



## TERCER INFORME

### PROPUESTAS DE ORDENANZAS MUNICIPALES

**COORDINADOR URBANO:**

ARQ. HERNÁN SOLIER

**EQUIPO TÉCNICO:**

ARQ. PAOLA MARCÓN  
ARQ. GRACIELA ORTEGA  
GEOL. GUADALUPE TERUEL

**COLABORADORES:**

ARQ. ORLANDO VILARIÑO  
ING. JUAN CARLOS TERUEL

**Salta, febrero de 2015**



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SALTA.  
Haciendo realidad la Esperanza.



## RESUMEN

En este Tercer Informe del PDUA se realiza una propuesta de crecimiento ordenado de Cafayate a través de la materialización de cuatro *corredores urbanos estratégicos* que rodean el *área central* consolidada de la ciudad, buscando integrar a ella a las áreas suburbanas y áreas consolidadas aisladas, además de crear nuevas áreas de expansión territorial en función de las necesidades sociales. Se realiza un abordaje a los usos de suelo, proponiendo el tipo de uso residencial o de área especial que debe dársele y se procura preservar el patrimonio cultural, histórico y natural mediante aplicación de las normativas adecuadas a nuestra realidad. Los “corredores” son vías de conexión y accesos rápidos a la ciudad y alrededores que contemplan importantes intervenciones en el área urbana de carácter estético y funcional. Los mismos fueron pensados como respuestas a debilidades encontradas y con el fin de potenciar las fortalezas que fueron diagnosticados en informes analíticos previos. En este informe se ilustran y explican las obras de infraestructura hídrica, vial y urbana que se cree llevarán a concretar los corredores e impactarán positivamente en la vida social y económica de la población, proporcionando nuevas ofertas y oportunidades; como así también favoreciendo el desarrollo ambiental sustentable. En el último Capítulo, se proponen ordenanzas con el objeto de dar inicio a la revisión de un Código de Planificación Urbana, un Código de Edificación y un Código de Medio Ambiente; normativas éstas de escaso desarrollo dentro del municipio en la actualidad. Se hace entrega, además, de toda la información espacial recopilada y generada durante las etapas de investigación y desarrollo en un Sistema de Información Geográfica de uso libre, buscando facilitar la gestión territorial y agilizar la toma de decisiones por parte de las autoridades locales.

## AGRADECIMIENTOS y NOTAS PRELIMINARES DEL EQUIPO TÉCNICO

*Este trabajo ha sido ejecutado desde el Gobierno de la Provincia de Salta, a través del Ministerio de Gobierno, por medio de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano y la Fundación del Colegio de Arquitectos de Salta, con el apoyo del Consejo Federal de Inversiones (CFI), Ministerio de Planificación de la Nación.*

*El equipo técnico encargado de la realización del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Cafayate ha contado con el apoyo de numerosas instituciones y personas que, desde su área y experiencia, han contribuido en diferente medida durante la elaboración de los tres informes -presentados entre 2013 y 2015-, brindando información, orientación y correcciones de manera oportuna. Entre estas personas, agradecemos especialmente a Adriana Krumpholz, Fernando Almeda, Susana Chalabe, Orlando Vilariño, Valeria Mansilla, Juan Carlos Teruel, Santiago Haro Galli, Silvio Aguirre, Andrea Hoyos, Mercedes Carón, Gustavo Belmont, Juan Wierna, Ignacio Carón, Toto Pérez. Hacemos extensivo el agradecimiento a todas aquellas personas que participaron de los talleres o se acercaron posteriormente, planteando propuestas e inquietudes respecto al desarrollo urbano ambiental de Cafayate. Pedimos disculpas por los temas que no llegaron a ser tratados con la profundidad merecida, debido a la diversidad de aspectos urgentes y a la rigurosidad del tiempo impuesta para la ejecución del PDUA, sin embargo dejamos indicados ciertos asuntos que requieren ser tratados a la brevedad por personal técnico especializado y nos comprometemos a realizar un seguimiento cercano y la respectiva difusión del plan urbano, convencidos de que éste debe llegar a manos de todos los interesados (instituciones o particulares) para constituir la herramienta fundamental para la que fue concebido.*

*Creemos que los Corredores Urbanos Estratégicos, las Ordenanzas Municipales propuestas y la información generada almacenada en el SIG que entregamos, constituyen una importante herramienta para conducir a un Cafayate sustentable, organizado e igualitario tanto para la población (usuario diaria de la infraestructura y habitante del ambiente) como para los visitantes que son atraídos diariamente desde los distintos puntos del país y del mundo. Por su parte, aclaramos que la información almacenada en el SIG debe ser permanentemente actualizada y encontrarse disponible para cualquier usuario en todo momento, especialmente para las personas encargadas de la gestión del territorio, por ser un poderoso instrumento de gran valor para la toma de decisiones.*

## INDICE

RESUMEN .....	2
AGRADECIMIENTOS y NOTAS PRELIMINARES DEL EQUIPO TÉCNICO .....	2
<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	5
<b>2. OBJETIVOS</b> .....	5
<b>3. RESULTADOS: SINTESIS DEL PRIMER Y SEGUNDO INFORME DEL PDUA</b> .....	6
3.1. PROPUESTA DE DESARROLLO ORDENADO: CORREDORES ESTRATÉGICOS .....	6
CORREDOR N° 1: COSTANERA – BANDA DE ABAJO .....	12
CORREDOR N° 2: CIRCUNVALACIÓN TRÁNSITO PESADO INTERNO .....	14
CORREDOR N° 3: COSTANERA – BANDA DE ARRIBA – Co. SANTA TERESITA.....	16
CORREDOR N° 4: BANDA DE ARRIBA – SAN LUIS .....	18
AREA CENTRAL .....	21
RED VIAL .....	23
MODELO ESPACIAL.....	26
3.2. PROPUESTA DE GESTIÓN DE TERRITORIO: ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN ESPACIAL MEDIANTE UN SIG .....	33
<b>4. NORMATIVA PROPUESTA: FUTUROS CÓDIGOS DE PLANIFICACIÓN URBANA, DE EDIFICACIÓN Y DE MEDIO AMBIENTE</b> .....	34
<b>CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA</b> .....	35
ANEXO N° I GLOSARIO CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA.....	53
ANEXO N° II RÉGIMEN DE ACTIVIDADES .....	60
ANEXO N° III: ACTIVIDADES SUJETAS A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL .....	68
ANEXO N° IV: EDIFICIOS DE VALOR ARQUITECTÓNICO A PRESERVAR.....	70
<b>CODIGO DE EDIFICACIÓN</b> .....	71
SECCIÓN I: GENERALIDADES .....	71
SECCIÓN II: DE LAS TRAMITACIONES.....	72
SECCIÓN III: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS .....	84
SECCION IV: DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS .....	107
SECCION V: NORMAS DE ESTABILIDAD .....	110
SECCION VII: NORMAS PARA LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.....	116
<b>CODIGO DE MEDIO AMBIENTE</b> .....	125

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Corredores Urbanos Estratégicos: relación con las falencias y fortalezas consideradas para su ejecución.....	7
Tabla 2: Clasificación empleada para usos de terrenos edificados y edificables.....	8
Tabla 3: Cuadro general de localización de actividades .....	67
Tabla 4: Edificios de valor arquitectónico a preservar.....	70

## INDICE DE FIGURAS

Fig. 1: Ubicación de los cuatro Corredores Urbanos Estratégicos propuestos, que rodean el Área Central. ....	6
Fig. 2: Usos de suelo: propuestas de crecimiento ordenado de Cafayate a mediano y largo plazo. ....	9
Fig. 3: Usos de suelo como áreas especiales: propuestas y relación con los corredores urbanos estratégicos .....	10
Fig. 4: Modelo estratégico de uso de suelo. Zonificación de usos de terreno .....	11
Fig. 5: Corredor N° 1 "Costanera – Banda de Abajo".....	13
Fig. 6: Corredor N° 2 "Circunvalación Tránsito Pesado Interno".....	15
Fig. 7: Corredor N° 3 "Costanera – Banda de Arriba – Co. Santa Teresita".....	17
Fig. 8: Corredor N° 4 "Banda de Arriba – San Luis".....	19
Fig. 9: Delimitación del Área Especial <i>Entorno Patrimonial</i> de Cafayate.....	21
Fig. 10: Área Central .....	22
Fig. 11: Vías de accesos principales y alternativas a las áreas urbanas.....	23
Fig. 12: Red vial existente y propuestas de mejoras y extensión. ....	24
Fig. 13: Red de ciclovías propuesta. ....	24
Fig. 14: Parques lineales propuestos relacionados con los corredores urbanos estratégicos y vías turísticas.....	25
Fig. 15: Propuesta de red de transporte público urbano (recorrido de minibuses). ....	25
Fig. 16: Modelo espacial.....	27
Fig. 17: Modelo Espacial: plano de ubicación y corte A-A .....	28
Fig. 18: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte B-B.....	29
Fig. 19: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte C-C .....	30
Fig. 20: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte D-D.....	31
Fig. 21: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte E-E .....	32

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente Informe resume los resultados de la tercera etapa de trabajo del “Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA) del Municipio de Cafayate” -provincia de Salta-. Esta etapa consiste una redefinición de las propuestas de desarrollo planteadas en el Segundo Informe del PDUA y en la propuesta de Ordenanzas Municipales orientadas tanto a potenciar las fortalezas y oportunidades encontradas como a regular o mejorar las situaciones negativas que fueron analizadas y diagnosticadas para el municipio durante las etapas de investigación y propuestas de desarrollo estratégico contempladas en el primer y segundo informe.

En el primer informe de avance que el equipo técnico presentó al CFI, se realizó el análisis y subsiguiente diagnóstico urbano ambiental de Cafayate; habiéndose empleado, para tal fin, la metodología de ordenamiento de la información (existente y generada) en cinco “aspectos de análisis”. Los aspectos analizados fueron los siguientes: POLÍTICO-ADMINISTRATIVO, FÍSICO-AMBIENTAL, SOCIO-CULTURAL, ECONÓMICO Y FUNCIONAL-ESPACIAL, la información fue acompañada de mapas y esquemas gráficos siempre que fue posible.

En el segundo informe se emplearon y actualizaron los datos expresados en el primero, el equipo técnico discutió los puntos críticos y definió las principales problemáticas actuales del municipio así como sus fortalezas. A partir de este análisis se establecieron los “ejes estratégicos” que ha considerado idóneos para el desarrollo urbano ambiental de Cafayate en los próximos veinte años.

Este informe se compone de una primera parte, fundamentalmente gráfica, y una segunda parte descriptiva que corresponde a las propuestas de ordenanza municipal, íntimamente ligadas a los gráficos presentados. En la primera parte se ilustran y describen las propuestas de desarrollo y el ordenamiento territorial de Cafayate, indicando zonificación de uso del suelo y modelos espaciales de crecimiento. En la segunda parte se proponen las normativas para iniciar el ordenamiento territorial, referidas a la planificación urbana, edificación y medio ambiente.

## 2. OBJETIVOS

El objetivo general de este tercer informe, enmarcado en el PDUA, consiste en facilitar a las autoridades municipales la administración territorial y promover un crecimiento ordenado y sustentable de Cafayate que conduzca a una mejora en las condiciones de vida cotidiana de sus habitantes. Estos objetivos generales se logran mediante la aplicación de los siguientes objetivos particulares:

- 1.1. Definir un *modelo espacial* del territorio, buscando iniciar los lineamientos del ordenamiento territorial.
- 1.2. Poner a disposición de las autoridades municipales -y del ciudadano común- la información espacial del territorio municipal en un Sistema de Información Geográfica de uso libre y de código abierto con el fin de facilitar la gestión territorial, administrando información ordenada de forma inmediata.
- 1.3. Realizar una normativa que contribuya a mejorar los puntos críticos encontrados para el desarrollo urbano ambiental ordenado de Cafayate. Se procura que, a futuro, estas normativas den lugar a los siguientes códigos:
  - Código de planificación urbana;
  - Código de edificación;
  - Código de medio ambiente.

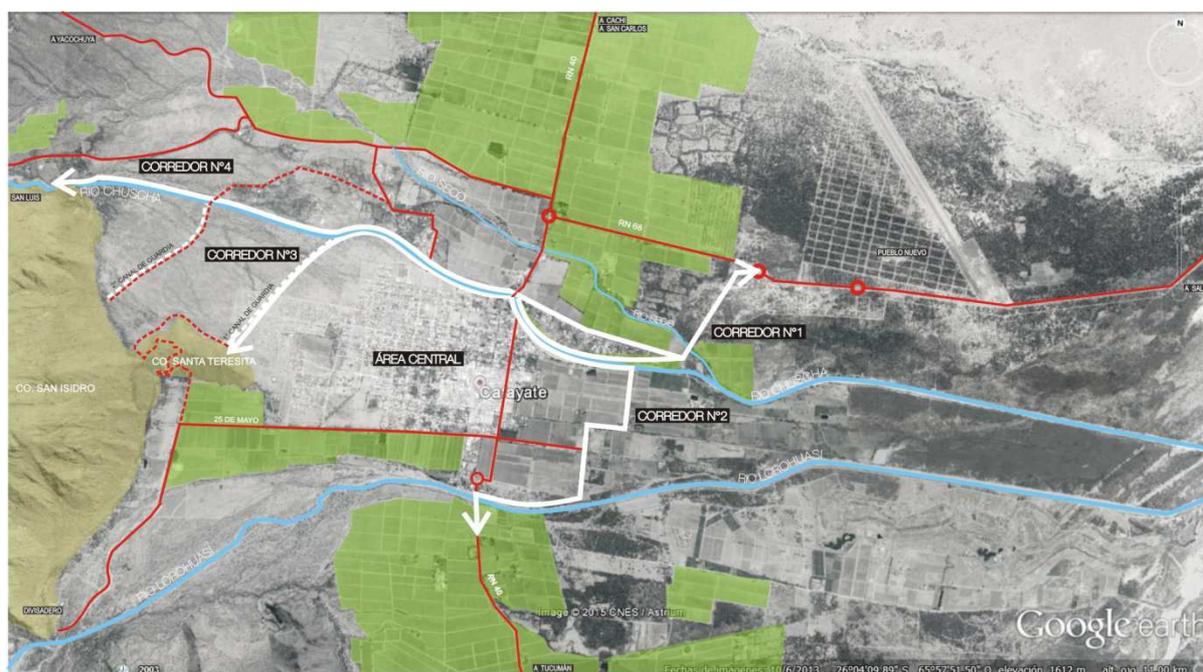
### 3. RESULTADOS: SINTESIS DEL PRIMER Y SEGUNDO INFORME DEL PDUA

Fundamentado en la información recopilada, diagnosticada y generada en el primer y segundo informe para el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Cafayate y habiendo analizado la situación actual del territorio en su contexto político-administrativo, físico-ambiental, socio-cultural, económico y funcional-espacial; obtuvimos resultados que nos llevaron a la elaboración de una propuesta de crecimiento ordenado materializada en *corredores urbanos estratégicos*. Los proyectos de ordenanza que proponemos en este trabajo tienen como objetivo común plantear obras y definir gestiones que lleven al municipio hacia la ejecución de los mencionados corredores, que mejorarán las condiciones de vida tanto de los habitantes como de los visitantes de Cafayate, en el corto y largo plazo.

#### 3.1. PROPUESTA DE DESARROLLO ORDENADO: CORREDORES ESTRATÉGICOS

La propuesta consiste en crear cuatro vías de circulación estratégicamente distribuidas, denominadas “corredores”. La ubicación de éstos rodea la trama urbana dentro del área consolidada como ejido urbano y la conecta con los sectores suburbanos, generando nuevos espacios integrables a la trama actual, que contemplen el desarrollo de Cafayate en los próximos veinte años, buscando facilitar un crecimiento ordenado, controlado, armónico y sustentable al largo plazo. Los corredores están dispuestos de tal manera, que cada uno de ellos influya en la trama urbana conectando las zonas pobladas más alejadas de la ciudad mediante infraestructura hídrica y vial, incorporando un medio de transporte colectivo confortable sin necesidad de realizar grandes modificaciones que impacten negativamente en el área central. La escala y diseño de los corredores busca mantener el perfil del *pueblo vitivinícola*, íntimamente ligado a la vida cotidiana de sus habitantes, facilitando su desplazamiento diario enmarcado en el ambiente histórico y tradicional de vides y bodegas.

La traza de los corredores (Fig. 1), paralela a los márgenes de los ríos Chuscha y Lorohuasi, rodea al casco céntrico evitando grandes intervenciones en la zona consolidada de la ciudad.



**Fig. 1:** Ubicación de los cuatro Corredores Urbanos Estratégicos propuestos, que rodean el Área Central. En verde se señalan las áreas cultivadas con vid y en celeste los ríos que limitan al ejido urbano por el norte (río Chuscha) y por el sur (río Lorohuasi).

Los corredores y ríos delimitan un espacio que corresponde al actual ejido urbano de Cafayate, prácticamente consolidado en su totalidad, pero que requiere aún varias intervenciones y corredores interiores para que funcione eficientemente desde el punto de vista urbano. Este espacio se denomina “Área Central”, dentro de la

cual se plantea desarrollar vías secundarias que mejorarán el funcionamiento de los corredores, conectándolos con el ejido urbano y complementándose a éste.

En síntesis, la idea fundamental es materializar los corredores mediante obras de infraestructura hídrica y vial, dotados de calidad estética, paisajística y generando un impacto positivo funcional para la sociedad. Es así que, como resume la Tabla 1, cada corredor responde a las falencias y fortalezas encontradas al examinar cada uno de los aspectos que se han analizado en etapas previas de trabajo y que fueron discutidos ampliamente en los dos informes precedentes al actual, buscando solucionar las primeras y potenciar las segundas de la mejor manera posible.

**Tabla 1: Corredores Urbanos Estratégicos: relación con las falencias y fortalezas consideradas para su ejecución.**

	<b>Aspecto Político- Administrativo</b>	<b>Aspecto Físico - Ambiental</b>	<b>Aspecto Socio- Cultural</b>	<b>Aspecto Económico</b>	<b>Aspecto Funcional- Espacial</b>
<b>CORREDOR 1 COSTANERA – BANDA DE ABAJO</b>	Integración de La Banda de Abajo a la trama urbana, facilidad de acceso a Pueblo Nuevo, previsión de descongestión de tránsito a largo plazo.	Promoción de uso de energías renovables, ecopuntos y clasificación de residuos en zonas de alto impacto visual.	Generación de sitios de encuentros deportivos, culturales, familiares y áreas de ocio y recreación en general.	Promoción de desarrollos agropecuarios-ganadero a pequeña escala (PYMES, Cooperativas), fomentando el traslado del ejido urbano hacia las periferias.	Creación de líneas de transporte urbano (minibuses) rodeando la ciudad. Apertura de los pasajes hacia la calle costanera sobre el margen norte del río Chuscha.
<b>CORREDOR 2 CIRCUNVALACIÓN TRÁNSITO PESADO INTERNO</b>	Protección y control de las riberas aguas abajo del puente. Facilidad de circulación de tránsito pesado interno (maquinaria agropecuaria y otras) a lo largo del corredor, descongestión del área céntrica.	Desarrollo de emprendimientos ganadero-agro-turísticos, erradicando chiqueros del casco céntrico y facilitando su control en las periferias.	Posibilidad de instalación de equipamientos de altos estudios: sede universitaria, albergues y campus recreativos.	Generación de nuevas áreas de desarrollo inmobiliario, puestos de trabajo asociados a la construcción y oferta de nuevos servicios.	Crecimiento homogéneo de la trama urbana, integrando a la misma a Pueblo Nuevo y La Estancia Cafayate en un continuo urbano.
<b>CORREDOR 3 COSTANERA- BANDA ARRIBA- SANTA TERESITA</b>	Protección y control de riberas, requerimiento de estudios específicos para construcción en áreas próximas al río (actualmente clasificadas como No Aptas). Conexión de puntos alejados del casco céntrico por una vía rápida de circunvalación.	Mantenimiento y ejecución de nuevas obras de defensas del río Chuscha. Creación de alcantarillas colectoras de agua de escorrentía.	Generación de sitios de encuentros deportivos, culturales, familiares y áreas de wifi y recreación en general. Zona destinada a utilizarse como Corsódromo.	Creación de puntos de ventas de productos artesanales, libros y comida de pequeña envergadura.	Consolidación de la trama urbana y conexión de los B° occidentales con el Hospital y acceso a la ciudad por una vía rápida. Creación de líneas de transporte colectivo (minibuses).
<b>CORREDOR 4 BANDA ARRIBA – SAN LUIS</b>	Integración de la Banda de Arriba a la trama urbana. Ampliación de la red de cloacas a la Banda de Arriba.	Eliminación del paso vehicular a nivel en la Banda de Abajo, reducción del riesgo de desborde. Fomento de uso de energías renovables. Creación de dique para generación de energía, riego y contención del río Chuscha.	Facilidad de tránsito de pobladores desde los puestos y parajes hacia el área urbana de Cafayate de forma comfortable. Generación de sitios de encuentros sociales.	Reactivación del Recorrido de los frutales. Creación de cooperativas de venta de productos regionales en parajes alejados (San Luis, Yacochuya y puestos aledaños). Oferta de circuitos turístico-rurales y de deportes extremos.	Conexión inmediata por un puente carretero próximo al hospital entre la Banda de Arriba, Yacochuya y puestos cercanos ante una emergencia.

En la actualidad se encuentra en ejecución la edificación de una nueva Estación Terminal de Ómnibus que nucleará a todas las empresas de transporte de pasajeros en un mismo predio, restringiendo el ingreso de aquellas líneas de transporte colectivo que operan diariamente en la ciudad. La misma se emplaza próxima al puente carretero sobre el río Chuscha, a la vera de la ruta nacional 40. El punto de convergencia de los cuatro corredores es precisamente el nodo que generará la nueva estación terminal de ómnibus, junto al puente sobre la ruta nacional N° 40.

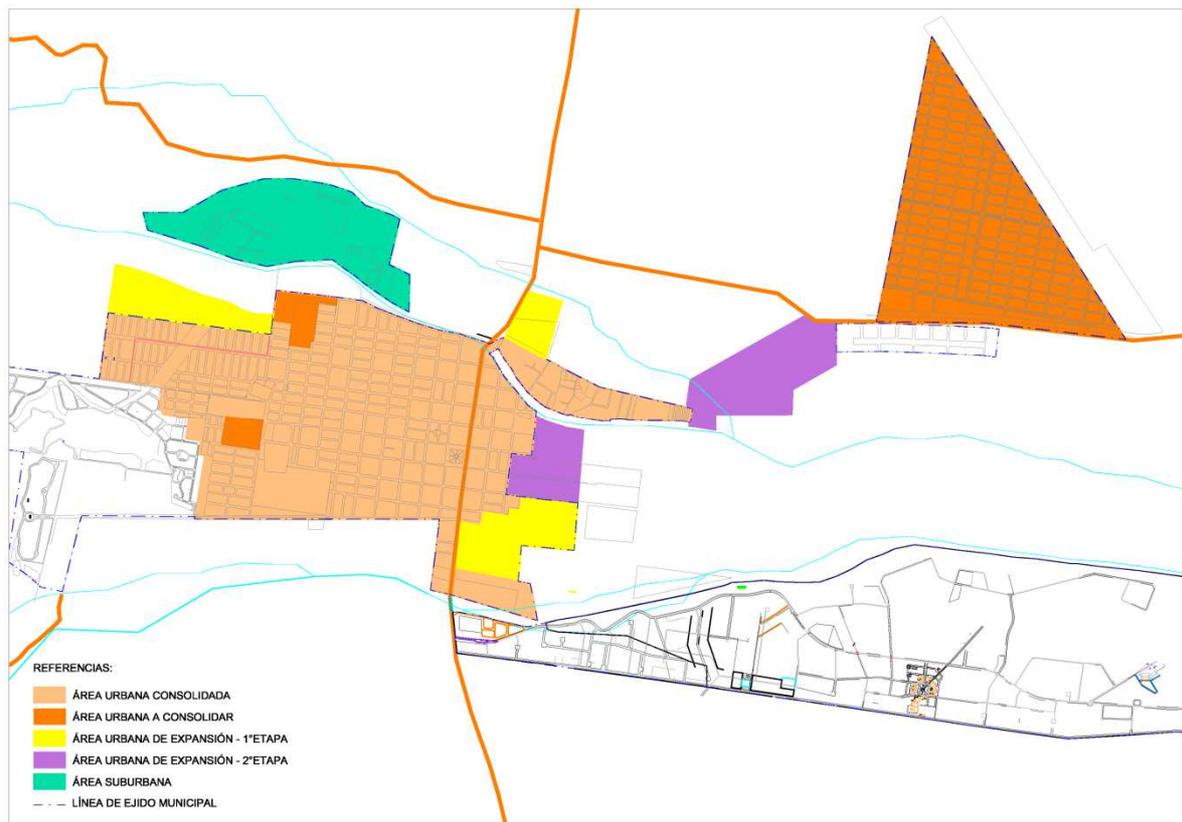
Respecto a los tiempos de ejecución de las obras necesarias para el funcionamiento de los corredores, en adelante consideramos de corto plazo a aquellas que se efectuarían entre 1 y 3 años; mediano plazo, a las que se realizarían entre 3 y 10 años; finalmente, a largo plazo nos referimos a las obras que requerirían más de 10 años para ser concretadas.

Para dar inicio al ordenamiento territorial es necesario realizar una clasificación que indique el uso que se le ha dado a los terrenos edificados y, en base a un análisis del entorno (características ambientales y demandas socio-urbanas), definir el uso que debe darse a los nuevos terrenos edificables generados como resultado de las intervenciones propuestas. La creación de los corredores dará lugar a la revalorización de los terrenos aledaños; aquí se sugiere el uso que debe darse a los terrenos edificables que resulten disponibles, según la clasificación detallada en la Tabla 2 (y ampliada en la sección correspondiente Código de Planificación Urbana, Art. 6, 7 y 8), atendiendo a la ubicación de los lotes y su entorno.

**Tabla 2: Clasificación empleada para usos de terrenos edificados y edificables, según la zona de la ciudad en que se encuentra el lote. Basada en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta.**

Clasificación	Uso del terreno	Características
M1	Mixto: residencial principalmente. Comercial, institucional, y servicios subordinado.	Altura máx. 10 m: 3 plantas (PB y 2 pisos). Altura máx. del basamento 7 m: PB y 1° piso; 3° piso retranqueado. No admite retiro.
M2	Mixto: comercial e institucional principalmente. Residencial y servicios subordinado.	Altura máx. 13 m: 4 plantas (PB y 3 pisos). Altura máx. del basamento 10 m: PB, 1° y 2° piso; 4° piso retranqueado. No admite retiro.
M3	Mixto: comercial y turística principalmente. Residencial, recreativo subordinado.	
R1	Residencial de media densidad	Altura máx.: 2 plantas (PB y 1 piso) Altura máx. del basamento 6 m. Admite retiro.
R2	Residencial barrios cerrados	Superficie mínima del lote: 800 m <sup>2</sup> Altura máx.: 2 plantas (PB y 1 piso) Altura máx. del basamento 7 m. Frente mínimo 7 m. Retiros mínimos: 5 m (frente y contrafrente) y 2.5 m (laterales)
AE-NA	Áreas de interés urbanístico - no aptas	Se prohíben o limitan usos o 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.
AE-RE	Área especial de interés urbanístico: revitalización o renovación	Constituyen áreas de conflicto urbano con potencialidades para convertirse en receptoras de proyectos de alto impacto positivo para la estructura y calidad ambiental del medio urbano.
AE-PC	Área especial de interés ambiental - patrimonio cultural	Son los conjuntos urbanísticos, áreas físicas y representativas del patrimonio histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico de la ciudad y que requieren ser preservados en las características que dieron origen a tal calificación.
AE-RN	Área de interés ambiental - reserva natural	Se pretende resguardar atributos excepcionales de la naturaleza. Son previstas para la preservación del patrimonio natural y de actividades no agresivas que, garantizando la protección de la flora, fauna y demás elementos naturales facilita su perpetuación y sustentabilidad.
AE-EP	Área de interés ambiental - Entorno Patrimonial	Es el sector urbano originario del pueblo, donde se encuentran la mayor cantidad de edificios de valor arquitectónico, monumentos y espacios públicos significativos que representan los valores urbanos existentes con el objeto de preservar las características ambientales y arquitectónicas. Se define también como "área de valor histórico del pueblo".
AE - ES	Área de interés institucional – Equipamiento Estatal	Son áreas de interés institucional del Estado Nacional, Provincial o Municipal, de grandes dimensiones, ocupadas o destinadas a futuro a equipamientos comunitarios, administrativos, de infraestructuras o servicios.
AE - NG	Área de interés institucional – Equipamiento No Gubernamental	Son áreas de interés institucional No Gubernamental, ocupadas o destinadas a fines o equipamientos urbanos, administrativos, de infraestructuras o servicios.
AGR	Área de explotación agropecuaria	Es un área afectada a explotaciones agrícolas, agro-industriales.

El Artículo N° 6 de la sección correspondiente a Código de Planificación Urbana (Zonificación de Usos de Suelo) propuesto como ordenanza municipal, define de forma precisa cada categoría respecto a tipos de usos aplicable a Cafayate. A continuación se realiza una breve aclaración para interpretar el mapa de la Fig. 2, que indica la propuesta de crecimiento ordenado de Cafayate a corto y largo plazo. Se destacan las *áreas consolidadas* (aquellas que actualmente cuentan con la infraestructura y servicios mínimos); *áreas a consolidar* (aquellas en las que se están ejecutando las obras necesarias para transformarse en áreas consolidadas, es el caso de Pueblo Nuevo y otras); *áreas suburbanas* (aquellas que aún requieren infraestructura y servicios, como ser cloacas y agua potable en la Banda de Arriba); *área urbana de expansión* (terrenos que presentan potencial para edificar por su proximidad con áreas consolidadas), considerándose una primera etapa de expansión a mediano plazo y una segunda etapa a largo plazo.



**Fig. 2: Usos de suelo: propuestas de crecimiento ordenado de Cafayate a mediano y largo plazo.**

Las Áreas Especiales, también son definidas en el Artículo N° 7.4 del Código de Planificación Urbana propuesto. Se trata de áreas que requieren un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a características, localización, modalidad de ocupación del suelo y valores ambientales. La Tabla 2 otorga una breve síntesis sobre las características de las áreas especiales en Cafayate. La Fig. 3 ilustra la distribución de terrenos que se proponen como áreas especiales, resultantes del ordenamiento territorial y de su relación con los corredores urbanos estratégicos.

La Fig. 4 ilustra la zonificación actual (terrenos edificados) y la zonificación propuesta (terrenos edificables) del área urbana y suburbana, así como de terrenos naturales cercanos. Las clasificaciones se describen brevemente en la Tabla 2 y se detallan con precisión en el Código de Planeamiento Urbano propuesto (Artículo N° 7 y 8) presentado junto a este informe.

