evaluadas y aprobadas por la Municipalidad y el Concejo Deliberante de Rivadavia Banda Sur.

### 3 - RETIROS

**ARTICULO 17º.-** En la zona R1-M1 y R2, cuando los ejes medianeros no fueran perpendiculares a la Línea Municipal de la parcela, en zonas con retiro para jardín, el retiro de la Línea de Edificación podrá efectuarse en forma compensada a fin de evitar la falsa escuadra. En estos casos el lado mínimo del retiro, no podrá ser inferior a 1,50 m y el lado mayor no debe superar los 2,50 m.

Los retiros serán los establecidos en los gráficos de los perfiles desarrollados en los artículos 7, 8 y 14 para cada distrito y cada tipo de construcción correspondiente, exceptuando casos particulares de edificaciones, las cuales deberán ser previamente evaluadas y aprobadas por la Municipalidad y el Concejo Deliberante de Rivadavia Banda Sur.

**ARTICULO 18°.-**Se establecen los siguientes retiros obligatorios de la Línea de Edificación respecto de la Línea Municipal:

En el caso de lotes con frente a vías arteriales principales y secundarias: Retiro de 3,00 m (Tres metros) para los edificios con frente a vías arteriales principales; y retiro de 2,00 m (Dos metros) para los edificios con frente a vías arteriales secundarias. En ningún caso estos retiros reducirán mayores exigencias existentes. Según los gráficos establecidos en los artículos 7,8 y 14 para cada caso.

En la zona R1-M1, se mantendrá la línea de edificación existente, en el caso de construcciones nuevas.

## **CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**

### **ARTICULO 19°: PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTONICO**

Facultades del Municipio y el Concejo Deliberante de Rivadavia Banda Sur, respecto al Patrimonio Histórico y Arquitectónico.

El Municipio y el Concejo Deliberante de Rivadavia Banda Sur, tendrá las siguientes facultades respecto a los inmuebles en dominio de particulares del área de preservación, o casco histórico:

1. Proponer la declaración de los bienes que conformarán el Patrimonio Histórico y Arquitectónico.
2. Programar e implementar las políticas de gestión e investigación dirigidas a la tutela y protección del Patrimonio Histórico y Arquitectónico., así como planificar estrategias, proyectos de estímulos y mecanismos para la conservación, restauración y puesta en valor del Patrimonio Histórico y Arquitectónico.
3. Coordinar y fomentar la colaboración con el Gobierno de la Provincia de Salta, en el marco de Ley de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico del Pueblo de Rivadavia Banda Sur.
4. Difundir y divulgar el conocimiento y valoración del Patrimonio Histórico y Arquitectónico.
5. Impedir la remodelación, ampliación, construcción y/o destrucción dentro de las áreas y/o bienes protegidos cuando dichas acciones degraden el Patrimonio Histórico y Arquitectónico, pudiendo disponer la paralización preventiva o definitiva de ellas.
6. Supervisar y velar por el cumplimiento del Régimen de Penalidades referido en el Patrimonio Histórico y Arquitectónico.
7. Establecer un régimen de contralor, vigilancia y señalización de los bienes que integren el Patrimonio Histórico y Arquitectónico.

8. Asegurar la publicidad de las decisiones que adopte.
9. Requerir informes y realizar inspecciones e investigaciones sobre los bienes protegidos sometidos a su fiscalización.
10. Elaborar el Plan Maestro para el Patrimonio Histórico y Arquitectónico.
11. Procurarse el asesoramiento de expertos en caso de resultar ello necesario para planes o acciones específicos.

#### **ARTICULO 20º: EDIFICIOS EN GENERAL**

Facultades del Municipio y el Concejo Deliberante de Rivadavia Banda Sur, respecto a las características constructivas, tanto para viviendas nuevas, edificios turísticos, públicos, institucionales, deportivos y en general.

**ARTICULO 21º: MATERIALES** - Los materiales a usar, tiene como fundamento primario el uso de los materiales de la zona, como el adobe, o ladrillos de adobe con la técnica de suelo cemento.

En el caso de usos de materiales de construcción tradicional como el ladrillo cocido, ladrillo cerámico, ladrillón de cemento o paneles prefabricados, pueden ser alternativas constructivas, siempre y cuando no altere las características arquitectónicas del pueblo, teniendo en cuenta los detalles rústicos de terminación en el exterior de los edificios en general, y que en el caso de emprendimientos privados, estos proyectos, serán aceptados, previa revisión y aprobación por parte del Municipio y el Concejo Deliberante de Rivadavia Banda Sur.

#### **ARTÍCULO 22º -CARTELERIA URBANA INFORMATIVA**

Todo tipo de Cartelería urbana informativa, será construida de forma artesanal, y con materiales como cerámica cocida, pintada y esmaltada, madera tallada, pintada y esmaltada (para su mantenimiento ante las condiciones climáticas), o hierro forjado y protegido con pinturas anticorrosivas o a base de convertidores de óxidos.