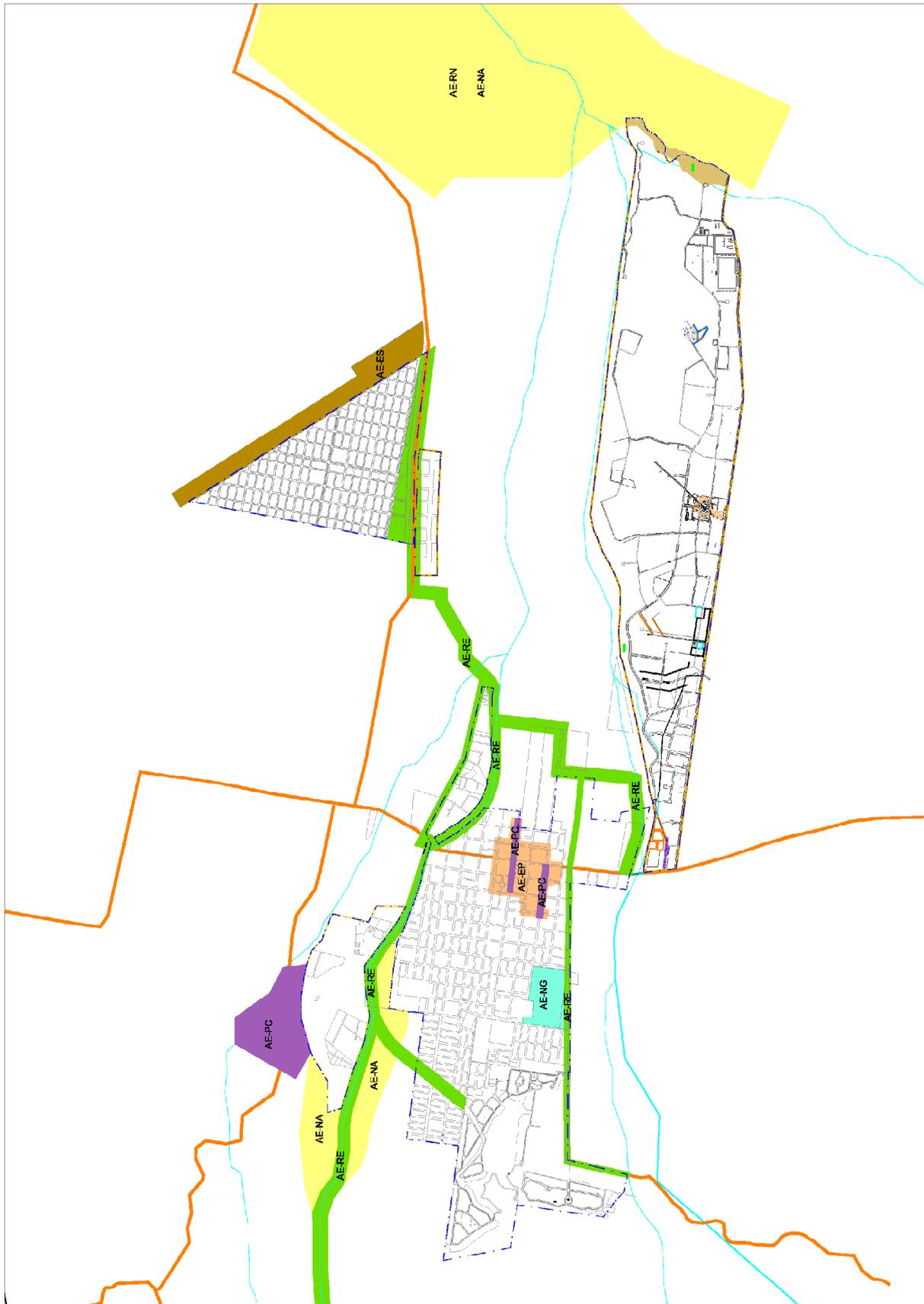


Fig. 3: Usos de suelo como áreas especiales: propuestas y relación con los corredores urbanos estratégicos

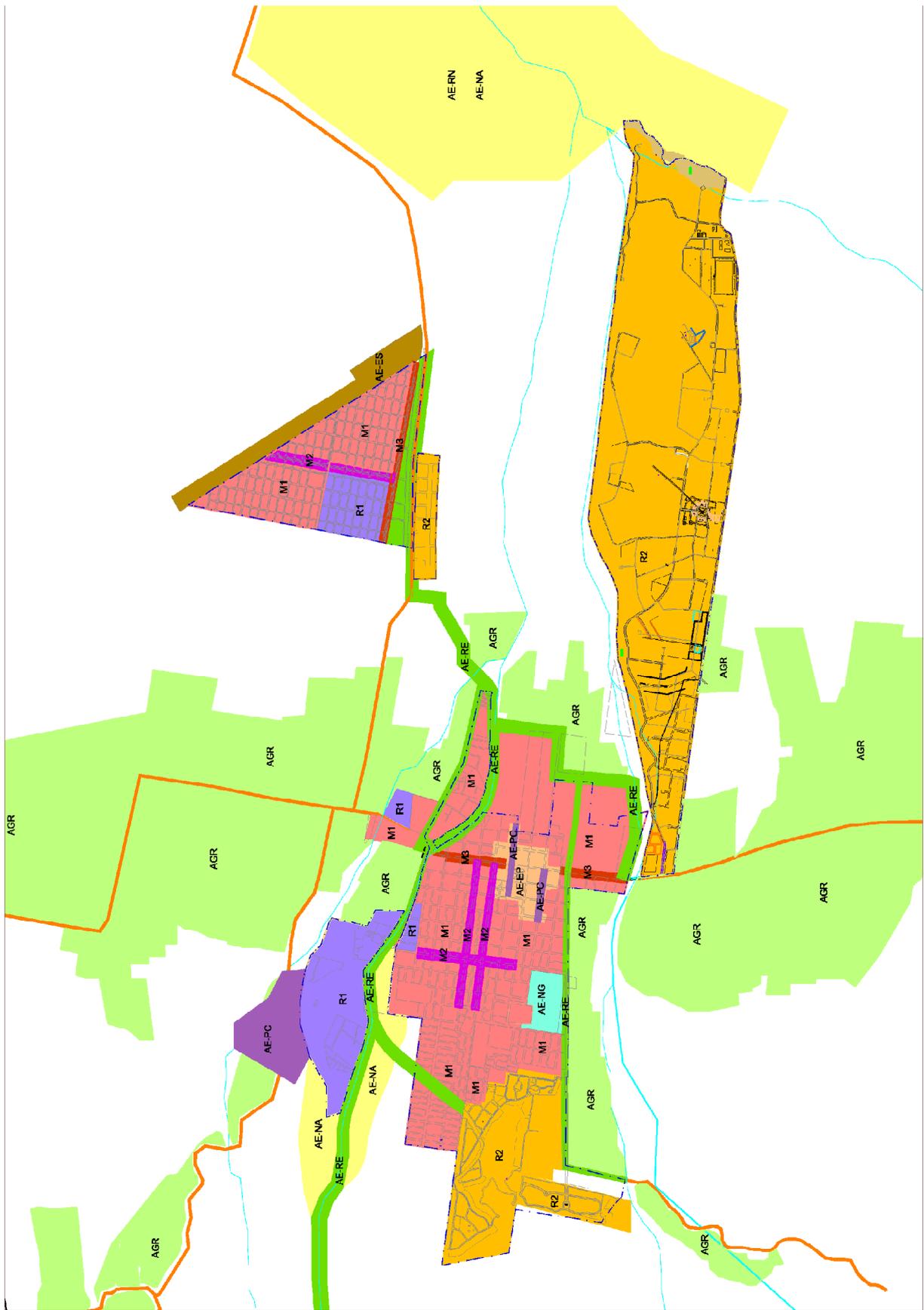


Fig. 4: Modelo estratégico de uso de suelo. Zonificación de usos de terreno edificable, edificado y natural en Cafayate.

A continuación se describen las características de cada corredor y el impacto ambiental, socio-cultural, económico y funcional que calculamos que su ejecución generaría en la sociedad cafayateña. Hemos aclarado que estos corredores requieren obras de infraestructura hídrica y vial. Respecto a la primera manifestamos que, para que el corredor pueda bordear los ríos de forma segura, es imprescindible que se ejecuten las obras correspondientes para garantizar la integridad de las defensas de los ríos, particularmente del río Chuscha. Este tema fue abordado en el apartado dedicado a la “Integridad de Defensas del Río Chuscha”, ampliamente discutido en el Capítulo Sistema Físico-Ambiental del Segundo Informe del PDUA de Cafayate.

### **CORREDOR N° 1: COSTANERA – BANDA DE ABAJO**

La traza de este corredor surge en el puente carretero sobre la ruta nacional 40, donde se ubicará la nueva terminal de ómnibus. Desde allí su recorrido es paralelo al río Chuscha por su margen norte y contempla, además, reformas en la Av. Automóvil Club Argentino por ser la vía principal que atraviesa actualmente la Banda de Abajo hasta su último pasaje. A continuación de la vía abierta sobre la margen del río, se propone la apertura de una vía de circulación hacia el noreste, en terrenos ocupados actualmente por plantaciones de vid, y su empalme con la ruta nacional N° 68 mediante una rotonda frente en la futura urbanización de Pueblo Nuevo, donde también se encuentra el Club de Campo El Bosque. La Fig. 5 ilustra el trazado del Corredor N° 1.

Para la creación y función urbana para la cual se ha pensado este corredor, se requiere la ejecución de una serie de obras y acciones que lo hagan seguro y funcional, además se proponen detalles para que sean, a su vez, confortables y educativos. A continuación se describen los aspectos más relevantes y el impacto que se prevé que tendrá lugar como resultado de la intervención.

Respecto a la infraestructura vial vinculada al río, se propone la apertura de la trama urbana en la zona de la Banda de Abajo, mediante la ejecución de pasarelas (a corto plazo) y posteriormente, una vez consolidado el corredor, conectar la Banda con un puente carretero a la altura del último pasaje (a mediano plazo).

En lo que concierne a la infraestructura vial, se propone abrir una vía de comunicación alternativa vinculando, a escala doméstica, el centro de la ciudad con La Banda de Abajo, la urbanización Pueblo Nuevo y el club de campo El Bosque. Esta nueva vía se concibe como refuerzo y soporte a la ruta tradicional que resultaría colapsada por el tránsito vehicular una vez que Pueblo Nuevo sea habitado, pues se trata de 2400 lotes pensados como proyecto de viviendas familiares. El empalme alternativo entre La Banda de Abajo y la ruta nacional N° 68 debe ser mediante una rotonda de acceso, esto facilitará la fluidez de tránsito de particulares (en la actualidad) y el transporte público de pasajeros (a mediano plazo). Esta calle deberá ser pavimentada, presentar banquina, arbolado urbano y bicisenda, pues la bicicleta es el medio de transporte más usual de esta zona.

Por su parte, la Av. Automóvil Club Argentino de La Banda de Abajo, requiere obras tales como vereda y bicisenda en su margen norte (colindante con la actual zona de viñas) para el traslado ordenando de peatones y ciclistas. Se entiende que estas intervenciones deben realizarse a mediano plazo. Se propone, además, la apertura de una calle que tome la forma de una avenida costanera sobre el margen norte del Río Chuscha, aguas abajo del puente. Actualmente los fondos de los terrenos particulares de la Banda de Abajo colindan con el margen del río Chuscha y no se respeta ni puede controlarse la zona de ribera o el vertido de residuos al cauce.

Con la creación de este corredor se busca regular la trama urbana en la Banda de Abajo. Se contempla la creación de veredas angostas, para no perder la escala característica de este sector de la ciudad y la generación de los espacios libres colindantes ocupados con viñedos para preservar la identidad de esta zona de la ciudad.

Desde el punto de vista ambiental, se propone la creación de un parque lineal temático situado a ambos márgenes del Río Chuscha (la margen sur se discute en el Corredor N° 2), equipado con maquinaria para realizar ejercicios al aire libre como promoción de vida saludable. Puede analizarse el empleo de energías renovables (solar, eólica) para la iluminación a modo de educación ambiental y de promoción del sitio recreativo como atractivo eco-turístico. Este corredor, que se va a comunicar con la Ruta N°68 como punto de acceso alternativo a Cafayate, deberá tener calidad paisajística similar al acceso actual; esto es, se contemplará la plantación de árboles a lo largo de su recorrido. Se sugiere la plantación de álamos, dando lugar a una nueva alameda de acceso, pues es “la alameda” el acceso a Cafayate por antonomasia. Con esta política se generarán sombras

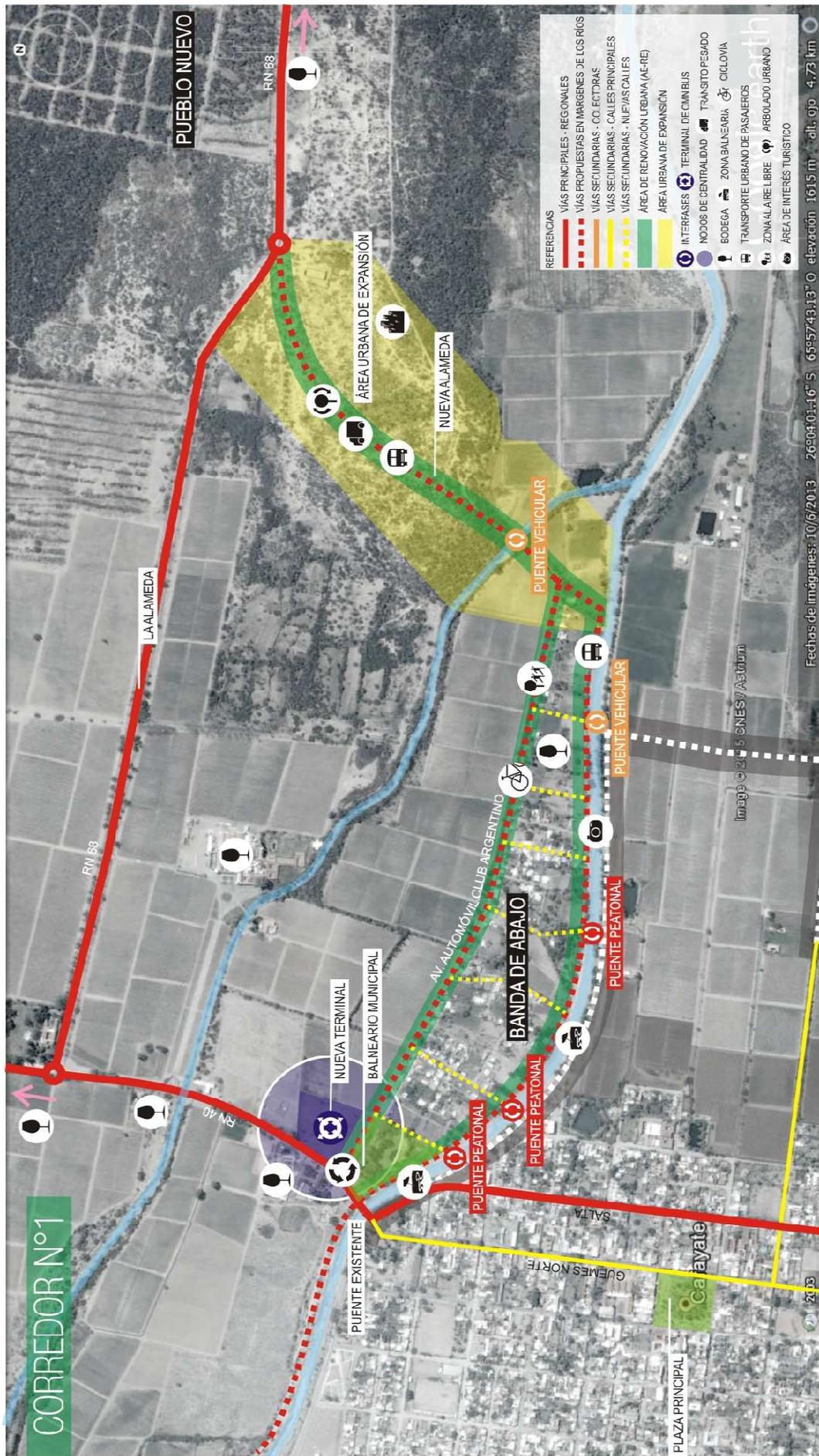


Fig. 5: Corredor N° 1 “Costanera – Banda de Abajo”

sobre la ruta y ciclovías, mejorando la calidad de vida de las personas que emplean la bicicleta como medio de transporte, hábito usual para desplazarse hacia áreas periféricas. A su vez, se deberá contemplar la colocación de señalética y cestos de basura diferenciados a lo largo de este corredor, promoviendo la utilización de eco-puntos en sitios de alto tránsito e impacto visual, pues Cafayate debe transformarse a corto plazo en una ciudad clasificadora de residuos tan pronto como comience a funcionar la planta separadora de residuos en los próximos meses.

Como oferta socio-cultural asociada al Corredor N° 1, se pretende generar “áreas de encuentro” en diferentes puntos a lo largo su recorrido, promoviendo la interacción social y conectando el corredor con las zonas residenciales vecinas mediante recorridos de escala doméstica. La Banda de Abajo y Pueblo Nuevo serán los principales polos conectados por cercanía y se prevé la creación de plazoletas como áreas de carácter deportivo, recreativo y de encuentro cultural, veredas amplias sobre la avenida principal, asientos, merenderos, espacios para estacionar automóviles y paradas de colectivo espaciadas. Otro proyecto a desarrollar es el establecimiento de balnearios en las márgenes del río Chuscha. La cercanía con el actual balneario municipal (frente a la nueva terminal), conformaría un corredor acuático de veraneo como una nueva oferta social y turística. Deben analizarse los sitios más convenientes que presenten fácil acceso al río, respetando las defensas del mismo y evitando generar pasos a nivel.

En lo que respecta al impacto económico, es posible que esta zona se transforme en un área de desarrollo agro-ganadera a pequeña escala. El establecimiento productivo-turístico “Cabras de Cafayate”, es un precedente en este sentido y podría potenciarse más aún esta zona con el traslado y reorganización de los pequeños productores que se encuentran actualmente en la zona urbana, fomentando así la autogestión de Pymes y/o Cooperativas, permitiendo la explotación ganadera familiar con el objetivo de imponer un producto de calidad y con sello cafayateño al mediano plazo.

Desde el punto de vista funcional-espacial, al ser este corredor el nexo entre Pueblo Nuevo y la nueva terminal de ómnibus, demandará recorridos frecuentes de minibuses que conecten los distintos polos urbanos, buscando priorizar el transporte colectivo por sobre el individual. Por otro lado fortalecerá la trama urbana de la Banda de Abajo, integrándola al ejido urbano a través de varios puntos: dos puentes carreteros y tres puentes peatonales a mediano plazo. Esta continuidad espacial beneficiará la accesibilidad cotidiana de los habitantes de la Banda de Abajo y de Pueblo Nuevo a los servicios que se ubican en el área central. Este corredor se consolidará como una “nueva costanera” o continuación de la actual costanera (ubicada aguas arriba del puente) y permitirá una fácil circulación sobre el margen norte y sur del río Chuscha.

## **CORREDOR N° 2: CIRCUNVALACIÓN TRÁNSITO PESADO INTERNO**

Este corredor recorre la margen sur del río Chuscha, aguas abajo del puente, colinda con un área productiva para cultivo de vid y luego adquiere dirección sur hasta alcanzar la margen norte del río Lorohuasi y recorre la misma hacia el oeste, hasta el puente ubicado sobre el mencionado río donde empalma con la ruta nacional N° 40, englobando un área (actualmente productiva) destinada a loteo para viviendas a mediano plazo. Para la materialización de una parte de este corredor, es necesario realizar las obras hídricas necesarias para garantizar la integridad de las defensas de la margen norte del río Lorohuasi, aguas abajo del puente. También se requiere exigir la realización de estudios geotécnicos que indiquen el tipo de fundaciones necesarias para el tipo de suelo disponible. La Fig. 6 ilustra el trazado del Corredor N° 2.

En la actualidad, las márgenes del río Chuscha aguas abajo del puente no se encuentran urbanizadas ni controladas. La calle Salta es paralela a la margen sur del río a lo largo de 200 m, luego la margen del río linda con fondos de casas, negocios, terrenos particulares y con áreas cultivadas. Se propone realizar obras hídricas y viales para abrir una calle que borde el río en este tramo, preservando las riberas del mismo a lo largo de 1300 m. Esta acción permitiría generar una nueva costanera, proteger y controlar las zonas de riberas, el vertido de residuos, facilitar la circulación de tránsito pesado interno y concentrarla en un sector marginal de la ciudad, descongestionando el área céntrica. La generación de este corredor, con ancho y características adecuadas para soportar tránsito pesado, está especialmente pensado para la movilidad de maquinarias, equipamiento agrícola y

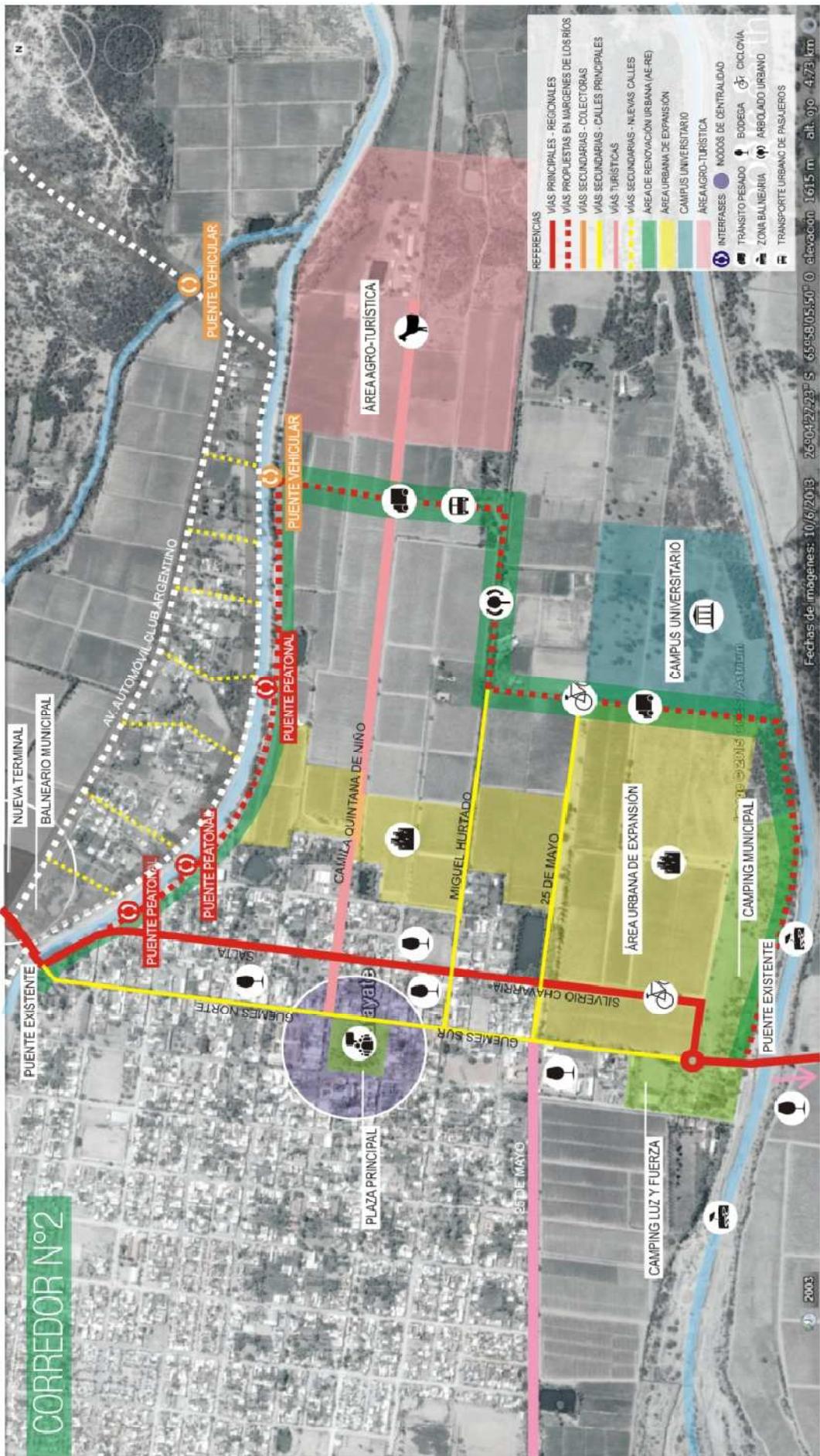


Fig. 6: Corredor N° 2 “Circunvalación Tránsito Pesado Interno”

camiones que no disponen actualmente de áreas idóneas para su circulación, acorde al porte y peso de los mismos.

Por otro lado, cabe destacar que actualmente el ejido urbano se extiende, desde la plaza principal, 18 manzanas hacia el oeste; mientras que, hacia el este, se amplía sólo 2 manzanas. Al crearse esta nueva zona, van a generarse nuevas oportunidades inmobiliarias, guiando el crecimiento de la ciudad hacia la zona oriental.

Desde la perspectiva físico-ambiental y teniendo en cuenta que el emprendimiento Cabras de Cafayate se encuentra ubicado en esta zona, se propone el traslado de los pequeños productores de animales de granja hacia el este del Corredor N° 2 y en parte sobre el Corredor N° 1. Con esto se pretende desarrollar un área agroturística alejada del casco céntrico y, de esta manera, erradicar los chiqueros que actualmente se encuentran dentro del ejido urbano, trasladándolos a una zona donde se facilite el control de los efluentes generados por éstos, y se ubiquen aguas abajo de posibles captaciones de agua para evitar su contaminación. Para dotar de un mayor confort paisajístico-ambiental, se propone el arbolado de este corredor con especies que brinden buena sombra para que el mismo sea confortablemente transitable.

Respecto al aspecto socio cultural, se propone la instalación de equipamientos sociales universitarios a largo plazo. Esta propuesta surge de la gran demanda de la sociedad cafayateña, especialmente la juventud, que no tiene la posibilidad de movilizarse a la ciudad para continuar con los estudios. Asimismo, al ser Cafayate un polo de atracción regional, jóvenes de localidades vecinas podrían aprovechar estos servicios, empleando los albergues universitarios. Se propone localizar un “campus” como centro de altos estudios, albergues universitarios y centros de convenciones sobre el Corredor N° 2, próximo al río Lorohuasi (en el acceso sur de la ciudad). El tratamiento de estos espacios será como el de los campus universitarios: amplias áreas con construcciones de distinta envergadura aisladas por espacios verdes y arbolado con caminerías y bicisendas. Los elementos arquitectónicos pueden ser de grandes dimensiones siempre que conserven espacios comunes adecuados a la escala, con las características de espacio semi-público.

Desde el punto de vista económico, al proponer el crecimiento de la ciudad hacia la zona este, direccionado por el Corredor N° 2, se revalorizarán estas zonas, originando nuevas ofertas inmobiliarias y generando puestos de trabajo para la construcción y ofertas de nuevos servicios.

En el sentido funcional-espacial, se logrará un crecimiento “parejo” de la trama urbana, eliminando los apéndices que actualmente conforman las nuevas urbanizaciones, pues la extensión de la trama hacia el este de la ciudad dará lugar a un nuevo límite del ejido urbano al largo plazo, acompañando el crecimiento urbano desarrollado hacia el noreste con Pueblo Nuevo y El Bosque, y hacia el sureste, como La Estancia Cafayate. Este corredor, en combinación con el Corredor N° 1, conforman una arteria rápida para el desvío del tránsito vehicular desde la ruta nacional N°68 hacia la ruta nacional N°40 sin pasar por el casco céntrico, lo que va a permitir descongestionar la zona del acceso por el puente del río Chuscha.

### **CORREDOR N° 3: COSTANERA – BANDA DE ARRIBA – Co. SANTA TERESITA**

La traza de este corredor comienza en la nueva terminal, recorre la margen sur del río Chuscha por la Av. Costanera, extendiéndose más allá del hospital Nuestra Sra. de Rosario hasta el antiguo canal de guarda, continúa paralelo a éste bordeando el barrio San Francisco (Los Módulos) y culmina al pie del cerro Santa Teresita. La Fig. 7 ilustra el trazado del Corredor N° 3.

Este corredor va incentivar el mantenimiento de las defensas del río Chuscha aguas arriba del puente, justamente en las zonas donde suelen acontecer desbordes del canal principal, como los ocurridos en varios puntos a lo largo del canal el pasado 6 de enero de 2015, cuando el agua y barro alcanzaron la plaza central.

Se busca también consolidar la trama urbana, extender la calle y veredas con cordón cuneta, proveer el corredor de arbolado urbano de gran porte y equipamiento urbano de iguales características que aquel del Corredor N° 1.

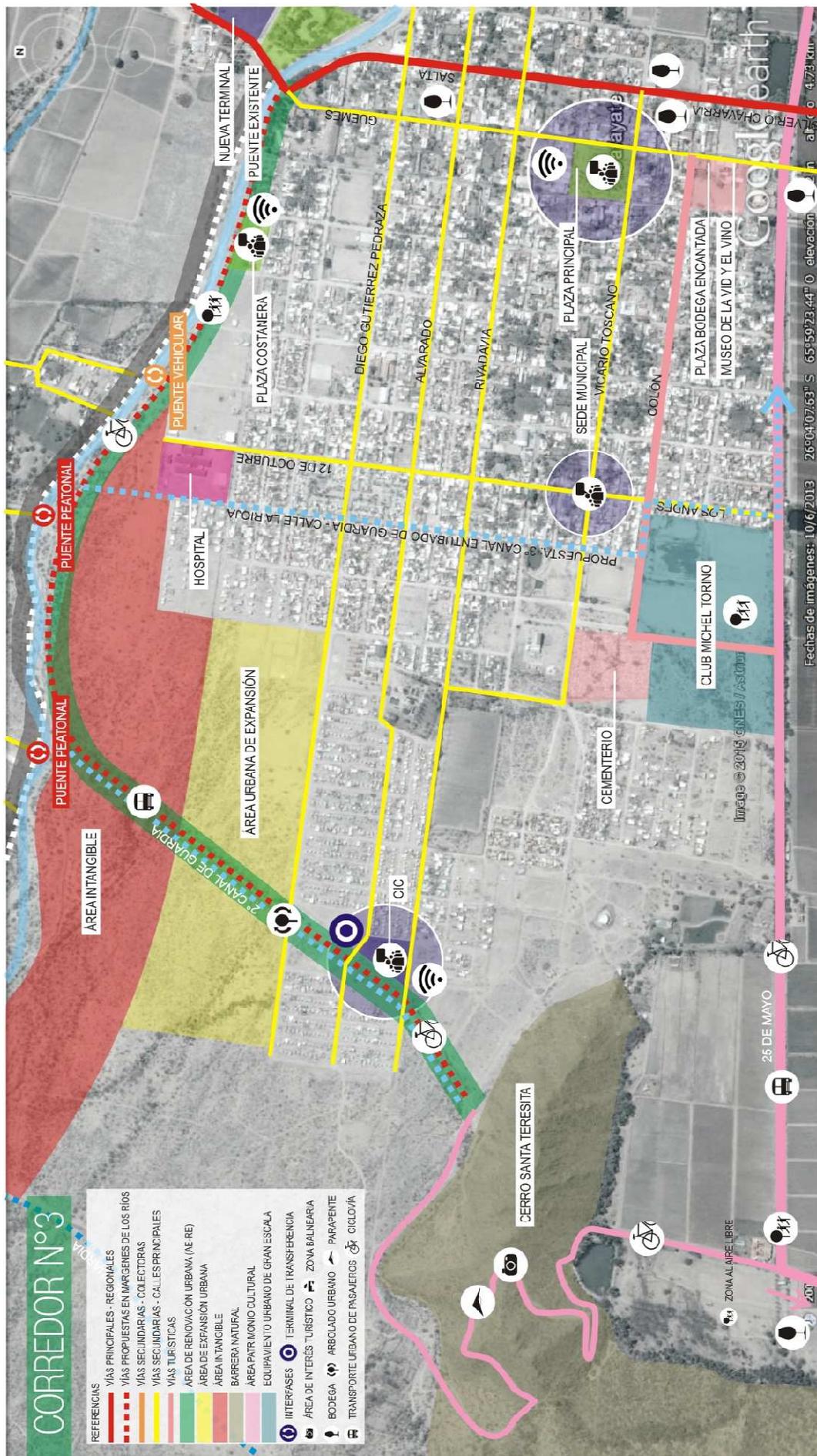


Fig. 7: Corredor N° 3 “Costanera – Banda de Arriba – Co. Santa Teresita”

Desde el punto de vista ambiental, es necesario tener en cuenta que el canal de guarda paralelo al último tramo del Corredor N° 3, ha funcionado históricamente como contención y resguardo de la población ante crecidas repentinas del río Chuscha, producidas por efecto de elevadas precipitaciones en la cuenca alta del mismo. Si bien en la actualidad este canal se encuentra en desuso por haber sido reemplazado por un nuevo canal de guarda ubicado aguas arriba del primero, debe supervisarse el correcto funcionamiento del nuevo canal y realizar tareas de mantenimiento para resguardo de la población.

Existe una amplia zona paralela al río Chuscha y próxima al canal de guarda que se ha clasificado como *Área no apta*. En esta zona se limitan usos o actividades en razón de condiciones particulares de índole ambiental: proximidad con el río Chuscha y antecedentes de puntos de desborde del canal, afectando esta zona. Se requieren estudios y proyectos especiales para la determinación de su régimen urbanístico, principalmente es necesario realizar un estudio de riberas que indique, efectivamente, cual es el ancho que debe dejarse a ambas márgenes del río, especifique las características de las obras de defensa y se ejecuten las mismas. Hasta tanto, este sector puede destinarse a usos eventuales como parques o zonas de recreación (corsódromo), pero no puede ser utilizada para usos permanentes como viviendas o instalaciones cuya estructura pueda ser dañada por eventuales crecidas y desbordes del río.

Finalmente, debe plantearse seriamente ampliación de la red cloacal existente, extendiéndose por el Corredor N° 3 hacia futuras urbanizaciones y por el Corredor N° 4 hacia La Banda de Arriba.

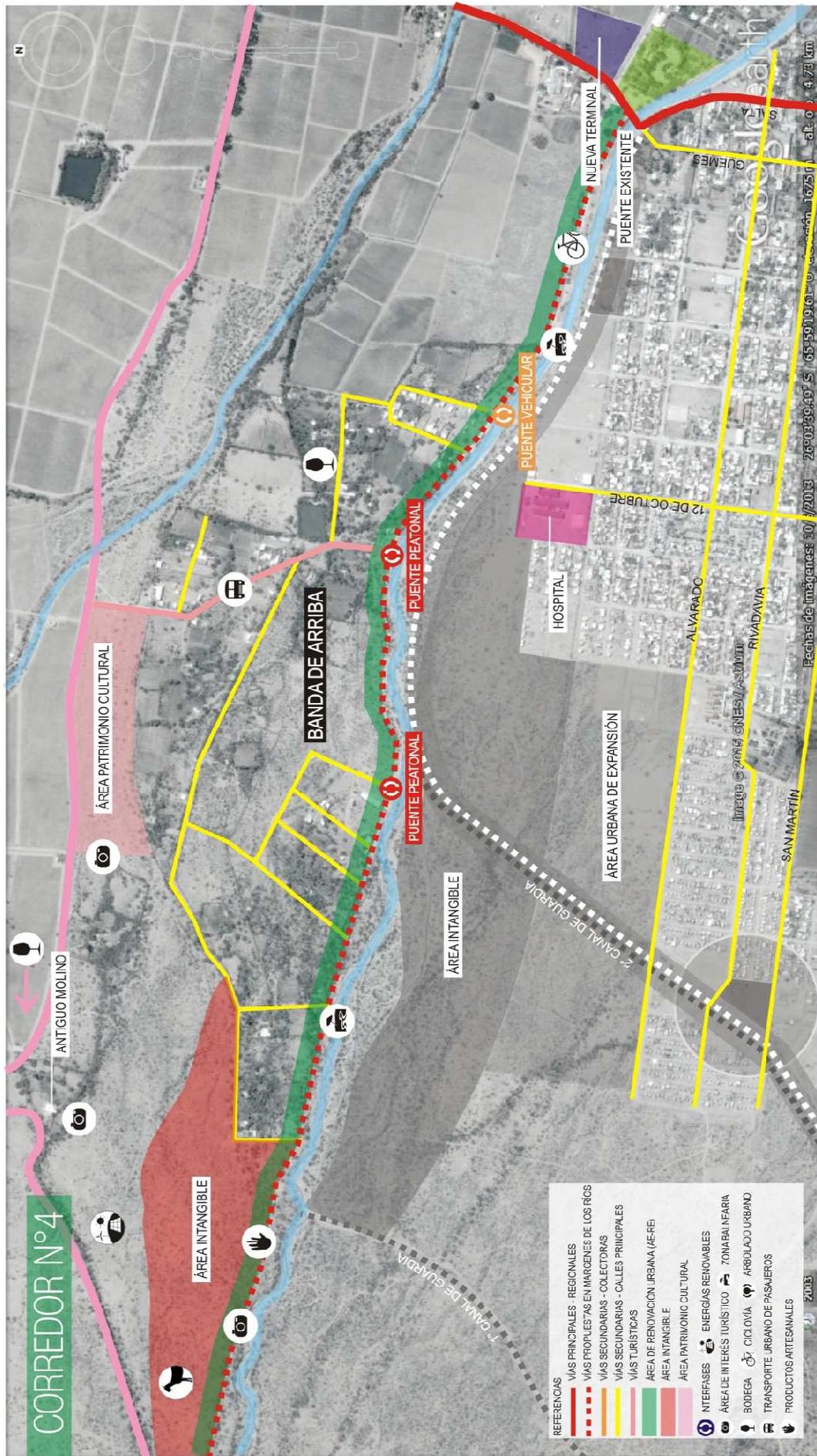
En la perspectiva socio-cultural, este corredor tendrá semejanzas con el Corredor N° 1: presencia de plazoletas lineales como áreas de carácter deportivo, recreativo y de encuentro, veredas amplias sobre la avenida principal, asientos, merenderos y amplias zonas destinadas a picnic, y puntos de wifi libre, espacios para estacionar automóviles y paradas de colectivo espaciadas. Se busca promover la vida al aire libre y las prácticas deportivas en los niños y adolescentes de los diferentes sectores del municipio. Este corredor se conecta con el recién construido CIC, facilitando el acceso a este edificio mediante los sistemas de transporte urbanos propuestos. En el Corredor N° 3, se pueden desarrollar actividades culturales itinerantes por poseer amplios los espacios públicos: bibliotecas móviles, talleres de capacitación de artes manuales, espacios para proyección de películas al aire libre por las noches de verano. A lo largo de la Av. Costanera se sugiere la colocación de faroles eólicos o fotovoltaicos, ecopuntos para desecho de residuos secos, acompañado por fotografías y estadísticas mostrando el trabajo de la Cooperativa de Recicladores Calchaquí para fomentar el reciclaje. Se aconseja el empleo de asientos formados por materiales con elevada capacidad calorífica, equivalentes a la madera, pero más resistentes a la degradación por exposición solar.

Como impacto económico, este corredor pretende ser un recorrido verde - recreativo – turístico, equipado con bicisenda, al igual que los demás corredores. Se destinarán ciertas áreas a pequeños puestos de ferias artesanales, venta de libros, puestos de comidas debidamente organizados y diseñados con las características típicas del Valle Calchaquí.

En el sentido funcional-espacial, este corredor delimitará trama urbana y tenderá a mejorar el sistema de defensas del río Chuscha en la zona más crítica. Otra característica del corredor será la continuidad de la Av. Costanera más allá del hospital, generando un rápido acceso desde los barrios más occidentales como Paseo de las Viñas, Los Paraísos, La Esperanza, Santa Teresita y San Francisco.

#### **CORREDOR N° 4: BANDA DE ARRIBA – SAN LUIS**

La traza de este corredor surge en la nueva terminal de ómnibus y se extiende hacia el oeste, paralela a la margen norte del río Chuscha, pasando por la Banda de Arriba hasta la localidad de San Luis. Este corredor presenta carácter turístico-rural: es idéntico a los otros corredores en cuanto a infraestructura hídrica y vial hasta el primer canal de guarda pero, hacia el oeste del mismo el camino es de ripio para mantener el carácter rural del paraje de San Luis y zonas aledañas. Debido a la presencia de fincas privadas en el primer tramo de este corredor (desde la terminal hasta la Banda de Arriba), se considera que la ejecución de ese primer tramo puede realizarse a largo plazo, si es que la urbanización avanza hacia este sector. Sin embargo las intervenciones



propuestas en el tramo medio del corredor, desde las primeras viviendas de la Banda de Arriba hasta el primer canal de guarda, deben ejecutarse a corto plazo. La Fig. 8 ilustra el trazado del Corredor N° 4.

El fin de este corredor es mejorar la comunicación vehicular entre La Banda de Arriba y el resto de la trama urbana mediante infraestructura hídrica y vial. La principal intervención a realizar es la construcción de un nuevo puente carretero y peatonal donde se ubica la actual pasarela, en las cercanías del hospital. Con esto se lograrán dos objetivos: por un lado eliminar el actual paso vehicular a nivel que atenta contra la seguridad de la población; y por otro lado, poner a disposición una comunicación vehicular permanente entre la Banda de Arriba y el resto de la trama urbana. El primer objetivo que busca eliminar el paso a nivel se fundamenta en su potencial como punto de desborde del río durante las crecidas, como ocurrió efectivamente el pasado 6 de enero de 2015. Ésta y otras condiciones inseguras detectadas fueron planteadas en el Segundo Informe del PDU, en la sección correspondiente a “Integridad de las defensas del río Chuscha”, donde se mostraron perfiles transversales al mismo realizados mediante relevamientos topográficos en Agosto de 2014 y se hicieron recomendaciones para garantizar el buen funcionamiento de las defensas. El segundo objetivo consiste en generar un acceso vehicular rápido y seguro a la trama urbana (incluso en épocas e crecidas) desde La Banda de Arriba, Yacochuya y puestos cercanos para acceder al hospital ante una emergencia sin necesidad de recorrer más de 4 Km por el camino enripiado de Yacochuya, para llegar a la ruta nacional N° 40, cruzar el puente y subir nuevamente hacia el hospital. Esto es un despropósito, ya que la mayoría de las viviendas que se beneficiarían con esta obra se encuentra a menos de 500 m de distancia del hospital, del otro lado del río.

La Banda de Arriba presenta una escala apropiada como área experimental para solicitar financiamiento para la instalación de paneles solares u otras fuentes de energías renovables y promover su utilización.

Otra propuesta a realizar a largo plazo es la construcción de un dique de escala significativa en la cuenca del río Chuscha para generación de energía. Esta obra de ingeniería conlleva a otros dos beneficios: minimizar el riesgo de crecidas y desbordes del canal en las épocas de lluvias y conformar un reservorio de agua potable para consumo o riego en épocas de sequía.

Desde el punto de vista social, se busca generar espacios públicos confortables para promover el encuentro social, y facilitar el tránsito de pobladores desde los puestos y parajes hacia el área urbana de Cafayate, manteniendo parcialmente el carácter rural del recorrido pero, a su vez, comfortable. El equipamiento urbano se compone de pequeñas plazoletas, arbolado y áreas para realizar deporte al aire libre.

Desde el punto de vista económico, este corredor debe promocionarse como circuito turístico rural. El recorrido ofrece alternativas de actividades al aire libre en un marco natural, incluyendo caminatas, alquiler de bicicleta, caballos o recorridos en automóvil para visitar los parajes productores primarios de vino patero, quesillos, dulces, lanas, entre otros, hasta llegar a San Luis. Con conexión entre San Luis, La Banda de Arriba y el centro de Cafayate se buscará fomentar la organización de Pymes y Cooperativas para integrarlas al mercado turístico local.

La conexión entre Yacochuya y San Luis a través de este circuito turístico y productivo permitirá promocionar el antiguo “Camino de los Frutales”, enmarcado en la belleza paisajística que posee el sitio que atravesado por acequias y donde pastorean rebaños de cabras y ovejas. Este corredor puede reactivar el desarrollo de economías familiares relacionadas con la producción de productos regionales, con mínimo esfuerzo de movilidad, agrupándolos en cooperativas para llevar el producto al mercado local; o bien, llevando al comprador hasta su puerta a través del Corredor N° 4.

Otro atractivo turístico-rural a potenciar es la visita al antiguo *Molino de Piedra*, utilizado desde mediados del siglo XIX por las familias del Valle Calchaquí que se acercaban desde puntos muy lejanos a moler el maíz. Actualmente se encuentra en las últimas etapas de refacción para su revalorización.

Existen zonas más cercanas al cerro San Isidro donde se pueden practicar deportes extremos parapente, escalada, rappel, mountain bike, etc. Para promocionar el área con una oferta deportiva distinta deben analizarse los riesgos y seguros asociados a este tipo de deportes y potenciar este atractivo.

Finalmente, realizando un análisis funcional-espacial, la conexión de Banda de Arriba con la zona céntrica a través de las intervenciones propuestas para este corredor, particularmente la creación del puente carretero-peatonal, generará un impacto positivo en la vida diaria de los pobladores. Al igual que en el caso del Corredor N° 1, con el Corredor N° 4 se romperá la barrera urbana que genera el río Chuscha integrando las zonas suburbanas a la trama urbana e impactando positivamente en la economía y calidad de vida de la gente.

### AREA CENTRAL

La zona definida como “área central” comprende el espacio delimitado por los ríos Chuscha y Lorohuasi. Es decir, abarca el casco céntrico de Cafayate y los sectores más modernos, incluyendo los barrios nuevos y loteos localizados al oeste del *entorno patrimonial* (Fig. 9). Se ha tomado esta área para clasificar el uso de terrenos edificados, regular la actividad constructiva, unificar criterios estéticos y establecer vías de acceso como “*corredores internos*” que sirvan de soporte y se complementen con los corredores principales discutidos previamente. En la sección correspondiente a Código de Planificación Urbana (Art.8 y Art. 9.1) se detallan las normativas aplicables específicamente a esta área. Los corredores internos son de menor escala que los corredores principales, pero poseen la idéntica función de ligar centros urbanos mediante infraestructura adecuada. Se ha dejado fuera del área central a los siguientes sectores suburbanos: El Divisadero, La Estancia Cafayate, La Banda de Arriba y La Banda de Abajo. Esta exclusión se fundamenta en la preservación de la identidad intrínseca de estos sectores, manteniendo su escala local pero, a la vez, integrada al área central y comunicados eficientemente con ella a través de los corredores principales. Los límites del área central se muestran en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**



**Fig. 9: Delimitación del Área Especial Entorno Patrimonial de Cafayate. Los polígonos llenos representan edificios de interés patrimonial. Notar que algunos edificios patrimoniales se encuentran fuera del entorno patrimonial.**

#### Corredores internos: Justificación para su creación

Los corredores internos son calles principales, dotadas de infraestructura confortable para los usuarios (arbolado, bicisenda), que conectan nodos urbanos y político-administrativos dentro de la ciudad. Se han descentralizado algunas dependencias municipales mediante la reubicación de las oficinas correspondientes en

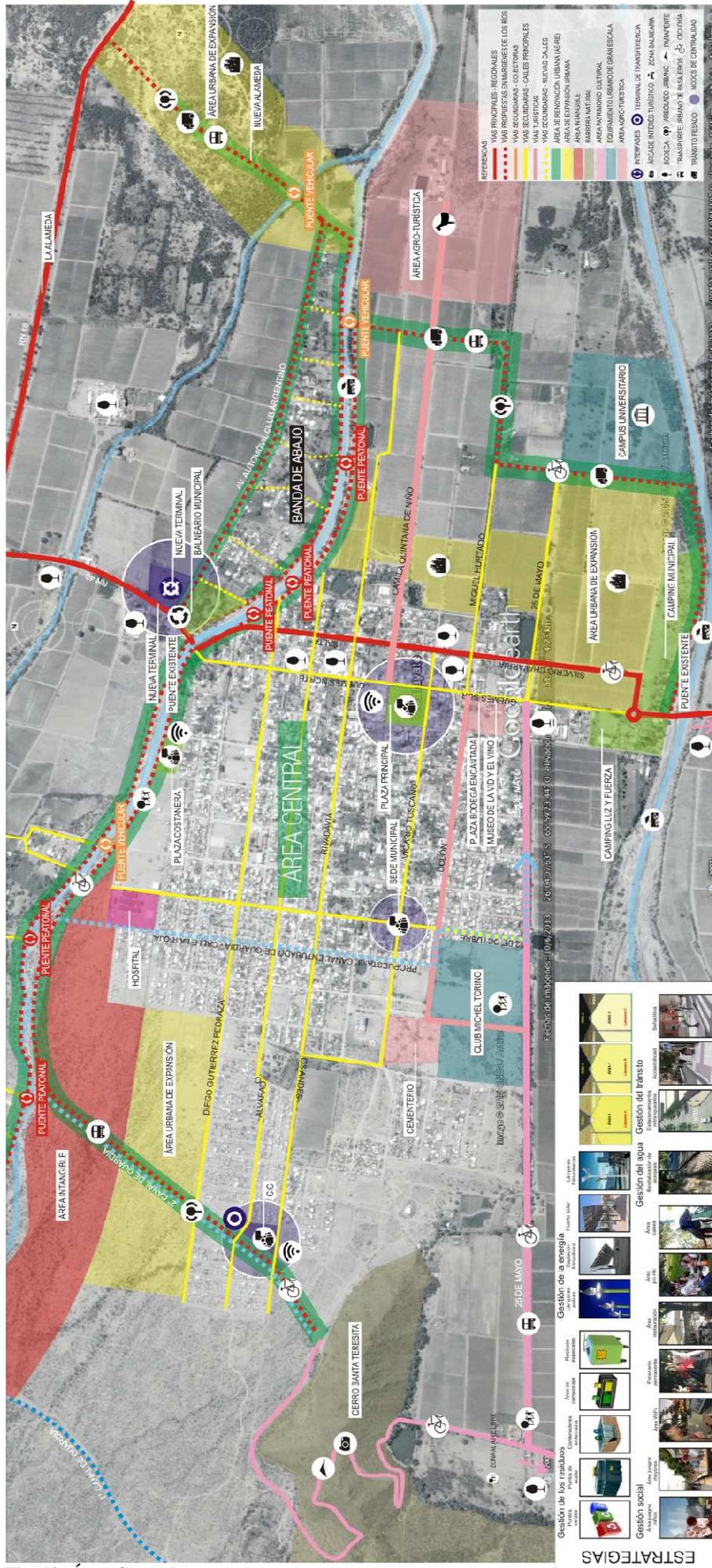
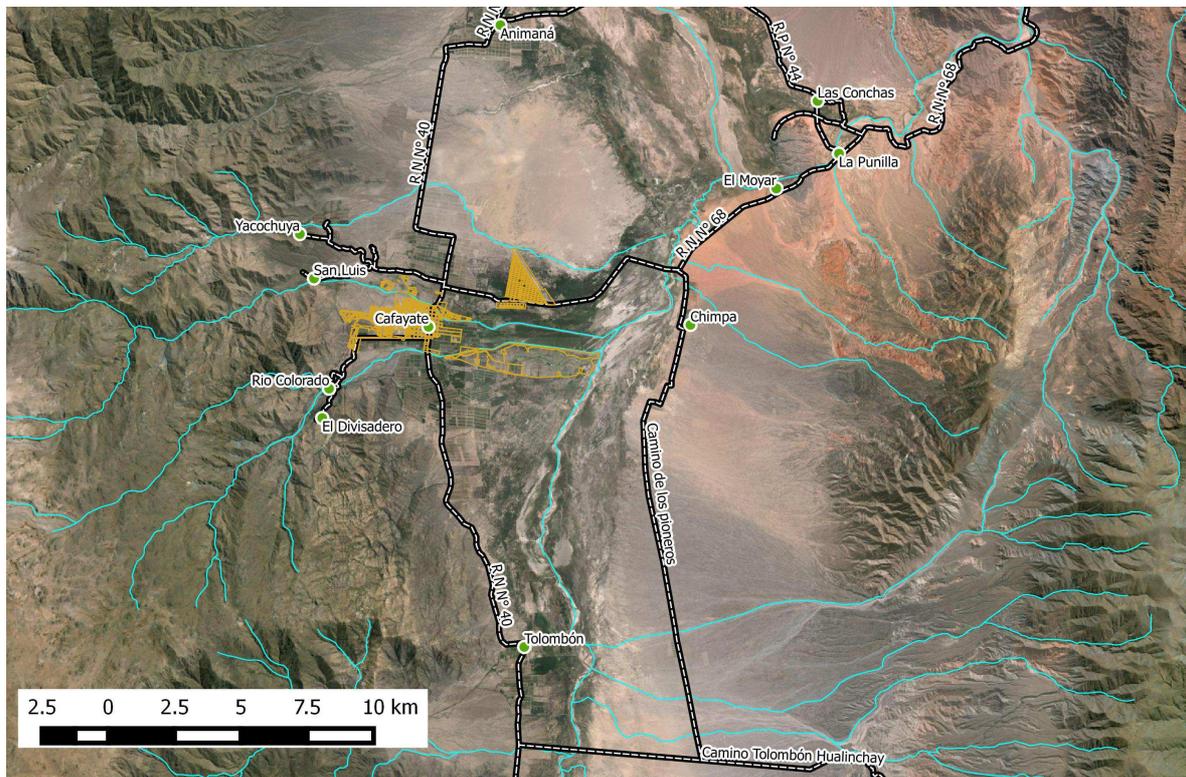


Fig. 10: Área Central

puntos dispersos dentro del área central. Algunas de éstas ya se encuentran fuera del edificio municipal, es el caso del Concejo Deliberante, Acción Social, Dirección de Medio Ambiente, Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Tránsito, Dirección de Deportes, Centro de Integración Comunitaria (CIC), Salón de usos Múltiples de la Municipalidad, entre otras. Cada oficina constituye un nodo político administrativo que debe estar bien conectado a la trama urbana. Se prevé, también, trasladar otras oficinas municipales hacia el terreno correspondiente al antiguo Matadero Municipal. En el marco del PDUA se propone ligar estos nodos, e integrarlos a las actuales y nuevas urbanizaciones mediante los mencionados corredores internos.

## **RED VIAL**

Las principales vías de acceso a Cafayate son la ruta nacional N° 40 (arteria del Valle Calchaquí), que empalma con la ruta nacional N° 68 hacia Salta Capital. Existen rutas secundarias conectadas con estas principales que conducen a parajes y localidades rurales (Fig. 11). Entre estas últimas se destaca el “Camino de los Pioneros” que empalma con la ruta nacional N° 68, a la altura de Chimpa antes de cruzar el puente sobre el río Santa María, bordea al río Santa María por su margen oriental y termina en el camino del Hualinchay, al sudeste de Tolombón. Se propone que este camino sea acondicionado con las obras de infraestructura necesarias para la circulación de vehículos pesados de paso, evitando su ingreso a Cafayate. Con esta intervención se busca disminuir el impacto de camiones de carga, transporte de equipamiento con destino a las minas de Catamarca y otras cargas cuyo destino no sea Cafayate. Se estima ejecutar esta intervención a largo plazo.



**Fig. 11: Vías de accesos principales y alternativas a las áreas urbanas. Señalización del camino de los Pioneros.**

Luego de analizar las debilidades y fortalezas encontradas en el territorio, surge la siguiente propuesta de red vial (Fig. 12), íntimamente ligada a los corredores urbanos estratégicos y a los corredores internos que se han discutido previamente. La nueva red vial tiene la finalidad de dar soporte y complemento de la red existente para conectar las áreas consolidadas, a consolidar y de expansión. Se propone la mejora de vías colectoras y el mantenimiento de las vías turísticas y calles principales. Como ya se ha mencionado, las mejoras contemplan la colocación de arbolado urbano, repavimentación en los casos necesarios, veredas amplias y libres de escombros u otras obstrucciones, cordones cuneta y alumbrado público eficiente a corto plazo. A largo mediano-largo plazo se propone la creación de circuitos de medio de transporte colectivo, particularmente de minibuses considerando la baja densidad poblacional, y el equipamiento urbano apropiado para las construir las paradas de colectivo.



**Fig. 12: Red vial existente y propuestas de mejoras y extensión.**

Respecto a las ciclovías/bicisendas, se propone una importante extensión de aquellas existentes. En la actualidad hay aproximadamente 6 Km. de bicisenda, 4 Km. sobre la ruta nacional N° 68 hasta el aeródromo y 2 Km. desde el puente Lorohuasi hasta la Bodega Etchart. Estas bicisendas han tenido un gran éxito desde su instalación y son intensamente aprovechadas por los usuarios locales y turistas. Sin embargo se considera que no son suficientes, pues la bicicleta no solo constituye un medio de recreación y práctica deportiva, sino principalmente un medio de transporte para un elevado porcentaje de la población cafayateña que se desplaza diariamente hacia los sitios de trabajo por este medio. Es por esto que creemos ampliamente justificado la extensión de bicisendas como se ilustra en la Fig. 13.



**Fig. 13: Red de ciclovías propuesta.**

A su vez, para desarrollar el entorno paisajístico de las áreas especiales que coinciden con los corredores urbanos estratégicos y vías turísticas, se propone crear parques lineales, como se muestra en la Fig. 14. Los mismos son dotados de arbolado urbano, acompañado de sistemas de acequias donde sea posible y del equipamiento urbano y recreativo asociado a los corredores urbanos. La propuesta de red de transporte público urbano, indicando posibles circuitos, se ilustra en la Fig. 15.



Fig. 14: Parques lineales propuestos relacionados con los corredores urbanos estratégicos y vías turísticas.

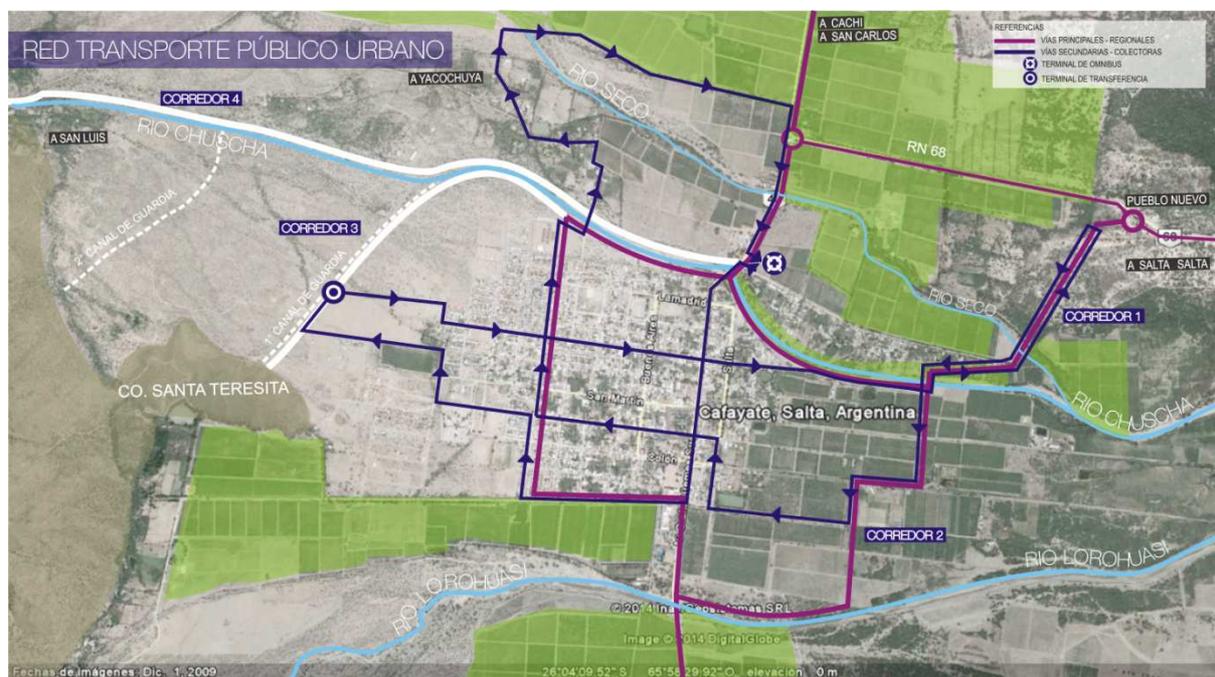


Fig. 15: Propuesta de red de transporte público urbano (recorrido de minibuses).

## **MODELO ESPACIAL**

El modelo espacial de crecimiento que se propone para Cafayate (Art. 5 del Código de Planeamiento Urbano propuesto), es una integración de todas las propuestas expresadas en este informe y se ilustra en la Fig. 16: Modelo espacial. Planea conservar grandes áreas dedicadas al cultivo de vid limitando áreas residenciales, manteniendo la tradición vitivinícola de la región. A su vez propone diferentes vías de acceso a la ciudad a través de avenidas de circunvalación equipadas con ciclovías y equipamiento urbano confortable asociado a parques arbolados lineales. Estas avenidas comunican fácilmente los barrios distantes con los accesos norte y sur sin efectuar grandes intervenciones en el Área Central, pero ligado a ésta través de calles principales y corredores internos, también equipados con ciclovías y arbolado urbano de gran porte. En el Área central se propone la apertura de nuevas vías bordeando los ríos para preservar y controlar las riberas, también propone la apertura de calles destinadas a consolidar las nuevas áreas generadas como resultado del ordenamiento territorial propuesto. Se definen áreas de expansión urbana y se sugiere el uso que debe darse a las mismas, se propone continuar descentralizando las dependencias municipales, generar predios con características de campus para instalar edificios y albergues universitarios a largo plazo. Se definen áreas intangibles, que requieren estudios previos antes de ser edificadas debido a riesgos potenciales por su cercanía a ríos o por su potencial como área de reserva natural. En el Entorno Patrimonial se definen las características estéticas que deben presentar las fachadas y nuevas construcciones; se indican edificios de valor patrimonial y se dan los lineamientos de preservación de los mismos. También se contempla la ejecución y monitorización de obras de defensa del río Chuscha, en menor medida del río Lorohuasi para garantizar la seguridad de la ciudad ante eventos de crecidas. Se busca conectar el área suburbana de la Banda de Arriba con el resto de la trama urbana conectándola con ésta mediante un puente carretero y extendiendo a ella el sistema de cloacas y agua potable. Un tratamiento semejante se propone para la Banda de Abajo, instalando puentes peatonales y un puente carretero que servirá como conexión entre el Corredor N° 2 y la nueva avenida de acceso al pueblo instalada entre Pueblo Nuevo y la Banda de Abajo. La promoción del uso de energías renovables y de clasificación de residuos se hará a través de los Corredores N° 1 y 3 principalmente, por creerse que serán los más transitados y, por lo tanto, los de mayor impacto visual. Allí se colocará luminaria a base de energía solar y/o eólica y señalética sobre separación de residuos, acompañadas por puntos de depósitos de residuos secos (ecopuntos) a fin de fomentar la clasificación para optimizar el funcionamiento de la nueva planta separadora de residuos. Se impulsará la práctica de deportes al aire libre mediante torneos y competencias de diferentes disciplinas llevadas a cabo en los corredores y se crearán puntos de encuentro social y zonas de wifi en diferentes sectores de los mismos. Se conectarán los diversos barrios de la ciudad mediante circuitos de minibuses con paradas confortables y espaciadas dispuestas en los corredores urbanos e internos. Se mantendrá la característica rural de algunos caminos tradicionales, como el camino a la Cueva del Suri y el último tramo del corredor N° 4 hacia San Luis, pero con una bicisenda y arbolado urbano. Las Figs. Fig. 17Fig. 18Fig. 19Fig. 20 y Fig. 21 ilustran las características de estos nuevos espacios propuestos mediante planos y cortes con indicación de dimensiones.

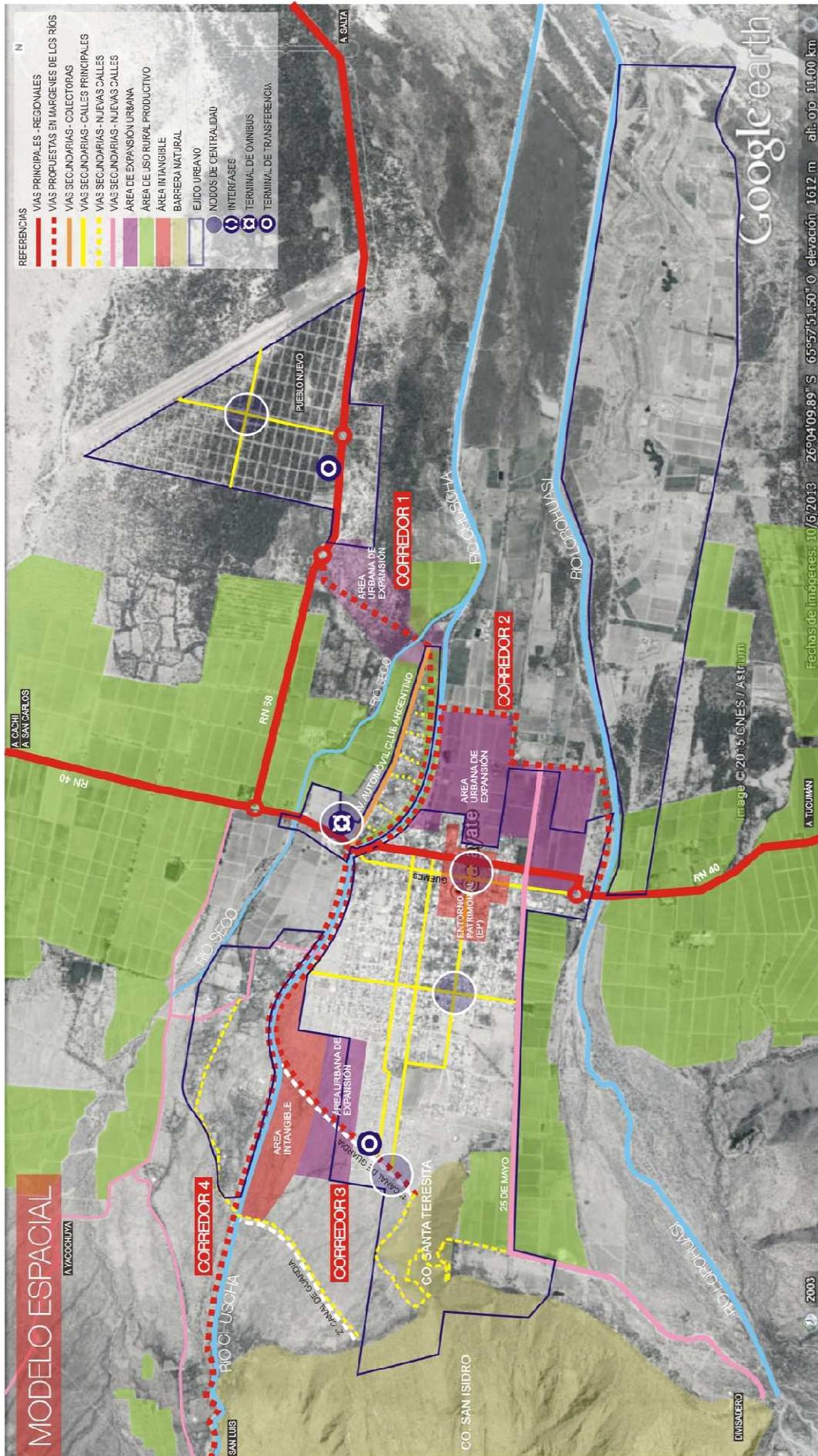
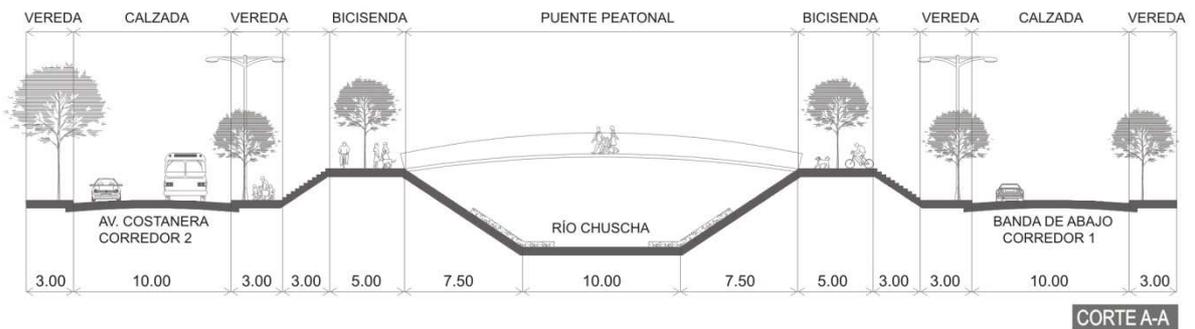
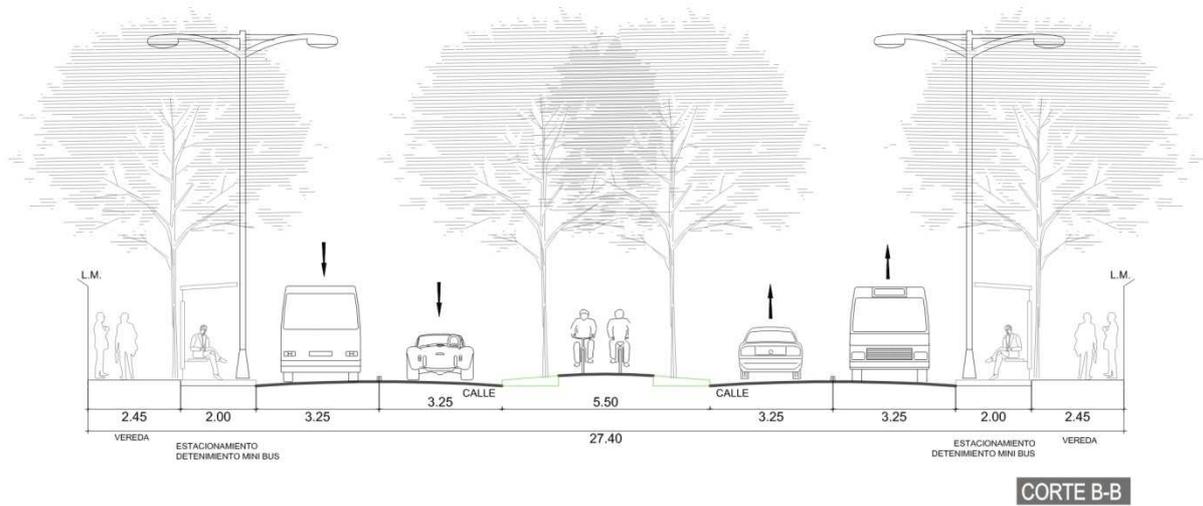


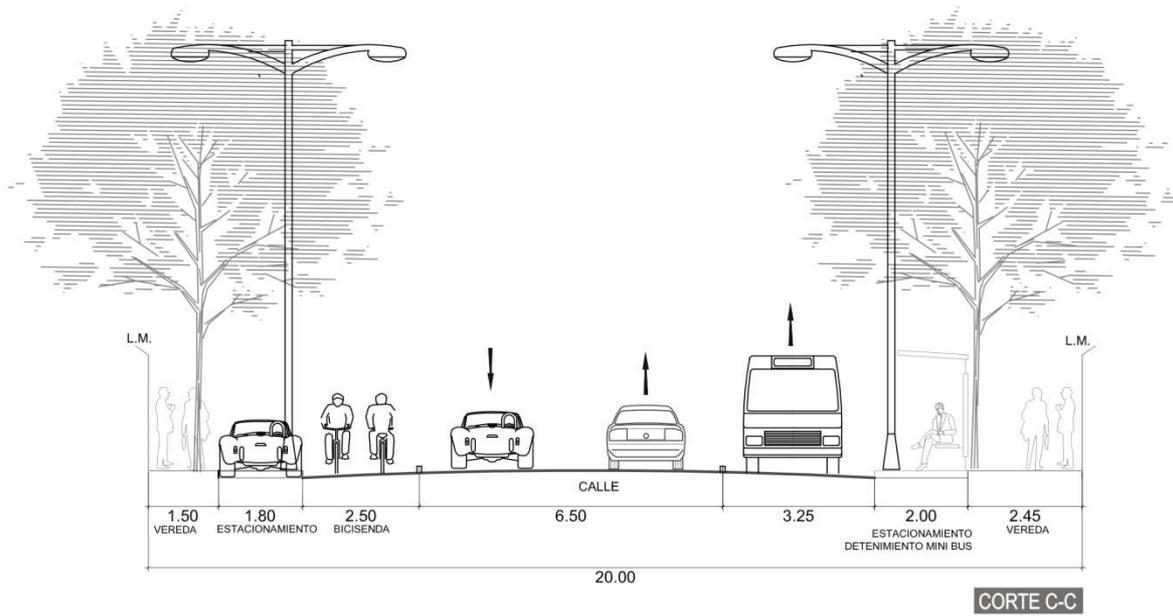
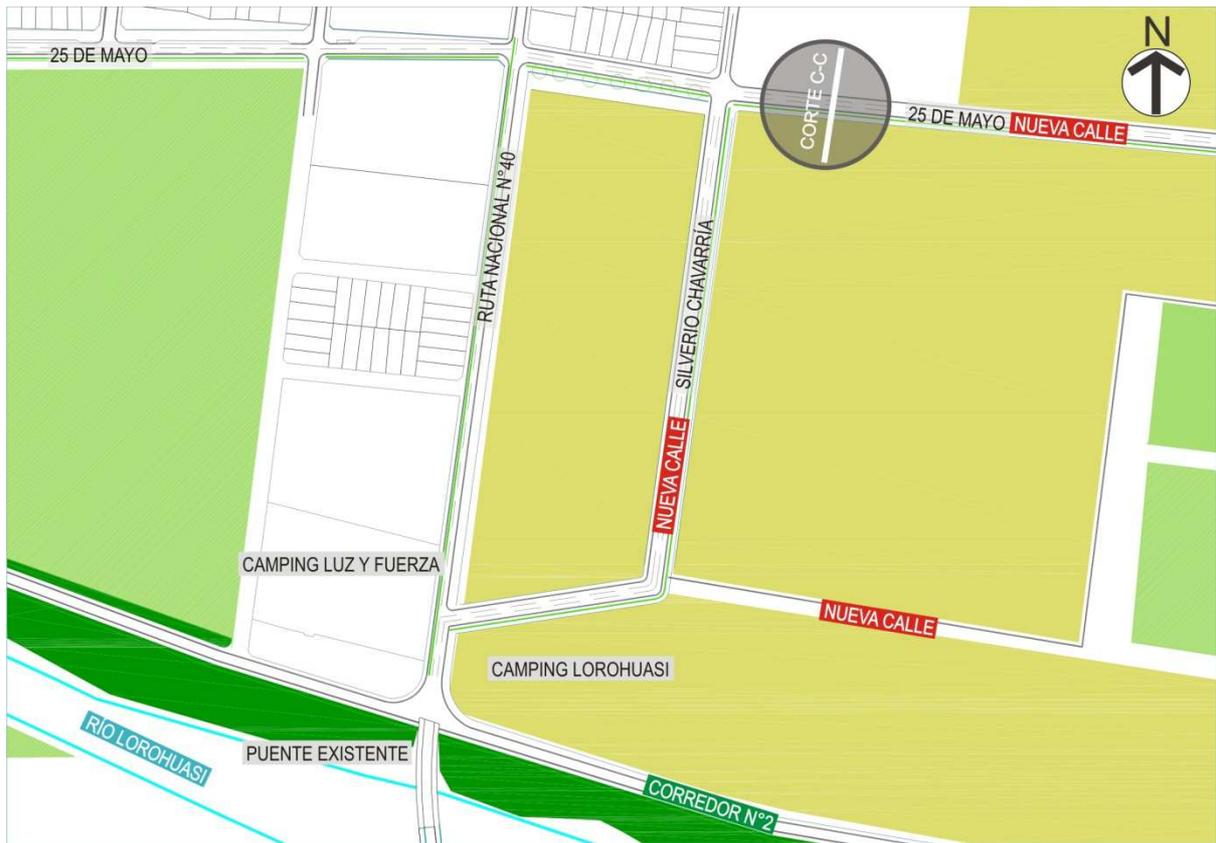
Fig. 16: Modelo espacial



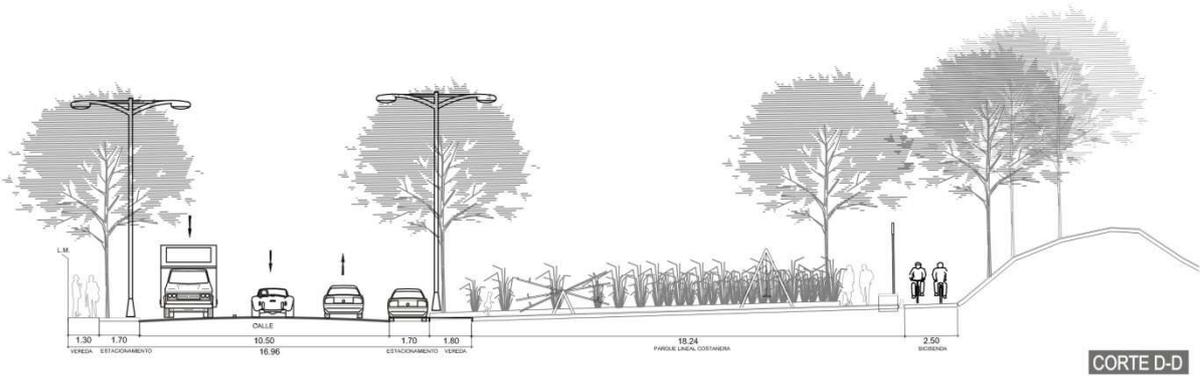
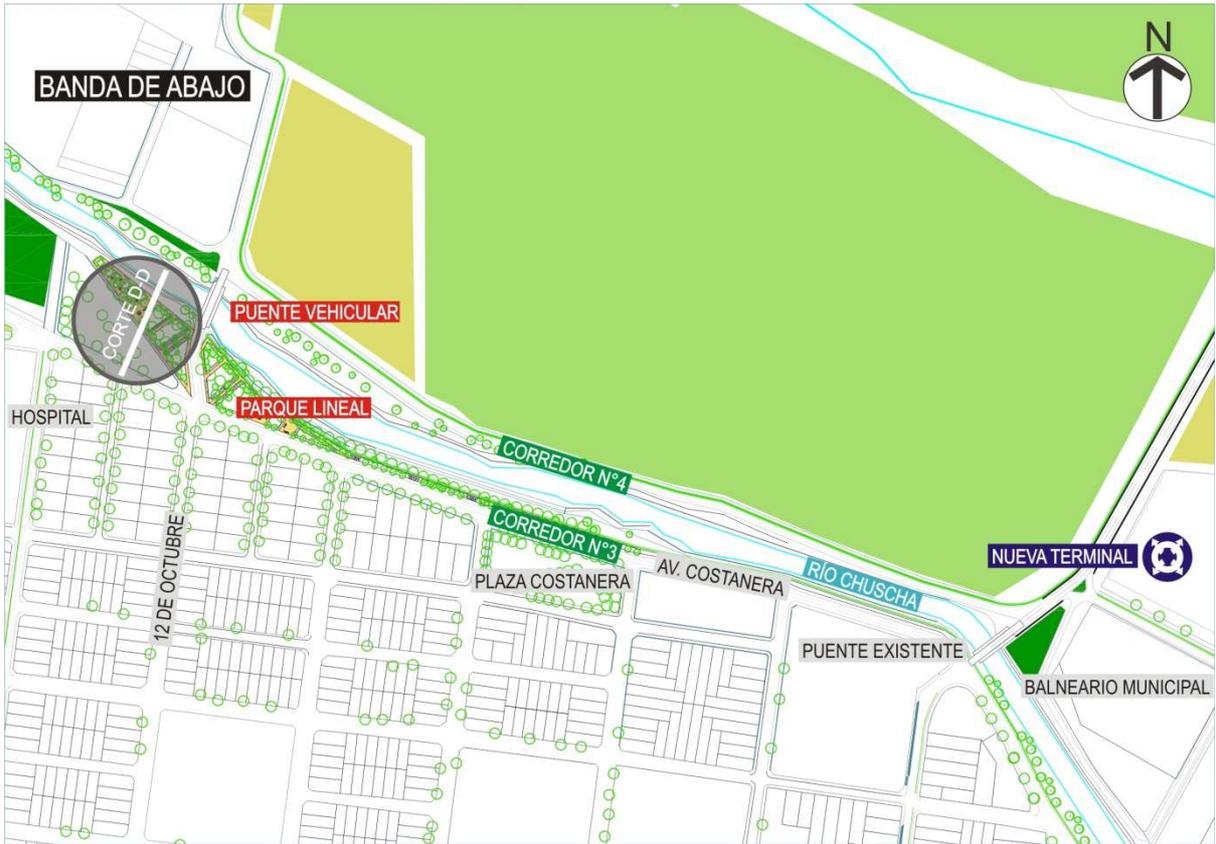
**Fig. 17: Modelo Espacial: plano de ubicación y corte A-A ilustrando la propuesta de desarrollo urbano para los Corredores N° 1 y 2.**



**Fig. 18: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte B-B ilustrando la propuesta de desarrollo urbano para el Corredor N° 1.**



**Fig. 19: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte C-C ilustrando la propuesta de desarrollo urbano y apertura de nuevas calles en el Área Central.**



**Fig. 20: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte D-D ilustrando la propuesta de desarrollo urbano para los Corredores N° 3 y 4.**

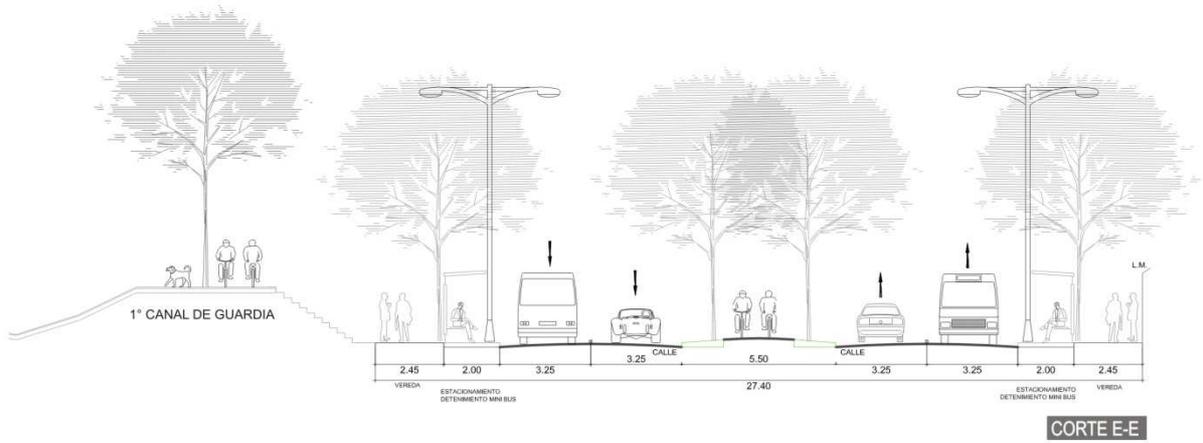


Fig. 21: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte E-E ilustrando la propuesta de desarrollo urbano para el Corredor N° 3

### **3.2. PROPUESTA DE GESTIÓN DE TERRITORIO: ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN ESPACIAL MEDIANTE UN SIG**

Toda la información espacial obtenida y generada durante la ejecución del PDUA de Cafayate constituye una extensa base de datos de gran utilidad para la gestión territorial. Esta base de datos ha sido georeferenciada en un Sistema de Información Geográfica de uso libre y de código abierto denominado QGIS. El software empleado se denomina QuantumGIS o “QGIS” y posee una Licencia Pública General de GNU que garantiza a los usuarios finales (personas, organizaciones, compañías) la libertad de usar, estudiar, compartir, copiar y modificar el software. Puede descargarse desde la página: <http://www.qgis.org>. Para la ejecución de este trabajo se ha empleado la versión *Valmiera*. La disponibilidad de la información espacial en un SIG representa una poderosa herramienta para gestión del territorio.

Con la entrega de esta base de datos espacial, aspiramos a que toda la información quede a disposición de las autoridades municipales y de cualquier usuario interesado o afectado por el ordenamiento territorial de Cafayate. De este modo, la base de datos puede ser editada, mejorada y actualizada permanentemente y de forma dinámica, acompañando la metamorfosis del territorio durante su crecimiento que, como hemos comprobado durante la elaboración de los informes previos, es muy veloz.

Esta herramienta eficaz consiste en una compilación de la información territorial plasmada en mapas temáticos georeferenciados y de acceso inmediato en un Sistema de Información Geográfica (SIG). Allí constan una amplia variedad de datos de toda índole que es posible actualizar permanentemente en función de la disponibilidad de información. Dentro de la información que puede almacenarse en esta base de datos espacial se puede citar la siguiente: mapas geológicos, geomorfológicos, curvas de nivel (pendientes), ubicación de pozos de aguas, ríos permanentes, ríos transitorios, áreas de cultivo, bosques nativos, zonas de riesgos de incendios, rutas nacionales, provinciales, caminos secundarios, registros catastrales, estado de las calles (asfaltadas, de tierra, con baches), áreas con mayor número de accidentes de tránsito, ubicación del alumbrado público, arbolado urbano, zonas de riesgos de crecidas obras de infraestructura urbana (deficiente, en buen estado, en ejecución), áreas de depósitos de residuos, terrenos fiscales, terrenos privados, áreas de recreación, escuelas, tipo de comercios, densidad poblacional, número de habitantes por vivienda, sólo por citar algunas de las más comunes. Cada uno de estos mapas tiene asociada una base de datos y puede superponerse con otros mapas en función del aspecto que se quiera analizar, antes de decidir el uso más apropiado que se le dará al suelo en ese sector en base a las apetencias territoriales sobre el mismo. Es decir, con una rápida visualización de los mapas se obtiene una gran cantidad de información de forma casi instantánea que tiene gran valor para realizar la administración del territorio.

#### **4. NORMATIVA PROPUESTA:**

##### **FUTUROS CÓDIGOS**

##### **DE PLANIFICACIÓN URBANA, DE EDIFICACIÓN Y DE MEDIO AMBIENTE.**

En este capítulo se proponen normativas a modo de *Proyectos de Ordenanzas Municipales*, basadas en códigos urbanos existentes, pero adaptadas a las características del municipio de Cafayate. Algunas de las normativas propuestas ya han sido presentadas por particulares o cooperativas ante el Concejo Deliberante para ser tratadas, pero aún no fueron aprobadas.

Se procura que las normativas que aquí se proponen sean consideradas para la creación de un Código de Planificación Urbana, un Código de Edificación y un Código de Medio Ambiente. Creemos que la ausencia de estos códigos obstaculiza el crecimiento ordenado de Cafayate e impide que las autoridades municipales controlen asuntos que son de su entera competencia.

Resulta de suma importancia que el Municipio en uso de sus facultades, intervenga en estos momentos de cambio y crecimiento urbano, previendo 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.

# CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA

## PROYECTO DE ORDENANZA EJIDO MUNICIPAL

### FUNDAMENTOS

El proyecto de Ordenanza que se eleva a consideración del Concejo Deliberante o del Ejecutivo es el primero de esos instrumentos y comprende aspectos de prioridad tales como son 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 edificaciones.

La estrategia de Sistema de Planeamiento 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 y actividades de servicio a la misma;

b) *la ZONA SUBURBANA* o de transición, destinada a explotación rural y eventualmente asentamientos residenciales o de tipo turístico.

c) *la ZONA RURAL* destinada a explotación rural y eventualmente asentamientos residenciales o de tipo turístico.

Se han establecido para cada una de las zonas las condiciones de fraccionamiento del suelo, esto es, características de superficie y dimensiones lineales de las parcelas en los loteos, 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 ha puesto especial énfasis en el control de la tipología de asentamiento turístico cuya tendencia se evidencia últimamente, tales son los departamentos y las cabañas, cuya proliferación sin control puede generar situaciones de degradación del medio natural y el urbano. En tal sentido, se ha fijado una escala que relaciona la superficie de la parcela con la cantidad máxima de unidades factibles a localizar, teniendo en cuenta condiciones de suelo libre, de infraestructura, de paisaje, de accesibilidad, etc.;

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 de atracción residenciales, turística 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 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.

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

### **ÁMBITO 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 Urbano Municipal. Los límites del ejido son definidos en la Fig. 16.

**ARTICULO N° 1.** Derogar toda legislación referidas a los límites jurisdiccionales del ejido urbano de la ciudad, hasta hoy vigente.-

**ARTICULO N° 2.** Deróguese toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza, en este caso específico.-

**ARTÍCULO N° 3.** Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Cafayate, actuando como Órgano Técnico Coordinador la Dirección Planeamiento (ORTECO), 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 N° 4.** Incorporar al ejido urbano de la Municipalidad, los terrenos que conforman un área dentro de la zona de ampliación del Ejido Municipal identificados en la Fig. 16.

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.
- *ZONA*: Porción del territorio con similares características generales.
- *ÁREA*: Sector definido dentro de una zona por sus características que le confieren unidad.

### **ARTICULO N° 5. Definir a las zonas por el de Uso de Suelo.**

Entendiendo que el *MODELO ESPACIAL* define el Área Urbana, comprendida dentro del Perímetro Urbano Consolidado, así como las áreas de futura anexión y las zonas rurales y naturales situadas dentro 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 del tipo Barrios Cerrados o similares, que deberán localizarse fuera del Perímetro Urbano Consolidado.

## **ARTÍCULO N° 6. USOS 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.

*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.

### 6.1 - ZONA URBANA

#### 6.2- ZONA SUB-URBANA

#### 6.3- ZONA RURAL

### **6.1- 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, y que subdivide a su vez en las siguientes Sub-Áreas

#### **6. 1.1. Área Urbana CONSOLIDADA.**

Se define como Área Urbana Consolidada, 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.

#### **6. 1.2. Áreas 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.

#### **6. 1.3. 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.

### **6.2. AREA SUB-URBANA:**

Las Áreas 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.

### **6. 3. AREA RURAL:**

Es aquella constituida por todo el territorio no comprendido entre las Áreas Urbanas y Sub-Urbanas 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, mineras, servicio, etc.

## **ARTÍCULO N° 7.- ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

- 7.1- RESIDENCIAL
- 7.2 MIXTO
- 7.3 INDUSTRIAL
- 7.4 ÁREAS ESPECIALES

### **7.1- USO DE SUELO RESIDENCIAL**

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

#### **7.1.1. Urbano de Baja densidad (R1)**

Distrito predominantemente residencial, de densidad baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares en lotes de superficies de 250 m2 como mínimo. Que se complementa con usos y servicios.

#### **7.1.2. Urbano de Baja densidad (R2)**

Distritos Residenciales Sub-urbanos, de muy baja densidad, correspondientes a Barrios Cerrados, Countries y similares, caracterizados por las restricciones de acceso y circulación, y por la autosuficiencia de equipamientos, infraestructuras y servicios.

### **7.2. USO DE SUELO MIXTO**

Es la zona caracterizada por la presencia de diferentes actividades, compatibles con condicionantes de paisajísticos, ambientales, infraestructurales o con otras actividades instaladas. Tanto para actividades residenciales como de comercio, servicios, Especiales e industrias no impactantes, distribuyéndose, en relación al uso.

#### **7.2.1. Mixto 1 (M1)**

Distritos mixtos en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media (hasta 500 Hab./Ha.), con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios (condicionados).

#### **7.2.2. Mixto 2 (M2)**

Distritos mixtos en que 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).

Coincidente con corredores de perfil comercial local.

#### **7.2.3. Mixto 3 (M3)**

Distritos mixtos en que 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).

Coincidente con corredores de perfil turístico y recreativo.

### **7.3- USO DE SUELO INDUSTRIAL.**

El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a:

- la producción de bienes, transformaciones físicas, químicas o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas;
- 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.

### **7.4. USO DE SUELO ÁREAS ESPECIALES**

Áreas Especiales son aquellas áreas contempladas en la zonificación urbanística incluida en el Anexo I del presente código, y/o otras áreas que pudieren determinarse en las revisiones futuras de la planificación y normativa urbanística, que exigen un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a características, localización, modalidad de ocupación del suelo y valores ambientales, clasificándose en:

- 7.4.1. Interés Ambiental - Patrimonio Cultural AE-PC
- 7.4.2. Interés Urbanístico - Áreas de Revitalización o Renovación AE-RE
- 7.4.3 Interés Urbanístico - Áreas No Aptas AE-NA
- 7.4.4 Interés Ambiental - Reserva Natural AE-RN
- 7.4.5 Interés Institucional - Equipamiento Estatal AE-ES
- 7.4.6 Interés Institucional - Equipamiento No Gubernamental AE-NG
- 7.4.7 Interés Urbanístico - Áreas de Interés Social AE-IS
- 7.4.8 Interés Ambiental - Parque Natural AE-PN

#### **7.4.1. AE-PC: Áreas Especiales de Interés Ambiental – Patrimonio Cultural**

Son 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.

Están incluidos en esta categoría los siguientes:

- I- Corredor Calle Colón
- II- Corredor Calle Camila Quintana de Niño
- III- Iglesia Catedral
- IV- Edificio Municipal
- V- Humiga Dioli
- VI- La Vieja Posada
- VII- Antiguo Hospital Ntra. Sra. Del Rosario
- VIII- Casa Lovaglio
- IX- Casa Mendoza
- X- Casa Oyarzun
- XI- Casa Tiberi
- XII- Hotel Boutique Plaza
- XIII- La Barraca

- XIV- Ex Escuela de Manualidades
- XV- Casa Domingo
- XVI- Casa Bravo
- XVII- Edificio Comisaría UR N°6
- XVIII- Edificio Ex Banco Provincia
- XIX- Asilo de Ancianos Padre Ismael Sueldo
- XX- Casa Pérez
- XXI- Colegio Santa María (Monjas)
- XXII- Casa Herrero
- XXIII- Hotel Vieja Posada
- XXIV- Farmacia La Esquina
- XXV- Bodega Encantada
- XXVI- Casa Michel Torino
- XXVII- Antiguo Molino
- XXVIII- Casa Bodega Lavaque

#### **7.4.2. AE-RE: Áreas Especiales de Interés Urbanístico de Revitalización o Renovación**

Son aquellas que, por sus características o emplazamiento, constituyen Interfases Urbanas, involucrando situaciones actuales de conflicto urbanístico y/o ambiental y, simultáneamente, potencialidades para convertirse en receptoras de proyectos con alto impacto positivo para la estructura y calidad ambiental del medio urbano. Se incluyen en esta categoría las siguientes áreas:

- I. Riberas del río Chuscha.
- II. Riberas del río Lorohuasi.
- III. Antiguo canal de guardia - Barrio San Francisco (Los Módulos).
- IV. Calle 25 de Mayo.
- V. Avenida del Automóvil Club Argentino y conexión con Pueblo Nuevo.
- VI. Acceso sur por RN 40.
- VII. Acceso norte: empalme RN 68 - RN 40.

#### **7.4.3. AE-NA: Áreas Especiales de Interés Urbanístico No Aptas**

Son aquellas que por su ubicación y condiciones naturales o antrópicas se consideran a priori como no apropiadas o incompatibles con los usos urbanos, y requieren ser preservadas en su situación actual hasta tanto se realicen los estudios técnicos complementarios necesarios. Los criterios de selección de éstas áreas se basan en la topografía, proximidad a focos de contaminación ambiental (planta de tratamiento de efluentes cloacales, vertederos de residuos sólidos, riesgo geológico (inundabilidad, suelos y laderas inestables), cercanía a estaciones o sub - estaciones eléctricas consideradas riesgosas o a tendidos de redes de Alta o Media Tensión. Se incluyen en esta categoría las siguientes áreas:

- I. Aguas arriba del nuevo canal de guardia.
- II. Campo Amarillo, Campo Blanco.
- III. Ciénaga.
- IV. Zona de Los Médanos y áreas inundables aledañas.
- V. Zona aledaña de la actual planta de tratamiento de efluentes cloacales (límites a definir).
- VI. Terrazas fluviales del río Santa María.
- VII. Área distal de abanicos aluviales.

#### **7.4.4. AE-RN: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Ambiental – Reserva Natural**

Son zonas en las 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. Se incluyen en esta categoría las siguientes áreas:

- I. Zona de los Médanos (límites a definir)
- II. Área El Divisadero

### III. Área San Luis

#### **7.4.5. AE-ES: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional del Estado Nacional, Provincial o Municipal**

Son zonas de grandes dimensiones, ocupadas o destinadas a futuro a equipamientos comunitarios, administrativos, de infraestructuras o de servicios.

Los proyectos a desarrollar dentro de las áreas de influencia de Aeropuertos, Aeródromos, Helipuertos o cualquier otro equipamiento destinado a la operación de Aeronaves, en cuyo caso deberán ser sometidos a la revisión de las autoridades competentes en materia de Aviación Civil.

##### I. Aeródromo Gilberto Lavaque.

#### **7.4.6. AE-NG: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional No Gubernamentales**

Son zonas de grandes dimensiones, destinadas a fines o equipamientos urbanos, administrativos, de infraestructuras o de servicios.

##### I. Predio Club Michel Torino Hnos.

**7.5. AGR: Distritos del Área Municipal afectados a explotaciones agrícolas, agropecuarias o agroindustriales.**

### **ARTÍCULO N° 8- DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE CAFAYATE**

#### CONSIDERANDO:

Considerando la inexistencia de legislación que tienda a preservar el Patrimonio arquitectónico y urbano

Que el código Civil de la República Argentina admite y establece restricciones y límites al dominio en el artículo 2.611 y subsiguientes.

Que la Constitución de la Provincia de Salta en su artículo 75° dice: "Que el ejercicio del derecho de propiedad encuentra sus limitaciones en la función social que debe cumplir..."

Que la mencionada Constitución en su artículo 176ª establece como competencias municipales:

Inc. 8) la preservación del patrimonio histórico y arquitectónico local.

Inc. 9) Lo relativo a urbanismo, higiene, salubridad y moralidad, como así también a la protección y promoción del medio ambiente, paisaje, equilibrio ecológico y polución ambiental, tendiendo al desarrollo sostenible.

Inc. 12) El fomento de la educación, la cultura y el turismo..."

Que la Ley 1349, Orgánica de Municipalidades en su artículo 21° dice en cuanto a las atribuciones y deberes de los Concejos Deliberantes:

Inc. 7°. Dictar el reglamento general de edificación y ordenar la apertura y ensanche de calles, la formación de plazas, parques y avenidas, construcción de mercados y hospitales y demás obras de carácter municipal que estimen conveniente, imponiéndoles nombres o designaciones adecuadas.

Inc. 8°. Determinar la altura de los edificios públicos y privados, la nivelación de las calles y las distancias que deben guardar los propietarios de predios contiguos, para construir cercas o paredes medianeras, pozos, cloacas, letrinas, acueductos que causen humedad, depósitos de cal, materias corrosivas o peligrosas, maquinarias

movidas a vapor, electricidad o de combustión interna instalación de fábricas o establecimientos peligrosos a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios o nocivas a los vecinos.

Inc. 10. Intervenir en la construcción de edificios públicos y particulares a fin de garantizar la seguridad, condiciones higiénicas y estéticas, que deben tener y ordenar la compostura o demolición de aquellos que por su estado ofrezcan peligro, todo con cargo al propietario o poseedor...”.

**Art. 8.1.** Se define como *Patrimonio* al conjunto de bienes naturales y culturales tangibles e intangibles que conforman la identidad de esta región.

Dentro de este conjunto de bienes se encuentra el patrimonio urbano y arquitectónico edificado.

#### DESCRIPCION

El pueblo posee un valioso patrimonio urbano- arquitectónico y culturales fruto de fuertes vinculaciones históricas, geográficas y tecnológicas que lo define en sus características.

La riqueza y particularidad que encontramos se expresa en la trama urbana, espacios públicos, arquitectura y la naturaleza bella y dominante de los paisajes circundantes.

La presente ordenanza se realiza para que las obras, construcciones a realizar deban estar subordinadas a los valores urbanos morfológicos existentes, con el objeto de preservar las características ambientales y arquitectónicas.

Las construcciones nuevas no deben alterar el paisaje urbano heredado y deben ser respetuosas cuando sean sobre tipologías de valor arquitectónico.

Se define como “*Edificios de Valor Arquitectónico Protegidos*” aquellos que por sus características arquitectónicas de tipología, estilo y valor histórico simbólico deben preservarse.

Estos edificios no solo contribuyen con su valor artístico o arquitectónico sino también contextual por su caracterización del entorno urbano.

Los edificios de valor Arquitectónicos Protegidos pueden encontrarse conformando un conjunto urbano o pueden estar fuera del área urbana, dentro del ejido municipal o con entorno natural.

**Art. 8.2.** El objeto de la Ordenanza presente es regular las características y condiciones de las edificaciones públicas y privadas que se ejecuten dentro del Ejido Municipal.

a) Tendrá alcance a los asuntos relacionados con la Construcción, Relevamiento, Modificación, Inspección, Mantenimiento y Demolición de Edificios, Estructuras e Instalaciones.

b) Tendrá alcance a los edificios de valor urbano y arquitectónico.

**Art. 8.3.** Declárase a los edificios que se definen como “Edificios de Valor Arquitectónico Protegido” a los que se destaquen por su valor en los aspectos históricos, arquitectónicos- artísticos o por su singularidad o representatividad, esto implica la prohibición de la demolición o modificación de los valores que contienen.

**Art. 8.4.** Cualquier intervención en el área urbana del pueblo y en los edificios declarados de “Valor Arquitectónico Protegido” deben ser consultados con La Municipalidad y La Dirección de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Salta perteneciente a la Secretaría de Cultura de La Provincia (DIAPAUS).

Toda acción a emprender sobre el o los bienes inmuebles declarados de "Valor Arquitectónico Protegido" , que implicare cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición parcial, o alguna alteración en cualquier concepto, deberá ser previamente autorizada por la Secretaría de Obra y Servicios Públicos Municipal, previo dictamen e informe emitido por profesionales

idóneos en la materia de dicha Secretaría, acerca del modo y formas adecuadas de encarar las intervenciones que el presente Artículo enumera. En este artículo se amplía la explicación dada en el Art. 7.4.1 para áreas especiales de entorno patrimonial.

**Art. 8.5.** Se define como **AE-EP Áreas Especiales - Entorno Patrimonial** al sector urbano originario del pueblo donde se encuentran la mayor cantidad de edificios de valor arquitectónico, monumentos y espacios públicos significativos que representan los valores urbanos existentes, con el objeto de preservar las características ambientales y arquitectónicas.

El **AE-PC** se define también como **“Área de Valor Histórico” del pueblo**, que son sectores urbanos determinados en el que las obras y construcciones a realizar deben estar subordinadas a las características urbanas existentes.

Las construcciones nuevas deben ser respetuosas y no deben alterar el paisaje urbano heredado.

Son fachadas de "Interés Municipal" aquellos bienes inmuebles ligados que formando conjuntos entre sí dispuestos en continuidad, conforman una unidad urbana homogénea y que colabora en el valor del paisaje urbano y del resto de la estructura urbana

**Art. 8.6.** Estas normativas tendrán aplicación tanto para las obras a efectuar por los propietarios particulares como para las obras públicas de nivel municipal, provincial o nacional o por cualquier tipo de instituciones, fundaciones, clubes, sean con fines de lucro o no.

**Art. 8.7.** Los edificios que se sitúen dentro del AE-EP o de mayor valor histórico contextual como también en las áreas de Uso Mixto (M1, M2, M3) deben tener funciones compatibles a las zonas en que se ubiquen.

**Art. 8.8.** Toda obra nueva con funciones como las estaciones de servicios, lavaderos, estacionamientos públicos, talleres mecánicos o funciones industriales como talleres, tinglados, fábricas o espacios de fabricación y transformación de elementos, etc., usos que posibiliten contaminación e incendios, etc. quedan prohibida dentro del AE-PC de mayor valor histórico contextual por su incompatibilidad con ésta área urbana como también en las zonas urbanas residenciales.

Estos usos deben situarse en áreas específicas que defina la municipalidad.

La municipalidad puede zonificar estos usos en un Área de Servicios y/o Industrial.

**Art. 8.9.** Queda prohibida la instalación de grandes o pequeñas estructuras de antenas de radio, de CTI, radares, cámaras transformadoras exteriores, cableados de alta y media tensión, etc. dentro de la trama urbana existente del pueblo y se debe prever de evitar la visión dominante de estos elementos en el paisaje urbano.

**Art. 8.10.** Toda obra nueva o de refacción, ampliación o modificación de frentes, veredas, instalación de carteles, marquesinas, kioscos, veredas de los inmuebles ubicados en la zona de aplicación de esta ordenanza deberán ser autorizadas previamente por la Secretaría de Obras Públicas del municipio, debiéndose para ello presentar una solicitud acompañado de los correspondientes planos con la antelación debida.

**Art. 8.11.** Los propietarios de los bienes declarados “Edificios de Valor Arquitectónico Protegidos” (EVAP) deberán comunicar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a los fines que hubiere lugar, en forma fehaciente y previa a cualquier modificación a realizarse sobre la situación jurídica del bien, en cuanto a titularidad, gravámenes, constitución de derechos reales y celebración de contratos de cualquier naturaleza que tuvieren por objeto al bien en cuestión.-

## **ARTÍCULO N° 9 NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA**

En los puntos siguientes se establecen las normas especiales sobre usos, medidas de lotes, superficies edificables y alturas, retiros y previsiones de estacionamiento, que deberán respetar las distintas zonas que a continuación se describe.

## **Art. 9.1. ÁREA CENTRAL**

El Área Central (AC) de la ciudad de Cafayate por sus dimensiones se superpone con el área de Entorno Patrimonial (EP) por lo que son consideradas como una sola área. En este sector de la ciudad es donde se concentran las principales actividades institucionales, religiosas, financieras, comerciales y gubernamentales (Fig. 4). Esta relación entre distintos tipos de actividades generan distintos tipos de molestias, tales como: congestión vehicular, ruidos, contaminación visual, etc.

El Área Central es la zona destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala regional y local, en el más alto nivel de diversidad y de densidad.

Los Usos permitidos en el Área Central responden al objetivo de mantener un carácter multifuncional, por lo que el nivel de complejidad de las actividades permitidas es alto, pero con la prohibición de actividades específicas.

Muchos usos que, por sí solos son restringidos, se permiten en complementariedad con otros para generar incentivos a estos últimos, siempre que se mitíguen los efectos negativos del primero.

No se admite en toda el Área Central, incluyendo a las Áreas Especiales dentro del sector:

- a) Depósitos de cualquier tipo, con la salvedad de los “Depósitos Complementarios”.
- b) Estaciones de servicio para expendio de combustibles líquidos y/o gaseosos, lubricantes u otros derivados del petróleo.
- c) Playas de estacionamiento descubiertas.
- d) Industrias, supermercados o locales de abastecimiento diario que superen una superficie cubierta mayor a doscientos cincuenta metros cuadrados (250m<sup>2</sup>).
- e) Escuelas y/o instituciones educativas de nivel primario y secundario.
- f) Estaciones de transporte.
- g) Lavado y engrase de automotores.
- h) Corralones de venta de materiales o ferreterías de superficie de venta mayor a doscientos cincuenta metros cuadrados (250m<sup>2</sup>).

Delimitación o ámbito de aplicación:

El Área Central queda definida por los frentes a las calles, según la Fig. 10.

Calidad de ocupación:

La ocupación de todos los locales frentistas comprendidos dentro del Área Central General en planta baja deben destinarse exclusivamente a usos comerciales y/o institucionales permitidos.

Altura máxima de edificación:

La nueva edificación debe tener volúmenes en función de la proporción y escala del entorno existente. Debe armonizar con las construcciones vecinas y de la cuadra.

La altura de las fachadas no podrá sobrepasar la de los inmuebles existentes a izquierda y derecha del predio en más de 1m, La altura mínima de fachada debe ser de 3,50m tomando nivel desde la vereda.

En caso que el inmueble se encuentre vecino a una edificación ya existente con planta alta o más pisos sobre línea municipal, la altura de edificación que se toma es de 6.50m de altura con respecto al nivel de la vereda del inmueble.

En caso que el inmueble se encuentre vecino a un terreno baldío o sin construcción, la altura de edificación que se toma es de 6,50m de altura (planta baja y una planta).

Se puede construir sobre línea municipal hasta 6, 50m de altura (planta baja y una planta alta).

No se admitirán sobre línea municipal y en toda la superficie del lote construcciones con más de una planta alta.

Siempre y cuando no se traten de "Edificios de Valor Arquitectónico Protegidos" (EVAP), se puede construir hasta 10m de altura, planta baja y dos pisos, a partir de los 7 m de profundidad de línea municipal, previa presentación de planos y que no ocupe en no más de un 30% de la superficie total del lote.

#### Materiales

Queda prohibida en toda el Área Central la construcción del tipo "galpón" (parabólicos, tinglados, etc.). El OTA (Órgano Técnico de Aplicación) puede autorizar el uso de "techos secos" con terminación superficial exterior de cubierta liviana de chapa con color incorporado, cuando esta no se acuse desde el exterior. No se admiten edificaciones calificadas como pre-fabricadas, ni que presenten muros de madera o chapa o bloques de cemento dejados a la vista.

#### Medidas de lote para las áreas centrales generales

Las medidas de lotes del Área Central General son las siguientes:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>)

Frente mínimo: Diez metros (10m.)

Retiro: Sin retiro.

#### **Art. 9.2 ÁREA MIXTA M1 (RESIDENCIAL - COMERCIAL)**

La zona M1 corresponde a zonas residenciales de baja complejidad, localizadas en gran parte del ejido urbano, de conformidad con el plano de zonificación (Fig. 4).

En toda la zona M1 la actividad residencial constituye la actividad primordial. No obstante el uso comercial puede permitirse subordinado a la actividad principal.

No se admite en toda el Área Mixta M1, incluyendo a las Áreas Especiales dentro del sector:

#### Calidad de ocupación:

En toda la zona M1 sobre las plantas correspondientes al basamento puede aumentarse el factor de ocupación del suelo siempre que se respeten los retiros de frente y contra frente exigidos.

Cuando las parcelas contiguas presenten construcciones consolidadas y estas hubiesen dejado un retiro de frente diferente al exigido con el objeto de dar continuidad a un tramo el ORTECO puede, en el marco de un convenio urbanístico, solicitarle al particular o autorizar a pedido de este un retiro de frente igual al existente en la construcción lindera.

La construcción a realizar deberá inscribirse en alguna de las tipologías edilicias previstas en el presente Plan Urbano.

Cuando se opte por plantas bajas libres el ORTECO puede autorizar el uso del retiro de contra frente para dar cumplimiento a la exigencia de estacionamientos.

Cuando se busque poner en valor alguno de los edificios patrimoniales catalogados en la zona el ORTECO puede definir indicadores urbanísticos especiales los que deben quedar establecidos en el respectivo convenio urbanístico.

Medidas de lotes:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>)

Frente mínimo: Diez metros (10 m)

Indicadores urbanísticos para la Zona M1:

Alturas:

Altura máxima: Diez metros (10 m.) 3 plantas.

Altura máxima del basamento: Siete metros (7 m.) o su equivalente en pisos hasta un máximo de dos (2) plantas.

Retiros:

De frente respetar la línea dominante.

Por altura se aplican por sobre la altura de basamento.

### **Art. 9.3 ÁREA MIXTA M2 (COMERCIAL - RESIDENCIAL)**

La zona M2 corresponde a zonas comerciales de baja complejidad, localizadas sobre las principales arterias comerciales de la ciudad, de conformidad con el plano de zonificación (Fig. 4).

En toda la zona M2 la actividad comercial constituye la actividad primordial. No obstante el uso residencial puede permitirse subordinado a la actividad principal.

No se admite en toda el Área Mixta M2, incluyendo a las Áreas Especiales dentro del sector:

Calidad de ocupación:

En toda la zona M2 sobre las plantas correspondientes al basamento puede aumentarse el factor de ocupación del suelo siempre que se respeten los retiros de frente y contra frente exigidos.

Cuando las parcelas contiguas presenten construcciones consolidadas y estas hubiesen dejado un retiro de frente diferente al exigido con el objeto de dar continuidad a un tramo el ORTECO puede, en el marco de un convenio urbanístico, solicitarle al particular o autorizar a pedido de este un retiro de frente igual al existente en la construcción lindera.

La construcción a realizar deberá inscribirse en alguna de las tipologías edilicias previstas en el presente Plan Urbano.

Cuando se opte por plantas bajas libres el ORTECO puede autorizar el uso del retiro de contra frente para dar cumplimiento a la exigencia de estacionamientos.

Cuando se busque poner en valor alguno de los edificios patrimoniales catalogados en la zona el ORTECO puede definir indicadores urbanísticos especiales los que deben quedar establecidos en el respectivo convenio urbanístico.

#### Medidas de lotes

Superficie mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>)

Frente mínimo: Diez metros (10 m.)

#### Indicadores urbanísticos para la Zona M2:

##### Alturas:

Altura máxima: Trece metros (13 m.) 4 plantas.

Altura máxima del basamento: Diez metros (10 m.) o su equivalente en pisos hasta un máximo de tres (3) plantas.

Altura máxima para centro de manzana Seis metros (6 m.)

##### Retiros:

De frente sobre corredores principales el que se exija por la categoría de vía. En el resto de vías tres metros (3 m.). En todos los casos se exigirá, a costa del espacio de retiro, un ancho de vereda equivalente a tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m.)

Por altura se aplican por sobre la altura de basamento.

De contra frente Tres metros (3m.)

#### **Art. 9.3 ÁREA MIXTA M3 (COMERCIAL - RESIDENCIAL - TURÍSTICA)**

La zona M3 corresponde a zonas comerciales de baja complejidad, localizadas sobre las principales calles de acceso, de conformidad con el plano de zonificación (Fig. 4).

En toda la zona M3 la actividad comercial - turística constituye la actividad primordial. No obstante el uso residencial puede permitirse subordinado a la actividad principal.

No se admite en toda el Área Mixta M3, incluyendo a las Áreas Especiales dentro del sector:

##### Calidad de ocupación

En toda la zona M3 sobre las plantas correspondientes al basamento puede aumentarse el factor de ocupación del suelo siempre que se respeten los retiros de frente y contra frente exigidos.

Cuando las parcelas contiguas presenten construcciones consolidadas y estas hubiesen dejado un retiro de frente diferente al exigido con el objeto de dar continuidad a un tramo el ORTECO puede, en el marco de un convenio urbanístico, solicitarle al particular o autorizar a pedido de este un retiro de frente igual al existente en la construcción lindera.

La construcción a realizar deberá inscribirse en alguna de las tipologías edilicias previstas en el presente Plan Urbano.

Cuando se busque poner en valor alguno de los edificios patrimoniales catalogados en la zona el ORTECO puede definir indicadores urbanísticos especiales los que deben quedar establecidos en el respectivo convenio urbanístico.

##### Medidas de lotes:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>)

Frente mínimo: Diez metros (10 m.)

Indicadores urbanísticos para la Zona M3:

Alturas:

Altura máxima: Trece metros (13 m.) 4 plantas.

Altura máxima del basamento: Siete metros (7 m.) o su equivalente en pisos hasta un máximo de dos (2) plantas.

Altura máxima para centro de manzana Seis metros (6 m.)

Retiros:

De frente Sin retiros.

Por altura Se aplican por sobre la altura de basamento.

De contra frente Tres metros (3m.)

#### **Art. 9.4 ÁREA RESIDENCIAL R1 (DE BAJA DENSIDAD)**

La Zona R1 corresponde al área urbana residencial periférica de baja densidad destinada a la localización de vivienda multifamiliar o unifamiliar, de conformidad con el Plano de Zonificación (Fig. 4).

La Zona R1 se caracteriza por ser una zona predominantemente residencial con mixtura de usos comerciales y servicios a escala barrial.

Calidad de ocupación

Para la Zona R1 rigen las siguientes regulaciones:

a) El espacio comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación debe ser destinado a jardín. Cuando la vereda tenga un ancho inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), debe afectarse una franja en todo el frente del jardín a vereda, de un ancho suficiente para que la vereda adquiera un ancho de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).

b) Cuando no hubiera otra posibilidad de dar ejecución a la construcción de un (1) espacio de garaje, se permite avanzar hasta la L.M. sobre el espacio de jardín con una construcción liviana, sin cerramientos laterales y con estructura ligera de soporte, destinada a garaje, de ancho no mayor a tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3,45 m.) junto a uno de los ejes medianeros.

En la Zona R1 la instalación de actividades Industriales queda sujeta a la presentación del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Medidas de Lote

Superficie Mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).

Frente Mínimo: Diez metros (10 m.).

Indicadores Urbanísticos

Alturas:

Altura máxima: Dos (2) plantas altas. Seis metros (6 m.).

Retiros:

De frente: Tres metros (3m.)

#### **Art. 9.5 ÁREA RESIDENCIAL R2 (BARRIOS CERRADOS)**

La Zona R2 corresponde a las zonas “barrios cerrados” o “club de campo”, de conformidad con el plano de zonificación (Fig. 4).

Está destinada a uso residencial exclusivo con predominancia de espacios abiertos. Según la naturaleza de cada conjunto pueden afectarse a usos comunes construcciones complementarias, destinadas a albergar usos institucionales deportivos, recreativos o sociales y/o usos comerciales con predominancia de espacios abiertos.

Está prohibida la instalación de usos industriales de cualquier tipo.

Calidad de ocupación

Rigen las siguientes regulaciones:

- a) Deben respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, arroyos o acequias, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.
- b) Sólo está permitido, en cada parcela de uso residencial, una unidad de vivienda individual. Se considera como unidad de vivienda la construcción de la vivienda principal más una con carácter accesorio (vivienda de encargado o casero) y las superficies destinadas a cochera, asador, sala de juegos o depósito familiar.

Medidas de lote

Superficie mínima: Ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>)

Frente mínimo: Quince metros (15 m.)

Indicadores urbanísticos

Alturas:

Altura máxima: Dos plantas altas. Siete metros (7 m.)

Puede autorizarse el aumento de la altura máxima cuando para una misma unidad funcional se pretenda crecer en una tercera planta alta para albergar un local de 4° o 5° categoría. En este caso, el volumen construido queda contenido bajo los planos virtuales definidos por los ángulos a 45° fijados en la intersección entre cada paramento exterior (considerando retiros laterales) y la altura máxima fijada

Retiros

Retiros de frente: Cinco metros (5 m.)

Retiros de contra frente: Cinco metros (5 m.)

Retiros laterales: Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.)

Previsión de estacionamiento: No se establece

## **ARTÍCULO N° 10.- SITUACIONES NO CONTEMPLADAS O DE DUDOSA INTERPRETACIÓN EN EL PRESENTE CÓDIGO.**

A- Situaciones de dudosa interpretación en el presente código:

Serán resueltas por la Secretaría de Planeamiento Urbano, previo informe vinculante, del cuerpo técnico de la Subdirección de Planeamiento Urbano, pasando la resolución adoptada a integrar las normas del presente código para toda situación que se planteara.

B- Situaciones no contempladas en el presente código:

Serán tratadas por la Secretaría de Planeamiento Urbano, por propia iniciativa o a instancia de terceros y, con opinión fundada, remitidas al Honorable Concejo Deliberante por las vías correspondientes a los efectos del dictado de una ordenanza que incorpore el o los temas normados al presente código.

### **SOBRE NUEVAS URBANIZACIONES**

Se considera que las normativas vigentes que regulan las nuevas urbanizaciones (Ley provincial 1030) pueden aplicarse directamente a los nuevos loteos y áreas de expansión existentes y propuestas para Cafayate.

### **ARBOLADO URBANO Y ESPACIOS VERDES**

Se considera que la ordenanza municipal basada en la Ley provincial N°7511, actualmente en vigencia se adecua a las propuestas de este proyecto y se aconseja su puesta en práctica a la brevedad.

## **ARTÍCULO N° 11. SISTEMA VIAL**

Sistema vial: es el conjunto formado por las ciclovías y las redes viales primarias, secundarias y terciarias de la ciudad.

La estrategia de movilidad urbana tiene como objetivo general cualificar la circulación y transporte urbanos e interurbanos, atendiendo las distintas necesidades de la población, a través de :

I- Consolidación y materialización del Sistema de CORREDORES ESTRATÉGICOS del PDUA, priorizando la concreción de los 4 (cuatro) Corredores Estratégicos proyectados.

II- Planificación del Sistema de Transporte Urbano de Pasajeros.

III- Diseño y planificación de un Sistema de Transporte Interurbano con recorridos por los Corredores Estratégicos, adecuándolo al esquema de orígenes y destinos de la población.

IV- Estimulo al transporte urbano peatonal y ciclístico.

### **Art. 11.1 DE LA RED VIAL URBANA.**

La Red Vial Urbana comprende los siguientes conceptos y definiciones:

I. Se considera Red Vial Primaria al conjunto de vías de acceso, arteriales y colectoras del medio urbano, clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y observados los patrones urbanísticos y geométricos establecidos en el Anexo 7, constituyendo el principal soporte físico a la movilidad urbana.

II. Se considera Red Vial Secundaria al conjunto de vías locales o barriales, destinadas al tránsito automotor, ciclístico o peatonal, con acceso indirecto y directo a las unidades habitacionales.

III. Trazado Vial es el conjunto de características geométricas de las arterias destinadas a circulación.

IV. La clasificación jerárquica de las vías es función de aspectos infraestructurales, de uso y ocupación de suelo, de modalidades de transporte y de tráfico vehicular.

De acuerdo con los criterios de funcionalidad y jerarquía, los componentes de la red vial primaria se clasifican en:

I. Rutas: Autopistas, carreteras o caminos municipales que interconectan las distintas áreas del Municipio y a este con el resto de la región.

II. Vías de Acceso: Avenidas o bulevares urbanos que se articulan en forma directa o a través de nudos viales a las rutas provinciales pavimentadas que comunican el territorio municipal con el resto de la región.

III. Vías Arteriales: Aquellas vías que interconectan y alimentan el sistema arterial principal.

IV. Vías Colectoras: Las que proveen el acceso a los distintos sectores o barrios de la zona urbana, subclasificándose en Vías Colectoras Mayores (aquellas que definen el contorno del área urbana y de las Unidades Estructurales de la misma), y Vías Colectoras Menores (aquellas que constituyen los ejes principales de circulación de esas Unidades Estructurales).

De acuerdo con los criterios de funcionalidad y jerarquía, los componentes de la red vial secundaria se clasifican en :

I. Calles locales: Vías pavimentadas o no, de menor dimensión entre las aptas para al tránsito automotor, orientadas al acceso directo a las viviendas.

Ciclovías: Vías pavimentadas o no, de uso exclusivo de bicicletas.

Sendas Peatonales: Vías pavimentadas o no, para uso exclusivo de peatones.

A CONTINUACIÓN SE INDICAN ALGUNOS ASUNTOS QUE REQUIEREN SER TRATADOS A LA BREVEDAD EN LO QUE RESPECTA AL ÁREA DE TRÁNSITO MUNICIPAL.

- Declárase peatonal a la calle Mitre comprendida entre Rivadavia y San Martín, por la concurrencia de niños que acuden y salen de la Escuela, el aumento de tránsito vehicular y los riesgos de accidentes en esa zona.
- Declárase la Calle Salta, y su continuación sur Silverio Chavarría, en sentido exclusivamente sur-norte, eliminándose definitivamente el doble sentido y el estacionamiento sobre ambas manos. Se justifica esto por el intenso tránsito vehicular de maquinaria agrícola, camiones, colectivos, automóviles y motocicletas en ambas direcciones y el riesgo en aumento a accidentes de tránsito como consecuencia.
- Se declara sumamente necesaria una rotonda de acceso en el empalme entre la ruta nacional N° 68 y la ruta nacional N° 40, el camino se encuentra enripiado y sin señalización, aumentando el riesgo de accidentes.
- Se declara urgente y necesaria la colocación de espejos de tránsito, cuando no semáforos, en las cuatro esquinas de la plaza principal. Esto debe ser apoyado por señales de tránsito indicando el sentido de giro de la plaza, ya que es opuesto al sentido de giro de la mayoría de las plazas, lo que aumenta el riesgo de accidentes de tránsito en época de intensa afluencia turística, cuando los conductores desconocen esta condición.
- Se declara urgente la colocación de espejo de tránsito en la intersección entre la calle Rivadavia y 12 de Octubre, pues se registran frecuentemente colisiones y casi accidentes en esa esquina. Se

propone analizar la posibilidad de dar un solo sentido a la calle 12 de Octubre como medida de prevención.

## ANEXO N° I

### GLOSARIO CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA

El vocabulario técnico empleado para la redacción de las normativas referidas al Código de Planificación Urbana, se definen en este glosario:

#### RELATIVOS A LA ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS

**Distritos:** Divisiones del territorio de la ciudad para los cuales se propone un crecimiento ordenado promoviendo la radicación de actividades residenciales, comerciales, de servicios, industriales, de localizaciones especiales, y de grandes equipamientos.

#### RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN

**Acera:** Superficie ubicada a lo largo de la calle o de otra vía pública comprendida entre el cordón y la línea municipal o de Edificación, destinadas al tránsito de peatones.

**Altura Máxima:** Medida vertical máxima permitida de la edificación a partir de la cota de la parcela.

**Altura Mínima:** Medida vertical mínima permitida de la edificación a partir de la cota de la parcela.

**Altura Única:** Medida vertical de la edificación a partir de la cota de la parcela. Esta medida es de carácter obligatorio y ninguna edificación podrá ubicarse por debajo ni por encima de ella.

**Ampliar:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

**Balcón:** Es un voladizo de la edificación abierto, que conforma un espacio semicubierto.

**Basamento:** Parte del edificio construida sobre el nivel de la parcela sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio. Sus dimensiones se regularán por el "FOS" y la "altura máxima de basamento" establecida para cada distrito.

**Carácter urbano:** Descripción de las características básicas de la regulación de una zona en cuanto a su morfología y uso del suelo con fines orientativos.

**Centro de manzana:** Espacio cuya proyección sobre el plano horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno. En este espacio la ocupación del suelo podrá ser como máximo la establecida por el FOS y las alturas de basamento correspondiente a cada distrito.

**Conducto de ventilación:** Canal abierto en uno de sus extremos que sirven para ventilar locales no habitables.

**Cota de la parcela:** Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

**Cuerpo saliente:** Es un volumen cerrado resultante de la prolongación en voladizo del espacio interior de la edificación sobre el espacio de vereda.

**Edificio:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija en el suelo en forma permanente.

**Edificio de perímetro libre:** Aquél cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de las líneas divisorias de la parcela según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

**Edificio de semiperímetro libre:** Aquél que extiende un paramento hasta la línea divisoria lateral de la parcela desde el nivel del suelo, quedando los restantes paramentos retirados desde dicho nivel de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

**Edificio entre medianeras:** El que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**Espacio urbano:** Se denomina Espacio Urbano al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental. El espacio urbano será considerado como tal a partir de la cota -1.50 m de la parcela.

Elementos que integran el espacio urbano:

- El espacio de la vía pública: Es el comprendido entre las líneas municipales de ambas aceras.
- El espacio que se vincula a la vía pública: Es el comprendido entre la línea municipal y la línea de edificación con retiro obligatorio o voluntario.
- El espacio centro de manzana: Es aquél cuya planta queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno. Las áreas libres de edificación serán destinadas exclusivamente a espacio libre parqueado.
- El espacio entre los paramentos laterales de los edificios de perímetro y semiperímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas: Es aquél conectado directamente con el espacio de la vía pública y con el espacio centro de manzana.
- El espacio entre el paramento vertical del contrafrente del edificio y la línea divisoria de fondo de parcela

**Patios:**

a) **Patios principales:** Es el espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados o del mismo volumen edificado dentro de la parcela.

b) **Patios apendiculares:** son aquellos abiertos por un lado de su planta al espacio urbano.

**Factor de ocupación del suelo (FOS):**

FOS: Es la relación porcentual entre la superficie total del terreno y la superficie determinada por la proyección de la edificación sobre el terreno. Dicha proyección se hará sobre un plano horizontal que pase por la cota de la parcela.

**Factor de ocupación Total (FOT):** Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie edificable aplicado como lo indica la presente norma.

**Nivel o piso:** En los términos de la presente Ordenanza se entiende por “nivel o piso” la distancia entre solados consecutivos o solado y cubierta que no sea inferior a 2.70 mts de altura.

**Línea de edificación:** Es la línea a partir de la cual se materializa la construcción en el frente de una parcela. La línea de edificación puede o no coincidir con la línea municipal.

**Línea de frente interno:** Es la línea paralela a la línea municipal que separa la franja perimetral edificable del centro de manzana.

**Línea divisoria de fondo de parcela:** Es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y es opuesta a la línea municipal de la parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea Municipal del frente menor.

**Línea divisoria lateral de parcela:** Es la línea recta o quebrada que intercepta la línea municipal y la línea divisoria de fondo de parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea municipal del frente mayor.

**Línea municipal:** Es la línea que en el frente o los frentes de una parcela divide el dominio público del privado.

**Línea municipal de esquina:** Es la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman ambas líneas municipales al intersectarse, y divide el dominio público del privado.

**Manzana:** Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios de dominio público generalmente destinados a circulación.

**Plano límite:** El que define el volumen máximo edificable. Solo podrán sobresalir de los planos límites verticales y horizontales los elementos indicados en las Disposiciones Generales de la presente.

**Parcela:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

**Parcela de esquina:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

**Parcela medial:** Aquella que no es "parcela de esquina".

**Patio auxiliar:** Área descubierta ubicada ente volúmenes construidos, que por sus dimensiones no es apta para conformar el espacio urbano.

**Predio:** Ver parcela.

**Reconstruir:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**Reformar:** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

**Retiro obligatorio de línea de edificación:** Es la distancia obligatoria a que debe retirarse la línea de edificación, fijada a partir de la línea municipal. Será determinada en la presente norma según la tipología edilicia y las características de los distritos.

**Solado:** piso.

**Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresijos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias de la parcela.

**Superficie semicubierta:** Es la superficie cubierta que por estar sin cerramientos en por lo menos dos de sus lados se computa como media superficie.

**Tejido urbano:** Relación entre volúmenes edificados y el espacio urbano.

**Transformar:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar.

**Volumen edificable:** Es el volumen máximo que puede construirse en una parcela según la presente ordenanza.

**Volumen edificado:** Es el volumen total construido en una parcela según la presente ordenanza.

**Volumen no conforme:** Es el volumen edificado al momento en que estas normas tengan vigencia y que no se ajusta a las prescripciones de la presente ordenanza.

**Volumen no permitido:** Es el volumen que se edifique con posterioridad a la vigencia de esta ordenanza y que no está permitido por la misma.

## **RELATIVOS A LA URBANIZACIÓN**

**Áreas de urbanización diferida:** Áreas periféricas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional, y en las que se admiten solamente usos agrícolas, forestales, y de granja.

**Áreas urbanizables:** Áreas cuyas condiciones de urbanización son consideradas prioritarias. Plan de vivienda: A los fines dispuestos en la presente ordenanza, se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse -para el caso de planes con financiación oficial- en los mínimos fijados por los organismos competentes.

**Urbanización country:** Es toda aquella fracción de tierra con parcelas destinadas a uso residencial, con superficies para uso deportivo, recreativo, social y accesos controlados que constituyen un todo inseparable en su relación funcional y jurídica.

**Urbanización:** Es toda ocupación de tierra que amplía el núcleo urbano existente, ésta puede ser efectuada por loteo o por propiedad horizontal, y tiene la obligación de proveer determinadas obras de infraestructura y espacios verdes y/o espacios libres para uso público, según las ordenanzas vigentes.

**Loteo:** Es todo fraccionamiento de tierra que amplía el núcleo urbano ya existente, y tiene la obligación de proveer determinadas obras de infraestructura, espacios verdes y/o espacios libres para uso público, según las ordenanzas vigentes.

## **RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO**

**Uso complementario:** El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Uso condicionado:** El que está sujeto a requisitos de ubicación, superficies máximas, espacios para carga y descarga, etcétera según cada distrito.

**Uso conforme:** Son los edificios cuyo uso conforman las prescripciones de la presente ordenanza.

**Uso del suelo:** Término con el que se designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

**Uso del suelo comercial:** El destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- a) Comercio minorista
- b) Comercio mayorista

**Uso del suelo para grandes equipamientos:** El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales para equipamiento urbano a escala de la ciudad.

**Uso del suelo industrial o asimilable:**

El destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

c) "Usos asimilables" al uso del suelo industrial son todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipos de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamiento -en los casos en que éste no

modifique las características cualitativas del material-, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades, que por sus características, sean incluidas en el listado detallado de las actividades industriales.

**Uso del suelo residencial:** El efectuado en edificios destinados a vivienda, o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.

**Uso no conforme:** Cualquier actividad que se desarrolla en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las normas del distrito en que está ubicado.

**Uso no consignado:** El que no está registrado en el Cuadro de Usos de la presente ordenanza.

**Uso no permitido:** El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

**Uso permitido:** El que puede implantarse en un distrito según las prescripciones de esta norma.

**Vivienda colectiva:** Edificios de más de una unidad de vivienda permanente o transitoria que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que, sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del proyecto, planta baja y planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

**Vivienda individual:** Edificio de una unidad habitacional construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.

**Vivienda individual agrupada:** Edificio o grupo de edificios compuestos por más de una unidad de vivienda individual que comparten entre sí elementos tales como, propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones que reuniendo las condiciones antes mencionadas se resuelvan sin superposición total o parcial de unidades y que no superen en la resolución del proyecto planta baja y planta alta, respetándose las condiciones del FOS y altura de la zona.

**Vivienda individual agrupada country:** Edificios de vivienda individual pertenecientes a un régimen de urbanización especial tipo Country.

## **RELATIVOS A LOS TIPOS DE USOS**

**Casa de juego de azar:** Local donde se realizan los juegos denominados video poker, tragamonedas, video dados, máquinas láser o videos de carreras de caballos, y demás que se realicen mediante la utilización de máquinas o aparatos electrónicos, electromecánicos, y o de pulso, que puedan otorgar premios y/o cualquier otra prestación susceptible de tener apreciación pecuniaria.

**Cochera:** Unidad de estacionamiento de automotores definida en superficie dentro de un garaje.

**Dispensario:** Establecimiento oficial donde se realizan actividades de medicina preventiva y sanitaria y de promoción de salud.

**Educación primaria:** Establecimiento oficial o privado, donde se imparte enseñanza obligatoria a niños.

**Educación secundaria:** Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

**Educación superior:** Establecimiento donde se imparte enseñanza posterior a la educación secundaria que puede ser o no universitaria, oficial o privada.

**Equipamiento urbano:** Conjunto de recursos e instalaciones indispensables para el funcionamiento de la ciudad o región, en lo que respecta a abastecimiento, sanidad, cultura, administración, seguridad, comercio, esparcimiento, servicios públicos, etc.

**Expreso de carga liviana:** Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana que incluye paqueterías y encomiendas.

**Galería comercial:** Conjunto de locales comerciales de venta minorista a los que se accede por un espacio común de circulación.

**Guardería infantil:** Establecimiento oficial o privado donde se cuida niños de poca edad.

**Guardería o garaje individual:** Lugar anexo a la residencia individual, para la guarda de vehículos de uso exclusivo de los propietarios y ocupantes de aquélla. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierto.

**Guardería o garaje:** Edificio o una de sus partes, destinadas a guardar automotores o remolcados, tanto para transporte de personas como de carga.

**Guardería o garaje privado:** El destinado a cumplir con los requisitos de guardar y estacionar vehículos bajo la condición de uso privado.

**Guardería o garaje comercial:** Destinado a la guarda de vehículos, ya sea por división de cocheras, conforme al régimen de propiedad horizontal, o mediante el pago de un alquiler.

**Guardería o garaje para ómnibus o colectivos:** El destinado a la guarda de vehículos de transporte público de pasajeros, mientras no se encuentren en servicio.

**Grandes tiendas:** Establecimiento minorista organizado en secciones que vende toda la gama de artículos de uso personal u hogareño y que opere o no con el sistema de autoservicio.

**Hospital:** Establecimiento público o privado donde se brinda atención de recuperación de la salud a pacientes internados o no.

**Hipermercado:** Establecimiento mayorista que admite la venta minorista y opera con el sistema de ventas de autoservicio. Queda excluida la venta de productos inflamables de 1ª categoría.

**Industrias inocuas:** Las que por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.

**Industrias molestas:** Las que por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes no producen daños, perturbaciones ni efectos contaminantes que afecten el medio ambiente ni la salud del hombre, pero producen incomodidad y molestias, por ruidos, olores, etc.

**Industrias nocivas:** Las que por su tipo, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios, perturbaciones y/o efectos tóxicos o perniciosos que afectan el medio ambiente y la salud del hombre.

**Industrias peligrosas:** Las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

**Instituto de investigación:** Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científicos y/o técnicos; pueden ser con o sin laboratorio (físico, químico, biológico, etcétera).

**Instituto o academia:** Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y/o privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenido, no forman parte de los niveles regulares.

**Lugar para carga y descarga:** Espacio de una parcela cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos inherentes a las actividades que se desarrollan en la misma.

**Materiales de construcción clase I:** Local donde se efectúa la venta de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

**Materiales de construcción clase II:** Local donde se efectúa la venta de todo tipo de materiales de construcción, a condición de que el local sea cubierto.

**Materiales de construcción clase III:** Local donde se efectúa la venta de materiales de construcción, pudiendo el predio tener áreas descubiertas que se utilicen para acopio o depósito de materiales.

**Mercado y feria:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comerciales independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, y en general todo artículo de uso personal u hogareño con excepción de artículos inflamables de primera categoría.

**Módulo de estacionamiento:** Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso y el egreso hacia la vía pública se pueda hacer con el vehículo marcha adelante y sin movilizar a otro vehículo.

**Museo:** Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, artísticos, científicos, técnicos, etcétera.

**Playa de estacionamiento:** Predio o lugar descubierto destinado a estacionar vehículos automotores. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

**Supermercado:** Establecimiento minorista que vende productos alimenticios, artículos de limpieza, bazar, menajes, pudiendo elaborar productos para la venta en el mismo local y opere con el sistema de autoservicio.

### **Tejido urbano. Parámetros**

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- a) El Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S.
- b) El Factor de Ocupación Total, F.O.T.
- c) La tipología edilicia, que establece las alternativas de volúmenes edificables, según zonas y dimensiones de parcela.
- d) Las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento general de los volúmenes edificados.
- e) Los retiros obligatorios.
- f) El Basamento, que posibilita la ocupación de la parcela, según el carácter de las zonas y usos permitidos.

## ANEXO N° II

### RÉGIMEN DE ACTIVIDADES

Definiciones:

A los fines del presente Código, se considerarán las siguientes definiciones para la terminología relativa a Usos del Suelo y Régimen de las Actividades:

**Patrón de Usos del Suelo o de Asentamiento:** Conjunto de características físicas y funcionales que corresponde a un determinado uso del suelo en cada distrito del ejido urbano.

**Uso del Suelo:** Término de la planificación que designa la actividad o propósito específico a la que se destina un inmueble.

**Uso del Suelo Habitacional o Residencial:** comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas e incluye los siguientes tipos:

1. Vivienda Unifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.
2. Vivienda Multifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial reguladas bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.
3. Vivienda Comunitaria: uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable, con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.
4. Vivienda Transitoria: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Estos se dividen en:
  - a) Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas. Incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hoteles, pensiones, hospedajes, etc.
  - b) Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional.
  - c) Hoteles por hora: establecimientos destinados al alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros.
  - d) Vivienda Temporal: uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes. Estas se dividen en Casas de Retiros espirituales y Clubes de Campo.

**Uso del Suelo Comercial:** Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Incluye los siguientes tipos:

1. Comercio Minorista de Comestibles y Artículos Asociados: comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábricas de pastas frescas, así como la categoría comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

- a) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80 m<sup>2</sup>.
- b) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.
- c) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2500 m<sup>2</sup>.
- d) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2500 m<sup>2</sup>.

2. Comercio Minorista en General: comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local conformando galerías comerciales o centros comerciales de gran escala (shopping), cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros).

- a) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80 m<sup>2</sup>.
- b) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.
- c) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2500 m<sup>2</sup>.
- d) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2500 m<sup>2</sup>.

3. Comercio Mayorista en General: comprende establecimiento comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

- a) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.
- b) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2500 m<sup>2</sup>.
- c) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie total mayor a 2500 m<sup>2</sup>.

4. Comercio Minorista y/o Mayorista Incómodo y/o Peligroso: presentan riesgo de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende a establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

**Uso del Suelo Industrial:** El efectuado en establecimientos habitualmente destinados a:

1. La producción de bienes, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas;
2. El montaje, ensamblaje, fraccionamiento o separación de productos por medios mecánicos o manuales;
3. La prestación o generación de servicios mediante proceso de tipo industrial;
4. El almacenamiento de las materias primas necesarias a los procesos antes descriptos o de los productos resultantes de los mismos, sean estos acabados o partes.

**Uso del Suelo Equipamiento:** Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Incluye a los siguientes:

1. Enseñanza e Investigación: uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supere la superficie de la manzana tipo del área urbana. Se requerirá Estudio de Impacto Ambiental y Social cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5000 m<sup>2</sup>.

a) Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

b) Educación Básica: Incluye educación General Básica y Escuelas Especiales (Discapacitados)

c) Educación Complementaria: Incluye Educación Polimodal, Escuelas e Institutos Especializados (oficios, idiomas, etc)

d) Educación Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científicos- Tecnológicos.

e) Establecimientos de Enseñanza e Investigaciones en Grandes predios: comprende cualquiera de los establecimientos incluidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total supera la de la manzana tipo del sector.

2. Sanitario: Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

#### 2.1. Equipamiento de Salud

a) Sin internación de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m<sup>2</sup>. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.

b) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1500 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con o sin internación en todos sus niveles de complejidad.

c) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1500 m<sup>2</sup>. Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

d) Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles. Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud. Superficie máxima del predio afectado por la actividad 2500 m<sup>2</sup>.

#### 2.2. Atención de Animales

a) De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supere los 150 m<sup>2</sup>. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

b) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento.

c) Studs: establecimientos destinados al cuidado y preparación de caballos.

3. Social y Deportivo: uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de recreación a través de la presencia de un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

a) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1500 m<sup>2</sup>. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias.

b) Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, voley, etc.

c) Equipamiento social y deportivo en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores y no supere las 8 Ha. Incluye campos deportivos, campos de golf, etc.

d) Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas: presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, deportes náuticos, polígono de tiro.

4. Cultural: uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

a) Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimiento cuya superficie total cubierta no supera los 150 m<sup>2</sup>. Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposición, centros culturales y recreativos.

b) Equipamiento cultural de mediana escala: establecimientos cuya superficie total cubierta no supera los 1500 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

c) Equipamiento cultural de gran escala: establecimiento cuya superficie cubierta total es mayor a 1500 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye exposiciones y espectáculos al aire libre.

d) Equipamiento cultural con actividades incómodas: presentan riesgo de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, jardines zoológicos, parques recreativos y de diversiones, circos.

5. Religioso: uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

a) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1500 m<sup>2</sup>. Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

b) Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1500 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos, monasterios.

**Uso del Suelo Servicios:** Comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas. Incluye los siguientes:

1. Básicos y Generales: usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias.

a) Servicios básicos y generales en pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supere los 80 m<sup>2</sup>.

b) Servicios básicos y generales de mediana escala: establecimiento cuya superficie cubierta total no supere los 300 m<sup>2</sup>.

c) Servicios básicos y generales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>.

2. Centrales: uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros. Incluye bancos, compañías de seguros, de créditos, agencias de cambio, etc.; oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.; sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

a) Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>.

b) Servicios centrales de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es mayor a 300 m<sup>2</sup>.

3. Recreativos: usos de servicios destinados a actividades de ocio, relación social, y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles, etc.

a) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

b) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m<sup>2</sup>.

3.1. 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.

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

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

4. Fúnebres: uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas de velatorio, cementerios y actividades relacionadas.

a) Servicios fúnebres de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

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

c) Servicios fúnebres en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10000 m<sup>2</sup>. Incluye cementerios, cementerios parque.

5. Seguridad: usos de servicios destinados a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

a) Servicios de seguridad en pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<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 300 m<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.

6. Servicios del automotor: uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

6.1. Talleres Mecánicos

a) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup> destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajerías del automóvil, aire acondicionado, radios.

b) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>. o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas de caños de escape.

Lavaderos: los lavaderos se clasifican en:

a) Lavaderos en pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supere los 600 m<sup>2</sup>

b) Lavaderos de mediana y gran escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 600 m<sup>2</sup>.

6.3. Playas de estacionamiento: establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles, de uso público y cocheras.

6.4. Estaciones de Servicios: estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

7. Transporte y comunicaciones: usos de servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

a) Agencia de remises: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

b) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>. Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radio llamado.

c) Servicios de transporte de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior, incluye empresas de mudanza , empresas de transporte.

d) Servicios de transporte con actividades incómodas: Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligros a causa de su extensión, impacto en el medio a localizarse. Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, helipuertos.

8. Depósitos: usos de servicio destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos. Se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia.

a) Depósito 1: Locales ligados directa y exclusivamente a comercios y/o servicios minoristas que no exceden el 60% de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m<sup>2</sup> con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público. No generan ningún tipo de perturbación.

b) Depósitos 2: Locales ligados directa y exclusivamente a comercios y/o servicios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 1000 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

c) Depósitos 3: Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 1000 m<sup>2</sup>. y no supera los 3000 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para el comercio y/o servicio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

d) Depósitos 4: Registra existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos y roedores. Admite almacenaje de artículos para el comercio y/o servicio mayorista, la industria y el agro.

9. Servicios Industriales: uso de servicios destinado a actividades complementarias del uso productivo industrial. Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

10. Infraestructuras urbanas: 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) plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, mediana y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, etc.

**Tabla 3: Cuadro general de localización de actividades**

N°	USO	ACTIVIDAD	ESCALA / NIVEL / TIPO	ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO															
				MIXTOS			AREAS ESPECIALES						RESIDENCIALES		INDUSTRIALES				
				M1	M2	M3	EP	PC	NG	ES	RE	NA	RN	R1	R2	I1			
1	Residencial o Habitacional	Vivienda Unifamiliar																	
2		Vivienda Multifamiliar																	
3		Vivienda Comunitaria																	
4		Vivienda Transitoria	Hoteles y Hostales																
5			Hoteles Alojamientos y Hoteles por hora																
6	Comercial	Micro Escala 80 m²																	
7		Minoristas Comestibles y Afines	Pequeña Escala hasta 300 m²																
8			Mediana Escala hasta 2500 m²																
9			Gran Escala > 2500 m²																
10		Minoristas en General	Micro Escala																
11			Pequeña Escala																
12			Mediana Escala																
13			Gran Escala																
14		Mayoristas en General	Pequeña Escala hasta 300 m²																
15			Mediana y Gran Escala hasta 2500 m²																
16			Grandes Superficies Comerciales > 2500 m²																
17		Comercios Incómodos y Peligrosos																	
18		Equipamientos y Servicios	Educación Inicial																
19			Educación Básica																
20			Educación Complementaria																
21			Educación Superior e Investigación																
22			Educa. Superior e Invest. Grandes Predios																
23	Sanitario		Equip. Salud sin Internación																
24			Equip. Salud Mediana Escala																
25			Equip. Salud Gran Escala																
26			Equipos de Salud Móviles																
27			Veterinaria Pequeña Escala																
28	Veterinaria Mediana y Gran Escala																		
29	Social y Deportivo		Pequeña Escala																
30			Mediana																
31			Equip. Social y Deportivo Grandes predios																
32	Equip. Social y Deportivo con Actividades incómodas y/o peligrosas																		
33	Cultural		Pequeña Escala																
34			Mediana Escala																
35			Gran Escala																
36			Con Actividades Incómodas																
37	Religioso		Pequeña y Mediana Escala																
38			Gran Escala																
39	Básicos y Generales		Pequeña Escala hasta 80 m²																
40			Mediana Escala hasta 300 m²																
41			Gran Escala > 300 m²																
42	Centrales		Pequeña Escala Anexo a Vivienda																
43			Mediana Escala hasta 300 m²																
44			Gran Escala > 300 m²																
45	Recreativos		Pequeña Escala hasta 300 m²																
46			Mediana y Gran Escala > 300 m²																
47	Recreativos con Actividades Incómodas																		
48	Fúnebres		Pequeña Escala hasta 300 m²		Según proyectos especiales y en áreas especiales														
49			Gran Escala > 300 m²																
50			Grandes Predios > 1 ha.																
51	Seguridad		Pequeña y Mediana Escala																
52			Gran Escala																
53			Grandes Predios																
54	Servicios del Automotor		Talleres Pequeña Escala hasta 300 m²																
55			Talleres Mediana y Gran Escala > 300 m²																
56			Lavaderos Pequeña Escala hasta 600 m²																
57			Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600 m²																
58	Transportes y Comunicaciones		Remises		Permitidas solo en zona de Terminal de Omnibus														
59			Transporte Gran Escala																
60	Transporte con Actividades Incómodas																		
61	Depósitos		Depósito Tipo 1																
62			Depósito Tipo 2																
63			Depósito Tipo 3																
64			Depósito Tipo 4																
65	Industriales		Según proyectos especiales y en áreas especiales																
66	Infraestructuras Urbanas																		
67	Productivos		Artesanales																
68			Industrial	1ª Categoría		Permitidas solo en Parque Industrial													
69				2ª Categoría															
70				3ª Categoría															
71			Agropecuario	Intensivo		Actividades agrarias y forestales permitidas fuera del perímetro urbano. Actividades ganaderas y cría de animales fuera del Ejido Urbano.													
72				Extensivo															

REFERENCIAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES

- x Actividad Permitida
- con Actividad Condicionada
- Actividad No Permitida

## **ANEXO N° III**

### **ACTIVIDADES SUJETAS A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL**

#### **Alto Impacto Ambiental y Social**

- Las autopistas, autovías y líneas de ferrocarril y sus estaciones.
- Los aeropuertos y helipuertos.
- Los hipermercados, supermercados totales, super tiendas, centros de compras o shoppings.
- Los mercados concentradores de bienes o servicios en funcionamiento o a instalarse.
- Los centrales de producción de energía eléctrica.
- Los depósitos y expendedores de petróleo y sus derivados en gran escala, conforme los parámetros que se fijaran por reglamentación.
- Las plantas siderúrgicas, elaboradoras y/o fraccionadoras de productos químicos, depósitos y molinos de cereales, en gran escala conforme los parámetros que se fijaran por reglamentación.
- Parques industriales, incluidos los proyectos de su correspondiente infraestructura.
- La ocupación o modificación de la costa en la porción de los ríos Chuscha y Lorohuasi, como así también sobre los márgenes del río Yacochuya..
- Las obras de infraestructura que desarrollen entes públicos o privados que presten servicios públicos.
- Las plantas de tratamiento de aguas servidas.
- Las plantas destinadas al tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos domiciliarios, patogénicos, patológicos, quimioterapicos, peligrosos y de los reactivos provenientes de la actividad medicinal, cualquiera sea el sistema empleado.
- Curtiembres.
- Mataderos.
- Frigoríficos.

#### **Mediano Impacto Ambiental y Social**

- La construcción de edificios, de acuerdo con las condiciones que fije la reglamentación.
- Las fabricas de productos alimenticios, bebidas y sus derivados. Y toda otra industria o actividad que pudiera generar gases o líquidos que se envíen a la atmósfera, a las aguas subterráneas o a la red pluvial y cloacal.
- Las instalaciones destinadas al tratamiento de productos intermedios de la química.
- Las actividades localizadas en áreas ambientalmente críticas.
- La construcción, modificación y/o ampliación de edificios que demanden modificación en la infraestructura instalada o en la prestación de servicios públicos o de equipamiento, con las condiciones que fije la reglamentación.

- Las estaciones de expendio de combustible.
- Las obras que demanden la deforestación de terrenos públicos o privados, la disminución del terreno absorbente y/o la modificación de la topografía.
- Las ferias, centros deportivos.
- Salas de juegos de azar, casinos y locales de diversión nocturna.
- Las empresas de transporte que tengan depósitos de combustibles.
- Establecimiento o relocalización de asentamientos humanos.
- Actividades generadores de tránsito y afluencia masiva de público (establecimientos educacionales, administrativos, de ocio o cultura, etc.).
- Garaje comercial para más de 50 vehículos.
- Equipamientos de seguridad pública (Cárceles, Estaciones de Bomberos, etc.).
- Funerarias, cementerios o crematorios.
- Hospital.
- Local de Juegos Electrónicos.

## ANEXO N° IV

### EDIFICIOS DE VALOR ARQUITECTÓNICO A PRESERVAR

Tabla 4: Edificios de valor arquitectónico a preservar.

N°	CATASTRO	DIRECCIÓN
1	418	San Martín
2	2703	San Martín
3	603	San Martín
4	225	San Martín
5	346	San Martín
6	274	San Martín
7	4557	Camila Quintana de Niño
8	126	Camila Quintana de Niño
9	184	Camila Quintana de Niño
10	533	Camila Quintana de Niño
11	199	Camila Quintana de Niño
12	90	Camila Quintana de Niño
13	21	Camila Quintana de Niño
14	592	Rivadavia
15	3418	Calixto Mamaní
16	398	Vicario Toscano
17	168	Vicario Toscano
18	212	Belgrano
19	173	Belgrano
20	4066	Belgrano
21	67	Colón
22	178	Colón
23	130	Colón
24	413	Colón
25	2991	Colón
26	466	Colón
27	436	Colón
28	2447	Colón
29	429	Nuestra Señora del Rosario
30	172	Nuestra Señora del Rosario
31	321	Nuestra Señora del Rosario
32	110	Nuestra Señora del Rosario
33	204	Nuestra Señora del Rosario
34	3425	Güemes Sur
35	258	Coronel Santos
36	339	Güemes Norte
37	41	Güemes Norte
38	784	Güemes Norte
39	3255	Güemes Norte
40	3254	Güemes Norte
41	3253	Güemes Norte

# **CODIGO DE EDIFICACIÓN**

## **SECCIÓN I**

### **GENERALIDADES**

#### **I-1 APLICACIÓN Y ALCANCE**

La aplicación de la presente **NORMATIVA**, es obligatoria en toda construcción pública (gubernamentales) o privada, que se realice en el territorio de la Municipalidad del Departamento de Cafayate.-

Las exigencias que se establecen deben ser consideradas como mínimas y no excluyen la obligación de adoptar toda otra medida que la Autoridad Competente conceptúe necesaria a los fines de resguardar la seguridad pública.

Prevalecerán estas Normativas cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquiera otra anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances.

Las disposiciones de la presente Normativa alcanzan a la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o parte de ellas.

#### **I-2 INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN**

La Secretaría de Obras Públicas u organismo que la reemplace, constituye el órgano de aplicación e interpretación de la Normativa de Edificación, inclusive en los casos no tratados específicamente. En caso de Apelación resolverá el Departamento Ejecutivo.

Toda modificación a las distintas disposiciones de la presente Normativa, deberán ser efectuadas por ordenanzas, no pudiendo las mismas argumentar casos de excepción.

Las disposiciones de la Normativa de Edificación, serán mantenidas permanentemente actualizadas, incorporando, modificando o eliminando cláusulas, cuando así lo requiera la finalidad de mantener vigente una dinámica en armonía y con la evolución y necesidades de la ciudad. Su actualización se efectuará por Ordenanza debidamente sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Localidad, cuando la Secretaría de Obras y Servicios Públicos -a través del Departamento Ejecutivo- lo considere conveniente.

## SECCIÓN II

### DE LAS TRAMITACIONES

#### **II-1 OBRAS QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN**

Deberán solicitar autorización de obra, todos aquellos trabajos y/o remodelaciones que no impliquen incremento y/o disminución de superficies aprobadas, modificaciones de estructuras sismo resistentes o cambio del destino de los locales por usos públicos.

##### **1.1 Documentación exigible.**

Los propietarios y/o profesionales deberán iniciar el correspondiente expediente en Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad u organismo destinado para tal fin, con la siguiente documentación:

- Nota solicitud de autorización, en la que se detallan los trabajos a realizar.
- Croquis de los trabajos, en los casos que sean necesarios.
- Libre deuda municipal.
- Plano del antecedente aprobado (N° de Expediente)

En ningún caso se recibirán Solicitudes sin número de Expediente.

#### **II-2 OBRAS QUE REQUIEREN APROBACION DE PLANOS**

A) Requieren la presentación de Planos de Construcción para su posterior aprobación:

- Construcción de edificios nuevos.
- Ampliación o reconstrucción de edificios existentes.
- Cambios o reformas de estructuras sismo resistentes o cubiertas.
- Cualquier intervención en Edificios Patrimoniales, detallados en AE- EP (Ver Normativa de Planeamiento).-

B) Requieren la presentación de Planos Conforme a Obra para su posterior aprobación:

- Cuando hayan existido modificaciones durante el transcurso de la ejecución de la obra y no hayan sido aprobadas en tiempo y forma, siempre que dichas modificaciones cumplan con la totalidad de las reglamentaciones vigentes.

##### **2.1. Documentación exigible para la Aprobación de Planos de Construcción en casos de viviendas Unifamiliares.**

Deberán presentar en la Dirección de Obras Particulares o Cualquier organismo que la reemplace, la siguiente documentación:

Para obtener el 1er Visado:

- Nota solicitud de aprobación, detallando que tipo de trabajo se realizara (ampliación, obra nueva, refacción, etc.)
- Cédula Parcelaria
- Numeración domiciliaria
- Línea de edificación (En todos los casos)
- Uso conforme (según Fig. 4 en Plano de Zonificación).
- Constancia de Adjudicación (en casos en los que no tuviesen dominio absoluto).
- Fotocopia del antecedente aprobado. (en caso de ampliaciones).
- Dos copias del plano Arquitectura , del plano de estructura y del plano Eléctrico (selladas por el Colegio o Consejo correspondiente).
- Dos copias de Memoria de cálculo, planos y planillas de estructura.
- Libre deuda Municipal.

En el caso que la Dirección de Obras Particulares considere necesario solicitará:

- Factibilidad de Agua Potable, Dirección de Energía y Bomberos en caso de edificios públicos.
- Plano de Loteo Aprobado.
- Plano de subdivisión en P.H., Consentimiento de los Copropietarios y
- Reglamento de copropiedad.
- Mensura y/o unificación de las parcelas en cuestión.

## **2.2. Documentación exigible para la Aprobación de Planos de Construcción para Conjuntos de viviendas: (en casos de parcelas sometidas a loteo).**

Para obtener el 1er Visado deberán presentar en la Dirección de Obras Particulares la siguiente documentación:

- Nota solicitud de aprobación, detallando que tipo de trabajo se realizara (ampliación, obra nueva, refacción, etc.)
- Ficha parcelaria. (1 por cada lote resultante de la subdivisión).
- Numeración domiciliaria. (1 por cada lote resultante de la subdivisión).
- Línea de edificación. (1 por cada lote resultante de la subdivisión).
- Uso conforme (según Fig. 4 en Plano de Zonificación).
- Plano de Loteo Aprobado y o Mensura y / o unificación de las parcelas en cuestión.
- Dos copias del plano de Arquitectura, (selladas por el Colegio o Consejo correspondiente), por cada lote resultante de la subdivisión.
- Dos copias de Memoria de cálculo, planos y planillas de estructura y eléctrico, por cada lote resultante de la subdivisión.
- Factibilidad de Agua Potable, Dirección de Energía y Bomberos en caso de edificios públicos, o cuando la Dirección Municipal de Obras Particulares lo estime necesario.

## **II-3 INFORME OBLIGATORIO DE OBRAS EXISTENTES NO DECLARADAS - RELEVAMIENTO**

Para ingresar dentro del mencionado mecanismo, la obra deberá estar finalizada en lo que a rubros constructivos se refiere.

Solo se podrá someter a “Visado Municipal” (este tipo de informes no se aprueban), una sola etapa de construcción, sirviendo esto para regularizar la situación catastral.

Toda ampliación posterior se deberá declarar con planos de construcción, inclusive si el profesional actuante en cada una de las etapas fuera diferente.

Si se somete a Visado una obra que tuviera antecedente aprobado como construcción se deberá adjuntar certificado final de obra o desvinculación del profesional actuante en la dirección técnica de la etapa aprobada.

No podrá el profesional responsable de la dirección técnica de una obra con planos aprobados declarar un posterior informe de obra existente.

Solo se aceptaran informes de obras existentes para edificios de uso público, como escuelas, hospitales, sanatorios si la entidad encargada de fiscalizar el tipo de obra en cuestión otorga la correspondiente Factibilidad de uso.

No se podrá presentar informe de obras existentes en los casos de obras que posean actuaciones.

Para obtener el 1er Visado deberán presentar en la Dirección de Obras particulares y/o Publicas, la siguiente documentación:

- Nota solicitud de aprobación, detallando que tipo de trabajo se realizara (ampliación, obra nueva, refacción, etc.)
- Cédula parcelaria.
- Numeración domiciliaria.
- Línea de edificación (en todos los casos).
- Uso conforme (según Fig. 4 en Plano de Zonificación).
- Plano de Loteo Aprobado.
- Plano de subdivisión en P.H., Consentimiento de los Copropietarios y Reglamento de copropiedad.
- Mensura y/o unificación de las parcelas en cuestión.
- Constancia de Adjudicación (en casos en los que no tuviesen dominio absoluto).
- Dos copias de los planos de Arquitectura, estructura y eléctrico (selladas por el Colegio o Consejo correspondiente).
- Libre deuda Municipal (Excepto solo para entidades sin fines de lucro).

#### **II-4 NORMAS DE PRESENTACIÓN DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN 0 CONFORME A OBRA**

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo la Dirección exigir otras, cuando así lo estime necesario.

**a) Carátula:** estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá los siguientes datos:

- Titular de dominio-(en coincidencia con escritura )
- Nombre de calle indicando la numeración domiciliaria.
- Número de expediente si existiera antecedente aprobado.
- Datos Catastrales actualizados.
- Datos de zonificación según uso conforme
- Datos y firma del propietario.
- Datos y firmas del o los profesionales responsables del proyecto, dirección técnica y cálculo de estructura (M.P.-M.M, Domicilio).
- Croquis de ubicación, conteniendo ubicación de parcela en la manzana, datos de línea según certificado. (Ancho de calle vereda y distancia a la esquina)
- Punto cardinal norte indicando la correcta orientación de la parcela, cuyo frente deberá estar situado hacia la parte superior del gráfico.

**Cómputo de superficie:** Se consignará con exactitud:

- Superficie del terreno (de acuerdo a mensura o escritura).
- Superficies aprobadas(de acuerdo a antecedente aprobado)
- Superficies a construir.
- Superficies semicubiertas.
- Otros.

**b) Las plantas se dibujarán en orden sucesivo no alternado, y contará con los siguientes datos:**

- En escala 1 / 125 como mínimo.
- Se indicaran claramente los límites del terreno con predios linderos y la vía pública.
- Se designará y acotará claramente los locales.
- Se acotarán niveles de solados con referencia al de la vereda.
- Se acotarán espesores de muros.
- Se indicarán las medidas de las ochavas si las hubieren.
- Se acotarán las salientes fuera de línea municipal.
- Se indicaran proyecciones de voladizos.
- Se acotaran ancho de vereda cuando exista cordón cuneta, o se acotara a eje de calzada cuando no exista el cordón.

- Se indicara el nombre de la calle.

**c) Plantas de techos y azoteas y de conjunto.**

- En escala a determinar según las dimensiones de las plantas.
- Se harán constatar, vacíos de patios, conductos, salidas de escaleras, etc. Todo ello debidamente acotado.
- Ubicación de desagües y tanques de reserva.
- Se indicaran sentido de las pendientes y características de los materiales.
- Se indicara si la cubierta es accesible o inaccesible.
- Y todo otro dato que se considere de importancia para la interpretación del plano.

**d) Cortes**

- Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas, o números destacados con respecto a las restantes leyendas.
- Se realizarán en forma tal que sean lo suficientemente explicativos, destacando datos, de niveles y alturas, se especificaran materiales y terminaciones.

**e) Fachadas**

- Deberán incluirse obligatoriamente todas las que sean visibles desde la vía pública.
- Se especificaran terminaciones y alturas.

**f) Demoliciones parciales**

- Se marcarán en planta con línea de trazo y solo en los casos que sean necesarios para mejor comprensión de los planos.
- No se dibujara la superficie declarada a demoler en cortes fachadas y plantas de techos.
- No se podrá declarar en dos tramitaciones seguidas la misma superficie a demoler.

**h) Planta de estructura**

- Se dibujará en un plano incorporando la carátula según modelo gráfico. Escala 1:125 mínima, se dibujarán en orden sucesivo desde la fundación al último nivel o construcción emergente a esta. Se nomenclarán todos los elementos resistentes, (bases, columnas, vigas, losas, tabiques, etc.), en concordancia a planillas de cálculo y memoria.

**i) Planillas**

- Según correspondiera, el FOS / FOT, o Índice Morfológico. Comparando los valores establecidos en la presente Normativa y los finales de cada intervención.
- Planilla de Locales
- Planilla de Carpinterías

**RÓTULO TIPO DE PLANOS DE ESTRUCTURA**

**i) Planilla de cálculo y memoria:** Se consignaran las dimensiones adoptadas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.

Se imprimirán en formato oficio o A4, en ningún caso se aceptaran planillas en lápiz o manuscritas.

**j) Colores convencionales:** Serán nítidos firmes y francos.

**Muros:**

- Rojo: se identificarán con este color los muros a construir.
- Negro: muros aprobados.
- Amarillo: Muros a demoler (en líneas de trazos).

**Estructura:**

- Azul: Estructura metálica
- Marrón: Estructura de madera.
- Verde: Estructura de H°.A°

**Superficies:**

- Rayado a 45°: superficie aprobada como relevamiento en tramitación anterior.
- Cuadrulado a 45°: superficie a aprobar como informe de obra existente.

## **II-5 NORMAS DE PRESENTACIÓN DE PLANOS DE OBRAS EXISTENTES NO DECLARADAS**

Responderán a las siguientes especificaciones:

**a) Carátula:**

- Los datos a consignar serán los mismos que los requeridos para planos de construcción Art. II-4-a.
- El profesional responsable del informe, consignará claramente sus datos personales (M.P. - Domicilio).
- El título del plano será “Relevamiento”

**b) Planimetría:**

- Quedan eliminadas de la presente Normativa, las normas utilizadas para planos de relevamiento, no existiendo posibilidad de excepciones ni situaciones particulares.

## **II-6 NORMAS DE PRESENTACIÓN DE PLANOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA:**

La Municipalidad de Cafayate, ADHIÉRESE a la Reglamentación vigente en la Provincia, dejando expresa constancia que este Municipio en ningún caso realizará inspecciones en obras privadas o estatales que no sean de su propiedad.

El estricto cumplimiento de lo estipulado en el párrafo anterior es exclusiva responsabilidad del Proyectista y Director Técnico.

### **6.1 Requisitos para solicitar el suministro de energía eléctrica:**

Según Normas y/o Reglamentaciones exigidas por EDESA

a) Planos de construcción aprobados conforme a obra.

b) Plano de Instalación eléctrica completo de acuerdo a la reglamentación del Ente Nacional Regulador de la Electricidad, y según modelo que se adjunta con la firma del o los matriculados Proyectista, Director Técnico y Propietario.

c) Declaración jurada de Instalación Eléctrica Interior.

Para instalaciones existentes que no sean de uso masivo público se realizará un informe para la instalación existente con la ubicación de bocas únicamente sobre un plano de planta, bajo la exclusiva responsabilidad del propietario de acuerdo al modelo que se adjunta.

El Municipio en ningún caso realizará inspecciones en obras privadas o estatales que no sean de su propiedad, salvo la inspección de la instalación de la caja para el medidor y de la acometida.

Si a criterio del Municipio corre riesgo la seguridad pública, el mismo quedará facultado para exigir la desconexión del servicio.-

## **DE LAS TRAMITACIONES**

### **II-7 LUGAR DE TRAMITACIÓN**

La documentación será presentada en la Secretaria de Obras Publicas y privadas u Organismo que se determine para su aprobación. Cuando ésta se ajuste a todo lo especificado en este Reglamento, se adjuntarán las copias necesarias y se ejecutará la liquidación de los derechos de construcción y sus recargos en los casos que corresponda.

### **II-8 PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS**

Los derechos de construcción estarán a cargo del propietario, debiendo abonarlos en el lugar establecido por la Secretaria de Obras Publicas /privadas.

#### **8-1 Falta de pago de los derechos**

Cuando el pago no se hubiese realizado, el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiera aplicar de acuerdo a lo que prescribe esta normativa y las Ordenanzas Tributaria vigente.

### **II-9 ENTREGA DE DOCUMENTOS APROBADOS**

Una vez pagado los Derechos de Construcción, la Oficina Técnica entregará al Proyectista, Director Técnico o propietario resolución de aprobación y los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especifica este Reglamento.

### **II-10 DOCUMENTACIÓN DE OBRAS OFICIALES**

Las documentaciones correspondientes a obras que se efectúen por cuenta de los Gobiernos Nacional o Provincial o de reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberán ser presentadas en la misma forma que establece este Reglamento para los casos de obras por cuenta de particulares.

### **II-11 INICIACIÓN DE OBRAS**

Ninguna obra puede iniciarse sin su documentación presentada y aprobada, salvo el caso de que hubiera sido otorgado un permiso provisorio, el que se extenderá siempre por escrito, firmado por el jefe del Departamento de Control de Obras y el Director de Obras Particulares.

### **II-12 OBLIGATORIEDAD DE EXPONER EL CARTEL DE OBRAS**

En toda obra deberá exhibirse el respectivo cartel de obra, en el que se deberá consignar claramente el número de expediente municipal, nombre y número de matrícula municipal y profesional de los profesionales o técnicos responsables del proyecto y dirección técnica, por el cuál se aprobaron los planos o se emitió la correspondiente autorización de obra.

### **II-13 PARALIZACIÓN PREVENTIVA**

El Departamento Ejecutivo podrá mandar paralizar toda obra que se ejecute sin permiso, o que teniendo no se lleve a cabo de acuerdo a las reglas del arte de la construcción y/o a los planos aprobados y/o a las disposiciones establecidas, las mismas se harán mediante Acta de Paralización.

### **II-14 PARALIZACIÓN DE OBRAS**

Facultase a la Dirección de Obras Particulares a los efectos de paralizar obras, a solicitar el auxilio de la fuerza pública, y realizar clausura de fincas o locales en las siguientes circunstancias.

- a) En caso urgente cuando las condiciones de estabilidad y o conservación de los inmuebles constituyan un evidente peligro para la integridad física de los moradores, transeúntes o terceros.
- b) Cuando en una obra se hayan cometido infracciones, que por su magnitud, características e importancia implique (de proseguir su desarrollo) cesión para los intereses de la comuna y/o particulares.

### **II-15 ENTRADA EN LAS OBRAS**

En caso de producirse situaciones irregulares en las obras o inobservancia de las disposiciones contempladas en la presente Normativa, cuando existiesen posibles o reales riesgos para las construcciones linderas o la seguridad pública, transeúntes o terceros y demás consideraciones contempladas en este código u otros instrumentos legales superiores, los inspectores municipales tendrán libre acceso a la obra durante el horario de trabajo y podrán ordenar su suspensión. De negarse la entrada a los inspectores se hará constar en un acta labrada de inmediato a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar la obra por medio de la fuerza pública. Una vez subsanadas las situaciones o se encuentre la obra en condiciones regulares ante el estado municipal, los inspectores deberán solicitar la autorización para ingresar a las obras.

### **II-16 CASOS SINIESTROS**

En casos de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, y que además pongan en peligro la seguridad pública, la Dirección de Obras Particulares podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio. En caso de que el propietario no efectúe inmediatamente los trabajos, la Dirección General de Obras Públicas podrá realizarlos por cuenta de aquel.

### **II-17 DEMOLICIÓN DE LAS OBRAS ILEGALES EN CONSTRUCCIÓN**

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá ordenar demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente reglamento. Se notificará al constructor o propietario acordando un plazo para la demolición, vencido el cuál se procederá a demoler con los elementos de la Dirección General de Obras Públicas y por cuenta del infractor.

### **II-18 OBLIGATORIEDAD DE SOLICITAR INSPECCION FINAL DE OBRA**

Una vez terminada la construcción o refacción aprobada por planos, el propietario y/o profesional deberán solicitar a la Dirección General de Obras Particulares, la inspección final de obra.

Toda solicitud de inspección final de obras será acompañada de la boleta de cumplimiento total de honorarios profesionales emitido por el Colegio o Consejo correspondiente.

### **18.1 Final parcial de obra**

Toda unidad locativa o funcional de un edificio de planta baja o de pisos altos incluso los que se someten al régimen de propiedad horizontal, que posean una o más unidades terminadas en condiciones de ser habitadas, sin que este la totalidad del edificio podrá ser considerada independiente a los efectos del otorgamiento de un Certificado Final Parcial, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- Cuando la unidad funcional cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.
- Cuando los servicios generales esenciales (Obras Sanitarias, Agua corriente, Energía eléctrica, Gas y Ascensores) necesarios para el uso de la unidad a ser habitada se encuentren en funcionamiento.
- Cuando los trabajos necesarios para la prosecución de las obras restantes no representen peligro para los habitantes o público de la unidad que se habilite.

## **II-19 DE LAS PERSONAS INTERVINIENTES EN LAS OBRAS**

Obligación General de los Profesionales y Propietarios:

Los propietarios y profesionales, por el sólo hecho de estar comprendidos en los alcances de esta normativa, conocen las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete así mismo al propietario y profesionales, cumplir y hacer cumplir los preceptos de esta Normativa, y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse, (Art. 923 del Código Civil). La ignorancia de las leyes, o el error de derecho, en ningún caso impedirá los efectos legales de los actos lícitos, ni excusará la responsabilidad por los actos ilícitos.

## **II-20 HABILITACIONES MUNICIPALES**

A los fines de la determinación de los servicios que pueden prestar los profesionales y técnicos, se determinarán las siguientes habilitaciones Municipales.

### **a) Habilitaciones de Primera:**

Los profesionales universitarios de las ramas de Arquitectura, o Ingeniería, podrán obtener habilitación municipal, para realizar proyectos, cálculos y dirección técnica de edificios de acuerdo a las incumbencias otorgadas por el Ministerio de Educación de la Nación.

### **b) Habilitaciones de Segunda:**

Los Maestros Mayores de Obras o Técnicos Constructores egresados de las Escuelas Nacionales o Provinciales de Educación Técnica o dependiente de las Universidades, mayores de edad, hábiles.

Podrán realizar la dirección técnica de edificios de acuerdo a las incumbencias determinadas por el organismo nacional o provincial pertinente.

En todos los casos las estructuras deberán ser calculadas únicamente por los matriculados en los Consejos o Colegios profesionales respectivos que posean títulos e incumbencias habilitantes para ese fin.

## **II-21 DEL CONTROL DE LAS OBRAS**

A los efectos de controlar el cumplimiento de las normas de esta Normativa, la Municipalidad de Cafayate exige, la identificación y firma de la documentación de los profesionales siguientes:

a) Autor del Proyecto: Será Profesional o Técnico y consignará nombre, dirección y matrícula que lo habilita ante su Colegio o Consejo Profesional.

b) Director de obra: Será igual al caso anterior, consignando además la correspondiente habilitación Municipal.

e) Calculista de Estructura: Será profesional o técnico habilitado para tal fin y consignará nombre, dirección y matrícula de su correspondiente Consejo o Colegio Profesional.

Para todos los casos las funciones y sus responsabilidades se ajustarán a lo que está establecido en el Código Civil y las leyes del ejercicio Profesional de los respectivos Colegios o Consejo Profesional.

## **II-22 RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES ANTE EL MUNICIPIO**

Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las faltas técnicas y constructivas, como así mismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de acuerdo con la función o funciones que le correspondan, según lo determinado en el expediente Municipal.

## **II-23 CAMBIO DEL DIRECTOR TÉCNICO**

En caso de producirse un cambio de profesional en las obras deberá comunicarse por nota a la Dirección de Obras Particulares, la misma se adjuntará al expediente de Construcción. En estos casos el propietario paralizará los trabajos hasta tanto presente nuevo Director Técnico, o constructor el que se hará responsable mediante la presentación de la Boleta de cumplimiento ley o copia de la Orden de Trabajo.

## **II-24 REGISTRO MUNICIPAL DE PROFESIONALES**

Los Proyectistas, Calculistas y Directores Técnicos sólo pueden actuar una vez inscriptos en la Municipalidad en la Matrícula respectiva.

A cada Proyectista, Calculista y Director Técnico se les asignará una matrícula que autoriza al titular para ejercer las actividades que le permite este Reglamento dentro de su categoría de matrícula.

1) Al solicitar la inscripción el Proyectista, Calculista o Director Técnico presentará:

- Datos completos:
- Nombre y Apellido
- Firma de interesado
- Domicilio legal
- Datos de Identidad
- Título habilitante y certificado del Colegio o Concejo Profesional correspondiente.
- Número de Inscripción en la Caja Nacional de Previsión (Autónomos)
- Número de Inscripción en el Impuesto a las Ganancias (DGI – CUIT )
- Número de Inscripción en Actividades Lucrativas (Rentas)

## **II - 25 DE LAS PENALIDADES**

### **25.1 Generalidades:**

a) Las sanciones establecidas en este capítulo se refieren exclusivamente a infracciones a esta Normativa.-

b) La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea, la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige dichas irregularidades.

c) Siendo responsable del fiel cumplimiento de esta normativa tanto el propietario como el profesional se podrán aplicar sanciones a ellos cuando, por un mismo u otro motivo, transgredan disposiciones de éste reglamento.

d) Se llevará un registro “de libre tramitación” el cual definirá la posibilidad del profesional para la presentación de las nuevas documentaciones como así también el ejercicio como Director Técnico, según la naturaleza y/o gravedad de la falta, significará para el profesional la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o instalar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida.-

## **25.2 Clases de penalidades:**

Se distinguen las siguientes penalidades:

### **a) Apercibimiento.**

### **b) Suspensión en el uso de la firma y multas.**

Sanciones a profesionales y propietarios:

#### **a) Apercibimiento: Corresponde apercibimiento por:**

1. No tener en obra los planos aprobados y/o autorización cuando se tratase de obra de segunda categoría al momento de inspeccionar la misma.

2. No concurrir a una citación, o no acatar una orden o intimación emitida por la Dirección de Obras Particulares.

3. Tener una documentación observada sin reactivación del trámite por más de 30 días sin subsanar la o las observaciones. Quedando como antecedente en el registro “libre tramitación” de la Dirección de Obras Particulares.

#### **b) La suspensión en el uso de la firma y/o multa se aplicará en los siguientes casos:**

1. Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones que no cumplan con este reglamento superando los valores de FOS y FOT de la zona, patios internos mínimos y/o no cumplir con los índices morfológicos respetando la ocupación mínima determinadas en esta Normativa.-

2. Por presentar para su aprobación planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/o con datos falsos.

3. Por no acatar una orden de paralización de trabajos emitida por la Dirección de Obras Particulares.

4. Por no acatar la faja de Paralización emitida por el Juzgado de Faltas.

5. Por colocar cartel en obra cuya documentación no se encontrara debidamente presentada, aprobada o autorizada en caso de una obra de segunda categoría.

6. Por graves negligencias de los profesionales firmantes del expediente, y así mismo cuando se produzcan derrumbes parciales y/o totales por deficiencias en los proyectos y/o en la construcción.

7. Cuando se compruebe la falsificación o prestación de la firma de cualquiera de los que intervengan en la obra.

8. Por no solicitar inspección y/o certificado final de obra en el término y condición que corresponda.

9. Línea de edificación en obras existentes: será sancionado con la suspensión de la firma quien realizara refacciones en edificios o cercos que se hallen fuera de la línea Municipal de edificación debiendo realizar las correcciones o demoliciones correspondientes para subsanar la misma en el término de 30 días.

10. Línea de edificación en obras nuevas: será sancionado con la suspensión de la firma quien ejecute una obra nueva fuera de la línea de edificación fijada o no formare en las condiciones establecidas la ochava reglamentaria. Debiendo realizar las correcciones o demoliciones correspondientes para subsanar las mismas en el término de 30 días.

11. En aquellas obras que se detecten trabajos realizados y terminados sin la autorización correspondiente los días feriados, fines de semana y/o días hábiles fuera del horario de control de la Municipalidad, se procederá a multar al profesional interviniente como al propietario del inmueble. Las obras de referencia pueden ser: refacciones, aperturas de vanos, cubiertas, entresijos metálicos y de madera, estructuras de hormigón armado, cerramientos con mamposterías, excavaciones, etc. Se notificara a la Dirección de Control Comercial para evitar la habilitación correspondiente en caso de tratarse de locales comerciales.

12. Quien no colocara y/o ejecutase en las condiciones reglamentarias vallas, bandejas de seguridad y/o solados transitables. Como así también cuando dichos elementos no fueran retirados en los plazos fijados por la presente ordenanza.

13. Quien procediera a realizar modificaciones y/o mantenimiento de fachadas (limpieza y/o pinturas) sin respetar las condiciones de seguridad.

14. Por falta de cartel en obra.

15. Quien ejecutara trabajos de demolición, desmonte sin autorización emitida por la Dirección de Obras Particulares y/o sin guardar las medidas de seguridad y no cumplan con las medidas de desratización correspondientes.

16. Quien con motivo de la ejecución y/o modificación de una obra o por la realización de trabajos de demolición, excavación o desmonte se ocasionara deterioro a fincas linderas y no fueran subsanadas, debiendo realizarse los trabajos de reparación en el término de 15 días corridos.

17. Quien lanzare a terrenos linderos o la vía pública líquidos cloacales o aguas servidas, quien arrimara canteros, enredaderas que produzcan humedad a predios linderos, debiendo realizarse los trabajos de reparación en el término de 15 días corridos.

El Juzgado de Faltas será el organismo encargado de aplicar el Régimen de Penalidades para el juzgamiento de las infracciones y faltas a las normas del Presente Reglamento.

La imposición y graduación que por infracciones pudiera corresponder a los Profesionales y/o Técnicos matriculados, se determinan de acuerdo a la magnitud de la falta y a las reincidencias cometidas.

## **II-26 SUSPENSIÓN DEL USO DE LA FIRMA**

La suspensión en el uso de la firma, significará para el profesional o técnico la imposibilidad de presentar nuevos planos, regularizar y/o iniciar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida.

La Municipalidad deberá notificar al propietario y al Consejo y/o Colegio correspondiente.

La suspensión en el “uso de la firma” significará para el profesional la imposibilidad de presentar nuevos planos, construir, demoler, regularizar y/o instalar nuevas obras hasta tanto haya sido cumplido.-

Cuando la suspensión que se aplique sea menor a un año podrá continuar con el trámite de las documentaciones iniciadas, no así como Director o Conductor Técnico de las obras con permiso concedido. Cuando la suspensión que se aplique sea mayor a un año podrá llevar como penalidad accesoria para el profesional suspendido, su eliminación de todo trámite en que se hallare interviniendo.-

Al cumplimiento de toda suspensión el profesional deberá obtener el permiso de “libre tramitación” de todas las documentaciones, el cual será otorgado por la Dirección de Obras Particulares.-

## SECCIÓN III

### DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

#### **III-1 LÍNEA DE EDIFICACIÓN - RETIRO OBLIGATORIO**

Toda construcción nueva o remodelación deberá ajustarse a la línea Municipal de Edificación, determinada por la Dirección de Obras Particulares, respetando sin excepción el trazado y continuidad de la trama urbana.

Al término de la obra el profesional responsable deberá solicitar junto con el certificado final de obras, la verificación de la línea. Esta será aprobada siempre y cuando el punto más saliente del edificio construido no difiera en más de 4cm, con respecto a la fijada por el certificado de línea.

#### **III-2 OCHAVAS REGLAMENTARIA**

En las parcelas de esquina se prohíbe toda construcción en la superficie de terreno destinada para la formación de las ochavas, a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

La traza de la línea Municipal de Esquina será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas Municipales concurrentes, su dimensión no será menor a 4 m. Cuando el ángulo que formen las Líneas Municipales concurrentes sea mayor a 105° su dimensión será de 6 m.

Es obligatorio materializar la Línea Municipal de Esquina cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes. No se permitirán accesos a cocheras en las ochavas.

En zonas con servidumbre de jardín las cercas o verjas deberán respetar la ochava reglamentaria.

En ningún caso se permitirá la construcción de columnas fuera de la línea municipal.

#### **III-3 CERCOS:**

a) En predios baldíos con calles de tierra y en zonas carentes de edificaciones, los terrenos deberán cercarse con alambre con postes y a una altura superior a 1.80 m.

b) En predios baldíos, con cordón cuneta, los frentes deberán contar con tapiados de 2.00 m. de altura.

c) Los propietarios tendrán la obligación de mantener sus lotes y veredas libres de basura y malezas.

#### **III-4 VEREDAS**

##### **4.1 Obligación de construir y conservar veredas.**

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a vía pública, en el cual la Municipalidad puede dar la línea, está obligado a construir y conservar en su frente la vereda, de acuerdo con este Reglamento.

##### **4.2 Plazo de ejecución de veredas.**

La construcción, reconstrucción y/o reparación de veredas, deberán iniciarse en el plazo de 30 días. En caso de no ejecutarse los trabajos, correspondientes, los mismos serán ejecutados por la Municipalidad y a costas del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades del caso.

##### **4.3 Veredas en casos de demolición de edificios.**

Una vez concluidos los trabajos de demolición a efectos de dejar un predio libre de edificaciones, debe construirse la vereda definitiva, no obstante se permite:

a) En caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción del edificio o de la vereda definitiva, se debe colocar en la línea municipal la valla provisoria, la misma deberá ser ciega y tener una altura mínima de 2.00 m. y se ejecutará la vereda con un solado transitable de hormigón pobre.

b) En caso de no existir planos aprobados de la nueva construcción, las cercas y la vereda provisoria no podrá permanecer por más de sesenta días.

c) En caso de existir planos aprobados, el plazo para la construcción definitiva de la vereda se extenderá hasta la conclusión de la obra.

En caso de incumplimiento de los items a y b, los trabajos serán realizados por administración, sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder.

#### **4.4 Veredas, tipos y características.**

En calles del Municipio con cordón cuneta, es obligatoria la construcción de veredas cuya superficie de terminación será ejecutada con un material anti-deslizante.

Para los anchos de hasta 3 m, deberá construirse un solado transitable en toda su extensión.

Cuando el ancho exceda los 3 mts. deberá dejarse una franja adyacente al cordón cuneta, cubierto con césped a mantener por el frentista, en estos casos el solado reglamentario será de por lo menos 1.5 m en zonas Residenciales y 3 m en zonas Comerciales o Comerciales Mixtas.

#### **4.5 Pendientes de las veredas.**

La pendiente transversal de las veredas no será mayor del 3%.

Cuando hubiere diferencia de nivel entre una vereda y otra, la transición se hará mediante planos inclinados con una pendiente máxima del 8% y solo cuando la Dirección de Obras Particulares lo juzgue imprescindible, por escalones con contrahuellas de hasta 17 cm. y huellas no menores a 25 cm., en cuyo caso se hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. No obstante ello, se deberá dejar una rampa de 1,00 m. de ancho y una pendiente que en caso excepcional no tendrá restricciones.

En los casos de veredas EXISTENTES que superen las pendientes máximas autorizadas y que a criterio de la Dirección de Obras Particulares representen un peligro para los peatones, los propietarios serán notificados para adecuar la vereda al reglamento vigente, quedando librado de todo tipo de responsabilidad al Municipio por cualquier accidente que pudiere suceder a causa de las mismas.

#### **4.6 Material de las veredas**

Es obligatorio usar materiales cuya textura superior, reúna condiciones de antideslizante. Su superficie debe ser pareja, que permita una cómoda circulación de sillas de ruedas, coches de bebe, etc. e impida la acumulación de suciedad y agua de lluvia.

#### **4.7 Veredas en calles sin cordón cuneta.**

En calles de tierra y sin cordón cuneta, el frentista está obligado a mantener la zona de vereda libre de malezas y de todo obstáculo.

#### **4.8 Tasa de arbolado.**

En correspondencia al cordón cuneta, se dejarán cuadros de 60 cm x 60 cm sin ejecutar el solado y sin desniveles ni resaltes, los mismos estarán destinados a planturas.

En todos los casos debe respetarse las planturas existentes y todo lo especificado Dirección de Medio Ambiente.-

#### **4.9 Veredas con entrada de vehículos.**

El cordón cuneta tendrá una elevación de 0.05 m. en el ancho requerido para entrada de vehículos. La rampa de acceso tendrá un desarrollo máximo de 1.60 m.

Cuando por obra nueva, no se requiera una entrada de vehículo, el propietario debe reconstruir el cordón cuneta al nivel del existente.

#### **4.10 Vados para discapacitados.**

Todo lote en esquina deberá construir vados según lo reglamentado en el Artículo 5 de la Sección VII del presente Código.

#### **4.11 Celeridad en la ejecución de veredas**

1) La construcción o reparación de veredas debe ejecutarse en un plazo máximo de 15 días y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones.

2) En veredas de ancho igual o mayor de 2.00 m, la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones.

3) Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las veredas deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle, en sitios inmediatos al cordón, cuando razones de tránsito no lo impidan.

4) La protección provisional de la vereda en construcción, se deberá ejecutar con cintas de polietileno blanca y roja.

#### **4.12 Salientes en fachadas**

Los balcones abiertos o cerrados podrán tener una saliente máxima fuera de Línea Municipal de Edificación de 1.20 m y una altura mínima de 2.60 m medidos desde el nivel más alto de la vereda al nivel más bajo del balcón.

En ningún caso la proyección del balcón sobre la vereda será inferior a 0.50 m. del cordón.

En los Edificios de esquina, se permitirá el avance de los pisos sobre la ochava formando balcón abierto o cerrado hasta la intersección de las líneas Municipales, siempre que esté a más de 50 cm. del borde del cordón cuneta.

Queda prohibida la realización de salientes o balcones rompiendo la línea de fachada, según la Sección III apartado 20.17 ART 38°, en la presente Normativa.-

Toda construcción nueva o ya existente en la misma cuadra que un edificio declarado con valos patrimonial, deberá respetar líneas de basamento y de cornisas, sin excepción.

### **III-5 TOLDOS EN LA VIA PUBLICA**

Los toldos y su brazo de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos de 2.40 m. y su vuelo podrá alcanzar hasta 0.50 m del cordón de la calzada. En ningún caso los toldos podrán tener cerramientos laterales, ni obstruir la circulación peatonal en todo el ancho de las veredas.

Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2.20 m sobre el nivel de la vereda. En veredas con ancho mayor a 3.50 m. podrán ser soportados por elementos verticales que deberán estar colocados a 0.50 m del cordón. En ningún caso los toldos, podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles de las veredas, ni la señalización vertical de las calles.

Los toldos no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras del nombre de las calles, ni ningún señalamiento.

Solo se utilizaran en las zonas permitidas, quedando prohibida la realización de las mismas en aquellas zonas donde se especifique. En tal caso, se optara por el uso de Marquesinas.

Según las zonas establecidas como Área central, corredores y áreas patrimoniales el diseño y uso de los toldos estarán reglamentados y/o prohibidos.-

En el caso de los locales existentes que no cumplan con las condiciones estipuladas en el presente, el municipio establecerá un tiempo para que dichos locales puedan adaptarse a las Normativas.

### **III-6 MARQUESINAS EN LA VIA PÚBLICA**

Se entiende por marquesina los aleros fijos, que avanzan sobre un acceso, vidriera, o escaparate de negocios.

Las marquesinas deberán cumplimentar con todo lo especificado para toldos en la Vía Pública.

El desagote de las marquesinas deberá realizarse por medio de conductos adosados a la Línea Municipal de Edificación, los que desagotarán a piletas de patios cerradas que empalmarán al desagüe pluvial bajo vereda. En ningún caso los desagües podrán sobresalir de la línea municipal.

Según las zonas establecidas como Área central, corredores y áreas patrimoniales el diseño y uso de las marquesinas estarán reglamentados.

En el caso de los locales existentes que no cumplan con las condiciones estipuladas en el presente, el municipio establecerá un tiempo para que dichos locales puedan adaptarse a las Normativas.

### **III-7 CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS**

#### **7.1 Determinación de la capacidad.**

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo las destinadas a circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios abiertos), por el o los factores de ocupación respectivos, en caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero si las partes destinadas a tribunas para el público y toda edificación destinada a uso público que se encuentren por debajo de estas (salones, confiterías, gimnasios, vestuarios, etc.).

#### **7.2. Factor de ocupación**

El factor de ocupación se establece acorde a la finalidad a que está destinado el edificio; cuando resulte que el mismo no se hallara tipificado en los casos que se enumeran más abajo o careciera del destino definido, la Dirección de Obras Particulares será la encargada de determinarlo:

#### **Uso o destino m<sup>2</sup> por persona**

##### **a) Edificios residenciales**

I. Internados, conventos, dormitorios colectivos, etc.

II. Vivienda individual y colectiva dos personas por dormitorio de hasta 9 m<sup>2</sup>.

##### **b) Edificios Institucionales**

##### **c) Edificios para reunión bajo techo o al aire libre:**

##### **a) Museos**

- b) Bibliotecas
- c) Restaurantes
- d) Locales de reunión con asientos fijos individuales de acuerdo al número de asientos.
- e) Locales de reunión con asientos corridos 0,5 m. lineales por asiento
- f) Tribuna sin asiento fijo 0,4 m. lineal por escalón
- g) Billares
- h) Gimnasio
- i) Locales para reunión tales como Templos, auditorios, salas de baile, exposiciones, etc.

ÍNDICES para lotes con dimensiones superiores a los 450 m<sup>2</sup>, se aplicara el uso del:

- FOS: 0.65
- FOT: 1.8

INDICES para lotes con dimensiones inferiores a los 450 m<sup>2</sup>, se considerara, el Índice MORFOLOGICO (I.M.)

- Línea de fachada o línea municipal PB + 1°PISO. En las zonas declaradas como áreas de valor histórico, se deberá respetar estos niveles sin excepción.
- Se puede construir hasta:
  - ✓ 2° pisos 7 m de línea municipal y debe tener una superficie de planta de no mas del 40% de la superficie total de terreno. En todas las zonas declaradas, excepto en la zona declarada como area patrimonial.
  - ✓ 3° PISO a 10m de línea municipal y debe tener una superficie de planta de no más del 40% de la superficie total de terreno. Solo en las zonas M2.-
  - ✓ Se puede ocupar el pulmón o fondo de manzana, respetando las dimensiones de patios mínimos establecidas en el presente informe.
  - ✓ Sólo se puede construir sobre línea medianera de fondo de terreno hasta una línea paralela a esta de 5m de ancho y con una altura de hasta pb +1 piso, el último piso con techo inaccesible. (asoleamiento y privacidad en lotes colindantes)
  - ✓ En los lotes inferiores a 450 m2 de superficie, se establecerá la relación de ocupación con el uso de patios internos, siendo:

Superficie del lote / 15 = m2 de superficie mínima de patio interno a cumplir. Pudiendo establecerse en uno o más patios, como el proyectista lo desee, considerando las dimensiones mínimas establecidas en el presente informe.

### **III-8 CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES**

#### **8.1 Criterio de clasificación de los locales**

A los efectos de este Reglamento se clasificarán como sigue:

- a) Locales de 1° clase: Sala de juegos, bibliotecas, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, estares, oficinas y salas.
- b) Locales de 2° clase: Ante-comedores, cocinas, habitaciones de servicios y lavaderos.
- c) Locales de 3° clase: baños, cajas de escaleras, cuartos de máquinas, despensas, garaje, guardarropa, retretes.

d) Locales de 4° clase: bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasio, laboratorios, locales industriales y comerciales.

## **8.2 Locales de dudosa clasificación**

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resulte de su ubicación y dimensión y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos, la Dirección de Obras Particulares podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio.

Asimismo se podrá rechazar proyectos de planta cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

## **III-9 ALTURA DE LOS LOCALES**

Se entiende por altura de un local, la distancia entre el piso y el cielorraso terminado. Si hay vigas estas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m. y no podrán ocupar más del 5% de la superficie habitable.

### **9.1 Altura mínima de locales**

La altura de los locales serán las siguientes:

Para locales de negocios con una superficie menor a 50 m<sup>2</sup>. 2.50 m.

Para locales de negocios mayores a 50 m<sup>2</sup>. 2.380 m.

Para locales de 1° clase 2.40 m.

Para locales de 2° y 3° clase 2.20 m.

Para locales no determinados en este reglamento, la Dirección de Obras Particulares queda autorizado para determinar las alturas, las que no podrán ser menores a 2.40 m.

En caso de locales comerciales con entresijos abiertos hacia el local de doble altura y podrán tener una altura mínima de 2.2 m.

En los locales de uso público o con afluencia masiva del mismo, la Dirección General de Obras Particulares podrá determinar una altura mínima diferente a la anterior.

## **III-10 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES**

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y o roperos empotrados.

Las áreas y lados mínimos de locales de 1° y 4° clase serán los siguientes:

### **LOCALES LADO MÍNIMO (m) ÁREA MÍNIMA (m<sup>2</sup>)**

Cuando la unidad funcional posea un solo local de 3.00 m

Cuando la unidad funcional posea varios locales. Por lo menos un local tendrá 2.50 m. Los demás podrán tener 2.00 m.

Las áreas y lados mínimos de locales de 2° clase:

a) Cocina: área mínima 3.00 m<sup>2</sup> y lado mínimo 1.50 m.

b) Habitaciones de servicios: área mínima 4.80 m<sup>2</sup>. y lado mínimo 2.00 m.

Las áreas y lados mínimos de los locales de 3° clase:

- a) Baños área mínima 3.00 m<sup>2</sup>. y lado mínimo 1.20 m.
- b) Retretes área mínima 1.00 m<sup>2</sup>. y lado mínimo 0.80 m.

### **III-11 DE LOS PATIOS**

Los patios reglamentarios, para ventilación y/o iluminación de locales habitables, tendrán en todos los casos una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> y un lado mínimo no inferior a 2.5 m.

En casos de construcciones en planta baja y con patios compartidos, los mismos deberán estar separados por un muro de 2.00 m. de altura y sus superficies individuales deberán ser de 9.00 m<sup>2</sup> cada uno.

En caso de construcciones de más de 4 plantas o 13 m de altura la dimensión mínima de los patios se hará cumpliendo la siguiente relación:

- Lado mínimo de patios 4 m – Superficie. mínima de patios 25 m<sup>2</sup>
- Cuando el lado mínimo es 4 m sólo se permite sobre este lado hasta planta baja (PB).
- Se puede llegar a PB + 1 piso cuando el lado mínimo de patio es 8 m.
- Se puede llegar a PB + 3 pisos cuando el lado mínimo de patio es 14 m.

### **III-12 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

Todos los locales habitables tales como dormitorios, salas de estar, salas de juegos, comedores, bibliotecas, oficinas, escritorios, cocinas, etc. deben iluminar y ventilar a patios reglamentarios o a la vía pública.

Los locales no habitables inferiores a 4 m<sup>2</sup> tales como baños, lavaderos, depósitos, podrán iluminar y ventilar, por medio de conductos, a bóveda celeste o a patios no reglamentarios.

#### **3.1 Ventilación mecánica o por aire acondicionado**

Solo estará permitido verificar la ventilación mecánica o por medio de aire acondicionado en locales comerciales, públicos y/o institucionales.

En los locales en los cuales la ventilación se realiza por medio mecánico, el profesional deberá calcular la capacidad del equipo de manera de garantizar la correcta renovación del aire en toda su superficie.

#### **3.2 Ventilación de locales para calderas y otros aparatos térmicos.**

Los locales destinados a calderas y otros aparatos térmicos deben ventilar al exterior mediante vanos o conductos que aseguren la renovación correcta del aire.

### **III-13 MEDIOS DE SALIDA Y COMUNICACIÓN**

#### **13.1 Generalidades**

a) Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios-de salida consistentes en pasajes pasillos, pasos escaleras, escaleras mecánicas, rampas, ascensores o puertas. Las salidas estarán en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirven a todo un piso se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio. Los mismos contarán con luces de emergencia y medios para combatir incendios según fije el cuerpo de bomberos mediante certificado.

b) la línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos libres y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

c) En una unidad de vivienda los locales que la componen no se consideraran de uso o destino diferenciado. Ninguna puerta, vestíbulo, corredor u otro medio exigido de salidas será obstruido o reducido en su ancho mínimo.

d) La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales u otros medios que desemboquen en él.

e) En el sentido de la salida, cuando el ancho libre de paramentos de un medio de salida coincida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0.60 m. de ancho mínimo y de 0.12 m. de alto, que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda, no se exigirá estos requisitos.

Donde los medios de salida no pueden ser fácilmente discernibles, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida. Los mismos contarán con luces de emergencia y medios para combatir incendios según fije el cuerpo de bomberos mediante certificado.

### **13.2 Definiciones**

- a) Se considerara medio de salida a todo aquél que permita conectar la vía pública con dos o más unidades locativas, como así también aquellos que hagan posible la evacuación de una congregación de personas.
- b) Se llamará medio de comunicación interna a todo aquel que vincule ambientes entre sí, pertenecientes a una misma unidad locativa.

### **13.3 Pasajes, Pasos, Pasillos, Galerías de salida**

#### **a) Anchos: Generalidades**

La determinación del ancho de todos los pasajes será libre de paramentos y estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto en la planta baja como en los pisos a otro nivel.

- 1) En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida.
- 2) Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda longitud del pasaje.
- 3) Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos, que hagan aumentar el ancho del pasaje, el incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.
- 4) Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cerrar el mismo, éstas no podrán reducirlo a su ancho mínimo.
- 5) Cuando sobre un pasaje varíe su nivel, las rampas tendrán una pendiente máxima del 11% y serán del ancho del pasaje.

#### **b) Ancho mínimo de los medios de salida**

Hasta 100 personas:  $a = 1,10 \text{ m.}$

Hasta 500 personas:  $a = 1,10 \text{ m. más } (P-100) \times 0,003$

Hasta 1000 personas:  $a = 2,5 \text{ m. más } (P-500) \times 0,002$

Más de 1000 personas:  $a = 3,90 \text{ m. más } (P-1000) \times 0,001$

Donde a es el ancho mínimo del pasaje en metros y P el número de ocupantes según el factor de ocupación a evacuar.

#### **c) Largos**

Cuando el largo de estos pasos supere las longitudes que se indican más abajo, se deberán ubicar otras circulaciones complementarias, correspondientes a su zona de influencia y deberá aumentarse 10 cm. de ancho cada 5 m. de longitud (o 2 cm de ancho por metro de longitud).

## Edificios longitudes

- 1) Residenciales 30 m.
- 2) Institucionales 30 m.
- 3) Para reunión bajo techo 45 m.
- 4) Para reunión al aire libre 45 m.
- 5) Para oficinas 45 m.
- 6) Mercantiles 45 m.
- 7) Industriales 45 m.
- 8) Para depósito 45 m.
- 9) Para usos peligrosos 20 m.
- 10) Educativas 30 m.

### **13.4 Pasillos de servicio para una sola unidad de vivienda**

Todo pasillo de servicio deberá constar con una puerta de cierre en su desembocadura.

Su ancho mínimo será de 0.90 m. libre de paramentos y no requerirá ser calculado según el caudal de personas a evacuar.

### **13.5 Pasos de comunicación interna**

Su ancho será de 0.85 m.

## **III-14 MEDIO DE SALIDA Y COMUNICACIÓN PARA EDIFICIOS DE CARACTER PÚBLICO**

### **14.1 Puertas de Salida**

La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permita la circulación.

No se permitirá que las puertas de salida abran directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirán sobre un rellano, descanso o plataforma.

Las puertas ubicadas sobre la Línea Municipal en planta baja no podrán abrirse hacia el exterior.

Las puertas de ingreso principal a unidades locatarias, deberán tener un ancho mínimo de 0.90 m.

Cuando den a un palier de escalera o descanso, serán de material incombustible.

Las puertas de salida consideradas como medio de evacuación deberán abrirse hacia el exterior, sin sobrepasar la línea Municipal.

No se aceptarán como puertas de salida las de tipo corredizo.

Las puertas giratorias no serán consideradas como medio de evacuación en caso de siniestro.

### **14.2 Escaleras y rampas de uso público**

Las escaleras y rampas deben ser de fácil acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará relacionado con su capacidad de evacuación.

- Para seguridad, deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0.85 mts. medidos desde el centro de la huella o solado de descanso.
- Todo edificio que tenga acceso público deberá cumplimentar con todo lo determinado en el capítulo “Eliminación de barreras arquitectónicas” del presente informe.
- Cuando el ancho de la escalera exceda los 1.40 m, habrá pasa manos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2.80 m., deberán colocarse pasamanos intermedios.
- Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellenos.
- La altura de paso en escaleras y rampas, será de altura mínima de 2.10 m. Medidos desde el solado de un descanso o escalón al cielo raso o moldura o saliente inferior a éste.
- Serán ejecutadas con material incombustible.
- La medida de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre si y no mayor de 0.18 m de contrahuella y no menor de 0.26 m. de huella.
- Escaleras compensadas: Cuando las escaleras sean el único medio de salida, no se permitirá el uso de escaleras compensadas como medio de escape.
- Escaleras compensadas: Cuando las escaleras compensadas sean el único medio de salida, sobre el eje de circulación los escalones tendrán las características especificadas en el párrafo anterior, y en el sector más crítico, junto al limón no puede tener menos de 0.12 m.
- Escaleras marineras: Solo se permiten como medio de acceso a locales para su inspección (salas de máquinas, azotea inaccesible, tanques de reserva, caja de ascensores, etc.). Las mismas deben estar ubicadas y construidas de manera de brindar la seguridad necesaria a los fines para los que están destinadas.
- Escaleras de prevención contra incendios:
  - a) Serán de material incombustible.
  - b) Tendrán un ancho mínimo libre de zócalos y baranda de 100 m.
  - c) Su ejecución será obligatoria en todo edificio de uso público y privado.
  - d) No serán compensadas.
  - e) Deberán contar con luces de emergencia y elementos contraincendios certificados por la Dirección de bomberos.
- Escaleras mecánicas: No podrán ser consideradas como medio de evacuación para caso de siniestro.

### **14.3 Ascensores**

Todo edificio en altura, de planta baja y más de tres pisos y/o 12 m. de altura, deberán llevar obligatoriamente ascensores como medio de evacuación complementario a las escaleras.

El profesional responsable del proyecto y/o construcción deberá presentar el cálculo de la capacidad, tamaño, número y velocidad de ascensores de manera de asegurar una rápida evacuación. Adjuntando documentación técnica del fabricante y el cálculo correspondiente.

Los ascensores no son considerados como medio de salida en caso de incendio.

Las puertas de acceso a la cabina del ascensor tendrán una separación máxima de 10 cm, y estarán colocadas de manera que se impida la permanencia de una persona entre ambas.

### **14.4 Salidas de vehículos**

El ancho mínimo de salidas de vehículos es de 3.00 m. En viviendas individuales, dicho ancho puede ser de 2.50 m.

En un predio donde se maniobre con vehículos, como a título de ejemplo se cita: playa de estacionamiento, playa de carga y descarga de comercios, de industrias o de depósitos, estación de transporte de pasajeros o de carga, el ancho mínimo de la salida es de 4.00 m.

La salida del vehículo no puede ubicarse en la ochava o a menos de 6.00 m del encuentro de líneas Municipales reglamentarias de calles concurrentes.

### **III-15 SERVICIO SANITARIO**

Todo edificio destinado a la ocupación humana deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos un retrete y un lavatorio.

En viviendas, cada unidad, tendrá por lo menos un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio para cocinar una pileta de cocina.

Los edificios públicos que alojan personas de ambos sexos deberán tener servicios de salubridad separados para cada uno de ellos.

Todo local comercial deberá contar con servicio sanitario para acceso al público para ambos sexos contiguo al salón de ventas.

En todos los casos de edificios públicos o de afluencia masiva de público el cálculo y las exigencias de los servicios mínimos de salubridad se harán respetando las reglamentaciones nacionales, provinciales y/o municipales que regulen su actividad.

Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las reglamentaciones de la Empresa Aguas del Norte. Quedando prohibido lanzar a la vía pública, como también a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

### **III-16 DE LAS OBRAS QUE AFECTAN A LINDEROS**

#### **16.1 Vistas a Predios Linderos**

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3 m. del eje divisorio del predio aunque estos sean de un mismo dueño.

Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75° respecto al citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es 0.60 m medidos en forma perpendicular al eje.

En el caso de proyectarse puertas, ventanas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3 m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido con una altura no inferior a 2 m medidos desde el piso.

#### **16.2 Instalaciones arrimadas a muros divisorios**

Queda prohibido instalar, aplicados a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño:

- a. Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guía de ascensores o montacargas, tuberías que conecten a bombas de impulsión de fluidos, etc.
- b. Canchas para juego de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques y golpes.
- c. Todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil, sobre restricciones al dominio.

En caso de existir alguno de estos casos, los propietarios tendrán un plazo máximo de 6 meses desde la fecha de vigencia del presente Código para subsanar estas causas, de lo contrario se le aplicarán las penalidades que les pudieren corresponder, lo cual no lo exime del cumplimiento del presente Código.

### **16.3 Instalaciones que transmiten calor o frío**

Cualquier fuente de calor o frío se distanciara o aislará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño.

### **16.4 Instalaciones que produzcan humedad**

No se podrán adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.

b) En caso colocarse enredaderas, estas deberán destacarse del muro divisorio unos de 0.20 m por lo menos.

c) Canaletas de desagües de los techos si no se retiran 0.60 m del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

### **16.5 Árboles que afecten a linderos**

Los árboles deberán retirarse 3 m por lo menos de los ejes medianeros.

## **III-17 DE LOS TECHOS**

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijadas deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1 m computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán construidas con resguardo de todo peligro.

A los efectos de las vistas, se tendrá en cuenta lo establecido en “Vista a Predios Linderos”

### **17.1 Desagües de techos, azoteas y terrazas**

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre los predios linderos y sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.

Los canales, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente, sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente. Estos se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,60 mts. medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contra pendiente igual a la del techo.

Las dimensiones de los canales y conductos como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de Aguas del Norte.

## **III-18 EDIFICIOS EN MAL ESTADO**

La Municipalidad considerará un edificio en ruinas en los siguientes casos:

- Cuando un muro esté vencido o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento.

- Cuando un muro tuviera cimientos al descubierto con profundidad insuficiente.

- Cuando los elementos resistentes de una estructura hubieren rebosados los límites admisibles de trabajo. El Juez de Faltas es la autoridad competente para ordenar la demolición de todo el edificio o parte de él que amenazara desplomarse.

- Los apuntalamientos ejecutados como medidas de emergencia son considerados de carácter provisional o transitorio, debiendo iniciar los trabajos definitivos necesarios en un plazo no mayor a 15 días salvo que peligren vidas o propiedades de terceros, en este caso deberán ejecutarse a las 24 hs. de ser ordenados por el Juzgado de faltas.

### **III-19 DE LAS REFORMAS O AMPLIACIONES PERMITIDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES FUERA DE LINEA MUNICIPAL**

En las construcciones existentes que tengan una vereda inferior al mínimo establecido por el Código de Planeamiento Urbano, no podrán ser modificadas por ningún motivo.

Cualquier modificación que se pretenda hacer en la misma conllevará la demolición de esta y su retiro a la línea de edificación prevista por ordenanza. En dichas construcciones solo se permitirán reparaciones de revoques, pinturas y cambio de carpinterías. Toda modificación y/o construcción nueva dentro del inmueble obligará a su propietario a retranquear a la línea de edificación fijada por la D.O.P.

No se autorizarán realizar reformas y/o reparaciones de ningún tipo en los siguientes casos:

- Cuando la vereda tenga un ancho mínimo inferior a 1, 50 mts.

- Cuando los edificios no reúnan condiciones mínimas en lo que se refiere a la parte estructural y al estado general de habitabilidad.

En todos los casos, la Dirección de Obras Particulares emitirá la correspondiente autorización, previo dictamen de los Departamentos Control de Obras y Control de Documentación.

Están exceptuadas de los alcances del presente artículo, las obras contempladas en la Sección III, apartado 20 de Edificios Patrimoniales, Denominada Código de Preservación Patrimonial y sus anexos.

### **III-20 Del EDIFICIO PATRIMONIAL**

CONSIDERANDO:

Considerando la inexistencia de legislación que tienda a preservar el Patrimonio arquitectónico y urbano y

Que el código Civil de la República Argentina admite y establece restricciones y límites al dominio en el artículo 2.611 y subsiguientes.

Que la Constitución de la Provincia de Salta en su artículo 75° dice: ...”Que el ejercicio del derecho de propiedad encuentra sus limitaciones en la función social que de be cumplir...”

Que la mencionada Constitución en su artículo 176ª establece como competencias municipales:

Inc. 8) la preservación del patrimonio histórico y arquitectónico local.

Inc. 9) Lo relativo a urbanismo, higiene, salubridad y moralidad, como así también a la protección y promoción del medio ambiente, paisaje, equilibrio ecológico y polución ambiental, tendiendo al desarrollo sostenible.

Inc. 12) El fomento de la educación, la cultura y el turismo...”

Que la Ley 1349, Orgánica de Municipalidades en su artículo 21° dice en cuanto a las atribuciones y deberes de los Concejos Deliberantes:

Inc. 7°. Dictar el reglamento general de edificación y ordenar la apertura y ensanche de calles, la formación de plazas, parques y avenidas, construcción de mercados y hospitales y demás obras de carácter municipal que estimen conveniente, imponiéndoles nombres o designaciones adecuadas.

Inc. 8°. Determinar la altura de los edificios públicos y privados, la nivelación de las calles y las distancias que deben guardar los propietarios de predios contiguos, para construir cercas o paredes medianeras, pozos, cloacas, letrinas, acueductos que causen humedad, depósitos de cal, materias corrosivas o peligrosas, maquinarias movidas a vapor, electricidad o de combustión interna instalación de fábricas o establecimientos peligrosos a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios o nocivas a los vecinos.

Inc. 10. intervenir en la construcción de edificios públicos y particulares a fin de garantizar la seguridad, condiciones higiénicas y estéticas, que deben tener y ordenar la compostura o demolición de aquellos que por su estado ofrezcan peligro, todo con cargo al propietario o poseedor...”.

POR ELLO, SE ORDENA:

Art. 1°.- Se define como Patrimonio al conjunto de bienes naturales y culturales tangibles e intangibles que conforman la identidad de esta región.

Dentro de este conjunto de bienes se encuentra el patrimonio urbano y arquitectónico edificado.

## DESCRIPCION

El pueblo posee un valioso patrimonio urbano- arquitectónico y culturales fruto de fuertes vinculaciones históricas, geográficas y tecnológicas que lo define en sus características.

La riqueza y particularidad que encontramos se expresa en la morfología dada por sus tramas urbanas, espacios públicos, arquitectura y la naturaleza bella y dominante de los paisajes circundantes.

La propuesta que se realiza se concentra en lo que se define como “**Área de Valor Histórico**” del pueblo, que son los sectores urbanos determinados en el que las obras, construcciones a realizar estarán subordinadas a los valores existentes, con el objeto de preservar las características ambientales y arquitectónicas.

Las construcciones nuevas no deben alterar el paisaje urbano heredado y deben ser respetuosas cuando sean sobre tipologías de valor arquitectónico.

Se define como “**Edificios de Valor Arquitectónico Protegidos**” aquellos que por sus características arquitectónicas de tipología, estilo y valor histórico simbólico deben preservarse.

Estos edificios no solo contribuyen con su valor artístico o arquitectónico sino también contextual con su valor histórico, su caracterización del entorno inmediato sea éste urbano o aislado en su forma de implantación en el terreno.

Estos edificios pueden encontrarse conformando un conjunto urbano dentro del Área de Valor Histórico o pueden estar fuera de esta área, dentro del ejido municipal o con entorno natural.

Art. 2°.- Declárese como área de aplicación de esta ordenanza en toda el “**Área de Valor Histórica**” que está definida dentro de la trama urbana del pueblo

Art. 3°.- Declárase a los edificios que se **“Edificios de Valor Arquitectónico Protegido”** destaquen por su valor en los aspectos históricos, arquitectónicos- artísticos o por su singularidad o representatividad, esto implica la prohibición de la demolición o modificación de los valores.

Art. 4°.- Cualquier intervención en esta área urbana declarada como “Área de Valor Histórico” y en los edificios declarados de “Valor Arquitectónico Protegido” deben ser consultados con **La Municipalidad y La Dirección de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Cafayate** .

Toda acción a emprender sobre el o los bienes inmuebles declarados de "Valor Arquitectónico Protegido" , que implicare cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición parcial, o alguna alteración en cualquier concepto, deberá ser previamente autorizada por la Secretaría de Obra y Servicios Públicos Municipal, previo dictamen e informe emitido por profesionales idóneos en la materia de dicha Secretaria, acerca del modo y formas adecuadas de encarar las intervenciones que el presente Artículo enumera.

Art. 5° Son fachadas de **"Interés Municipal"** aquellos bienes inmuebles ligados que formando conjuntos entre sí dispuestos en continuidad, conforman una unidad urbana homogénea y que colabora en el valor del paisaje urbano y del resto de la estructura urbana. Se considerará fachadas de Interés Municipal a todas las que se encuentren dentro del “Área de valor Histórico”, inclusive a las que no tienen valor arquitectónico pero están incluidas dentro de esta área urbana a preservar.

Art. 6°.- Estas normativas tendrán aplicación tanto para las obras a efectuar por los propietarios particulares como para las obras públicas de nivel municipal, provincial o nacional o por cualquier tipo de instituciones, fundaciones, clubes, sean con fines de lucro o no.

Art. 7°.- No corresponde a esta Ordenanza las zonas urbanizadas fuera del **“Área de Valor Histórica”** demarcada y en los nuevos barrios.

Art. 8°.- Toda obra nueva con funciones incompatibles dentro del **“Área de Valor Histórico”** queda prohibida como estaciones de servicios, lavaderos, garajes colectivos o estacionamientos públicos, talleres mecánicos o funciones industriales como talleres, tinglados, fábricas o espacios de fabricación y transformación de elementos, etc., usos que posibiliten contaminación e incendios, etc.

Art. 9°.- Queda prohibida la instalación de grandes o pequeñas estructuras de antenas de radio, de CTI, radares, cámaras transformadoras exteriores, cableados de alta y media tensión, etc.

Art. 10°.- Toda obra nueva o de refacción, ampliación o modificación de frentes, veredas, instalación de carteles, marquesinas, kioscos, veredas de los inmuebles ubicados en la zona de aplicación de esta ordenanza deberán ser autorizadas previamente por la Secretaría de Obras Públicas del municipio, debiéndose para ello presentar una solicitud acompañado de los correspondientes planos con la antelación debida.

Art. 11°.- Los propietarios de los bienes declarados “Edificios de Valor Protegidos” deberán comunicar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a los fines que hubiere lugar, en forma fehaciente y previa a cualquier modificación a realizarse sobre la situación jurídica del bien, en cuanto a titularidad, gravámenes, constitución de derechos reales y celebración de contratos de cualquier naturaleza que tuvieren por objeto al bien en cuestión.-

Art. 12°.- A partir de la promulgación de esta ordenanza no se permitirá una ocupación del lote en la planta baja una superficie mayor al 65%.

Art. 13°.- Los impuestos, Tasas, multas serán aplicadas de acuerdo a la Ordenanza Tarifaria en vigencia, las otras penalidades se consideran por ordenanza separada.

Art. 14°.- En el futuro los proyectos de cableado eléctrico, telefónico y de cable de televisión serán subterráneos.

Art. 15°.- Cuando el propietario inmueble sea de escasos recursos económicos, las obras de construcción y reparación de veredas, consolidación y refacción de fachadas y pintura en general serán encaradas por cuenta del municipio, siempre y cuando sea debidamente comprobada su indigencia.

Art. 16°.- En lo referente a los bienes que estén comprendidos en los Artículos anteriores, los alcances de la presente normativa se establecen:

a- Imposición sobre el o los bienes, de las restricciones enumeradas en los Artículos de la presente y que tienen el carácter de aplicables a todos los inmuebles situados dentro del Área de Valor Histórica” calificados de "Valor Arquitectónico Protegido-Interés Municipal" las cuales no afectan el ejercicio pleno del derecho de propiedad, ni darán por tanto, facultad alguna al propietario de percibir indemnización a ningún efecto.

b- Imposición sobre el o los bienes, de las restricciones enumeradas en los Artículos de la presente y que tienen el carácter de aplicables a todos los inmuebles dentro del área de valor histórica, las cuales no afectan el ejercicio pleno del derecho de propiedad, ni darán por tanto, facultad alguna al propietario de percibir indemnización a ningún efecto.

c- Imposición sobre el o los bienes, de limitaciones tales como, preservación de fachada, alturas y/o volúmenes máximos de edificación futura, idénticos a los existentes, como asimismo cualquier otra cuyos alcances y modo de conservación podrán acordarse con el propietario.

## **20.1 DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN**

Art. 17°.- Las nuevas construcciones o ampliaciones que se realicen deben ser coincidentes la línea municipal con la línea de edificación. Las fachadas no tendrán entrantes ni salientes.

Esto se aplicara sin excepción a las zonas declaradas como area central, corredores, y con valor patrimonial.-

Se atenderá el caso como excepción a esta norma cuando los dos lotes colindantes a ambos lados del predio la línea de edificación existente ya tenga retiro.

## **20.2 DE LAS FACHADAS**

Art.18°.- Las fachadas de los edificios a refaccionarse, ampliarse, modificarse o construirse dentro del ejido urbano deben armonizar con las ya existentes, de *modo especial con el entorno inmediato*.

Toda construcción nueva o ya existente en la misma cuadra que un edificio declarado con valos patrimonial, deberá respetar líneas de basamento y de cornisas, sin excepción.

En las zonas rurales deben armonizar con el paisaje y las viviendas tradicionales del entorno, así formen parte de un conjunto edilicio o sean independientes entre sí.

Art 19°.- No se admitirá en la refacción, ampliación, modificación o en la construcción de nuevos edificios el uso en las fachadas de materiales de revestimientos extraños al ambiente estético y tradicional de la localidad, como tampoco se permitirán aberturas y/o sistemas de oscurecimiento que no concuerden con el conjunto edilicio existente y predominante.

Art. 20°.- En las fachadas la proporción de vanos o aberturas será el 35% del total del muro de fachada.

Art. 21°.- La proporción de vanos las aberturas o será siempre de predominio vertical.

En las construcciones nuevas los dinteles de las aberturas no podrán ser los dinteles inferiores a 2,40m. Las carpinterías originales cuando sean de valor deberán mantenerse.

Art. 22°.- En obras nuevas las fachadas con vidrieras para comercios estarán separadas como mínimo 0,80m de la línea medianera del lote colindante, no pudiendo sobrepasar 1,60m de ancho por unidad de paño vidriera y mantener las proporciones verticales de los vanos.

Art. 23°.- En edificios existentes debe realizarse las vidrieras nuevas dentro de los vanos existentes y mantener las proporciones verticales de los vanos originales.

Art. 24°.- Todo frente de inmueble deberá ser revocado y no se admitirá su terminación con ladrillos vistos, verdaderos o aplicados, ni con piedra de revestimientos, cerámico, azulejos, estucados, mármoles, hormigón u otros materiales a la vista.

Art. 25°.- Las cornisas y/ o relieves en general de las fachadas, si existieren, deberán continuar con el criterio sustentado en las construcciones típicas del pueblo. Se debe respetar las molduras y cornisas existentes.

No se permiten en el ámbito de aplicación de esta ordenanza la utilización de techos con pendientes visibles de libre caída, estos deben desagüar mediante canaleta oculta en el frente con un parapeto de remate.

Art. 26°.- Los frentes deberán pintarse de color blanco o de los colores pasteles derivados de los tradicionales de la pintura a la cal (rosa viejo, marfil, crema, arena, ocre claro), no admitiéndose tonalidades saturadas que no sean armónicas con el resto del pueblo.

La piedra existente o a construir se mantendrá natural, sin barnices, ni pintado de juntas.

Art. 27°.- Las molduras de fachadas podrán ser pintadas en colores que armonicen con el color de fondo del muro, dentro de la misma tonalidad y dentro de la gama de tonos descripta anteriormente evitando contrastes.

Art. 28°.- Las aberturas exteriores (puertas y ventanas) deberán pintarse en tonos compatibles a las fachadas y a los colores dominantes de las carpinterías del pueblo. En las casas antiguas a refaccionarse, se recuperará el color original de las puertas y ventanas.

Art. 29°.- Los detalles de hierro como rejas, farolas, portacarteles o equipamiento urbano, deberán pintarse en esmalte sintético satinado en negro o verde previa pintura antióxido. Los portones existentes de chapa deben pintarse del mismo color del muro de fachada (blanco, rosa viejo, marfil, crema, arena, etc.).

En caso de portones nuevos serán de madera y deberá armonizar los colores con los muros de fachada que lo contiene.

Art. 30°.- No se permitirán en el ámbito de aplicación de esta ordenanza la utilización o construcción de techos de tejas tipo francesas, pizarra o cualquier otro material que no colabore con la imagen urbana tradicional.

Sólo se aceptarán las cubiertas realizadas en chapas galvanizadas o metálicas cuando no sean visibles desde cualquier punto de vista de la vía pública. Es obligatorio pintar del mismo color que las fachadas los tanques de agua y cañerías que se observen desde la vía pública. Los volúmenes de tanques de agua u otros, de artefactos, de instalaciones de frío-calor, etc. no deben estar sobre la línea municipal y/o edificación y en lo posible no visualizarse desde la vía pública.

Art. 31°.- En las aberturas, puertas y ventanas, el material recomendado a usar será la madera, restringiéndose el uso de materiales no compatibles a la imagen urbana existente como los metálicos de aluminio, de chapas, de plástico, etc.

Art. 32°.- En caso que existiera alguna fachada que no se ajuste a estas ordenanzas y decidiera reformarse, deberán adecuarse o respetarse las iniciativas aquí reglamentadas.

### **20.3 DE LA ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES**

Art. 33°.- La nueva edificación debe tener volúmenes en función de la proporción y escala del entorno existente. Debe armonizar con las construcciones vecinas y de la cuadra. Respetando línea de cornisas.

Art. 34°.- La altura de las fachadas no podrá sobrepasar la de los inmuebles existentes a izquierda y derecha del predio en más de 1m, La altura mínima de fachada debe ser de 3,50m tomando nivel desde la vereda.

Art. 35° En caso que el inmueble se encuentre vecino a una edificación ya existente con planta alta o más pisos sobre línea municipal, este tomará el promedio de las alturas existentes en toda la cuadra, tomando el nivel desde la vereda.

Art. 36° En caso que el inmueble se encuentre vecino a un terreno baldío o sin construcción, este tomará sobre línea municipal el promedio de las alturas existentes de toda la cuadra, tomando el nivel desde la vereda.

Art. 37°.- Se puede construir sobre línea municipal hasta 7 m de altura (planta baja y una planta alta).

No se admitirán sobre línea municipal y en toda la superficie del lote construcciones con más de una planta alta.

Siempre y cuando los inmuebles no se encuentren en el **Área de Valor Histórica (AVH)** y cuando además no se traten de **“Edificios de Valor Arquitectónico Protegidos” (EVAP)**, se puede construir hasta 10m de altura, planta baja y dos pisos, a partir de los 6 m de profundidad de línea municipal, previa presentación de planos y que no ocupe en no más de un 40% de la superficie total del lote.

### **20.4 DE LAS SALIENTES Y BALCONES EN LAS FACHADAS**

Art. 38.- Se prohíbe la construcción de losas en voladizo, aleros de hormigón, balcones y balcones cubiertos sobre el espacio público. No se admiten balcones, cuerpos salientes y construcciones en voladizos sobre fachadas.

Se priorizará la consolidación de la línea municipal. Respetando alturas de basamento y cornisas.

### **20.5 DE LOS TOLDOS Y MARQUESINAS**

Art. 39°.- Se prohíbe la construcción sobre la vereda de marquesinas, cenefas, toldos, de cualquier material que sea y que sobresalgan de las construcciones por sobre la línea municipal.

Art. 40°.- El no cumplimiento de este requisito dará lugar a la intimación y posterior demolición de los mismos.

Art. 41°.- Queda totalmente prohibido interferir el paso en las veredas o calzadas con cerramientos plásticos, artículos de ventas, carteles no autorizados, construcciones de cualquier tipo, puestos de venta ambulante u otros objetos que no hayan sido específicamente aprobados por la municipalidad.

### **20.6 DE LAS RECOVAS**

Art. 42°.- Se debe preservar todas las recovas existentes de las construcciones originarias del pueblo.

Art. 43°.- Las recovas que cubren las veredas públicas, las que materializan la línea municipal hacia el interior del predio, las que se encuentran totalmente dentro del predio con jardín delantero, cuando

todas estas son originarias de las construcciones típicas del pueblo deben restaurarse, consolidarse, conservarse, con los mismos materiales originales con que fueron construidas.

Art. 44°.- Los espacios interiores de las recovas existentes y originales que se encuentran dentro del predio particular no deben cerrarse con muros, vidrios, etc. deben guardar su carácter original de galería exterior.

Art. 45°.- Los espacios interiores de las recovas sobre veredas públicas deben conservar sus tecnologías originarias, no deben ser invadidas con elementos particulares, propagandas, señalizaciones, etc.

Art. 46°.- Se podrá construir recovas nuevas cuando haya un predominio de ellas en la cuadra y éstas sean originales o típicas del pueblo.

## **20.7 DE LA CARTELERÍA Y SEÑALIZACIÓN URBANA**

Art. 47°.- No se admitirá la colocación de ningún cartel comercial de propaganda o indicadores, transitorios o permanentes pintados sobre el frente, laterales, fondo o cualquier otro muro de los inmuebles.

Los carteles paralelos a la fachada (aplicados) se colocarán a una altura que no interfiera con las carpinterías. Deberán ser encajonados en los vanos de las puertas, debajo de los dinteles, sin proyectarse fuera de la línea de la fachada, guardando relación con la unidad tipológica del hecho arquitectónico. Deberán permitir una altura libre mínima de 2.40 m del nivel de piso a la base del letrero y tendrán una dimensión máxima de 0.50 m de alto.

Art. 48°.- Si son perpendiculares a la vía pública, los carteles serán tipo ménsulas de hierro o madera de no más de 0,50m<sup>2</sup> de superficie, cuyo ancho no superará los 0.60 m. En todos los casos deberá dejarse libre 0,50 m tomado desde el cordón de la vereda.

Art. 49°.- Las dimensiones del cartel deben respetar la imagen y morfología del edificio y la superficie total de la publicidad no debe superar el 2.5% de la superficie total de la fachada del local que publica.

Art. 50°.- Se debe respetar molduras, cornisas, pilastras de fachada si las hubiere.

Art. 51°.- Se autorizarán los carteles y propaganda turística y comercial solamente con visación Municipal.

Art. 52°.- Los carteles existentes deberán ser aprobados o no en un lapso de noventa (90) días a partir de la promulgación de la ordenanza, de lo contrario serán retirados por el municipio.

Art. 53°.- Se recomienda para la elaboración de los carteles los siguientes materiales:

- ✓ Hierro Forjado
- ✓ Madera
- ✓ Cerámica regional, pintada bajo o sobre relieve.

Se recomienda iluminar los carteles por reflectores o spot, paralelos o perpendiculares. Los colores recomendados son ocre, amarillos, verdes, azules, teja, marrón, blanco y negro. Se prohíben colores flúor.

Art. 54°.- La denominación de las calles se realizará mediante carteles indicadores aplicados en las esquinas sobre paredes. Los mismos se ejecutarán en madera tallada, placas de cerámica, piedra o esmaltado metálico. No se permite la instalación de postes con indicación de los nombres de las calles, salvo que hubiere en la esquina jardines, baldíos sin paramentos.

Art. 55°.- Se prohíbe total y absolutamente de carteles de propaganda de partidos políticos o con otras finalidades con pinturas en aerosol u otros medios, simbología u otros distintivos sobre frentes de

edificios o paredes. Las sedes de partidos políticos solicitarán autorización para colocar letreros correspondientes por nota a la Intendencia municipal, acreditando tal situación y comprometiéndose a su retiro inmediato una vez efectuado el acto comicial a su exclusivo cargo. Por su parte la Municipalidad colocará en los lugares que considere conveniente portacarteles.

Art.56°.- Queda prohibida la ejecución o construcción de capillas, mástiles, recordatorios, monumentos sin la previa consulta municipal.

## **20.8 DEL CERCADO DE LOS LOTES**

Art. 57°.- Declárese obligatorio el cercado de los lotes urbanos en la línea municipal. Este artículo tiene validez tanto para los terrenos baldíos o aquellos que, situados en un área en donde la línea municipal se encuentre consolidada, posean construcciones retiradas a más de dos metros del frente e interrumpen la continuidad de las fachadas de la cuadra, la que deberá tener un cierre virtual sobre Línea Municipal que lo materialice.

Art. 58°.- El cerco tendrá una altura mínima de 2.00m de alto.

Art. 59°.- El cercado podrá realizarse con ladrillos cocidos o bloques, este deberá ser terminado con revoque que abarcará todo el paramento, debiendo realizarse capa aisladora sobre el nivel de vereda. Se exigirá terminación con pintura al agua, al látex o equivalente.

No se permitirán para el cierre de líneas municipales en lotes urbanos de áreas consolidadas, cercos realizados con alambrados, cercados olímpicos, rejas u otros cerramientos metálicos o de otro material que no colaboren con la unidad estética del pueblo.

Art. 60°.- En caso de viviendas tipo chalet con jardín delantero ya existentes dentro del “Área de Valor Histórico” debe realizarse sobre línea municipal un zócalo 0.80m mínimo de altura de material (ladrillo y revoque) y encima de este las rejas metálicas hasta los 2,00m de altura, conteniendo entre estas (zócalo y las rejas) las columnas que sean necesarias de material (de hormigón o ladrillos) de 0,45m de lado mínimo. A fin de dar la continuidad material a la línea municipal.

## **20.9 DEL FONDO DE LOTES**

Art. 61°.- Se obligatorio dejar un retiro sin ocupar del lote con la línea del fondo medianero una distancia mínima de 10 m.

Art. 62°.- Retiro de fondo con parcelas ubicadas en esquina no será obligatoria la aplicación de retiro de fondo.

Art. 63°.- Retiro de fondo en parcelas con dos o más frentes no será obligatoria la aplicación de retiro de fondo.

Art. 64°.- Retiro de fondo en parcelas con formas irregulares se aplicará el retiro de fondo en todos los lados paralelos a la Línea Municipal y en todos los lados perpendiculares a esta que compongan el fondo de la parcela.

Art. 65.- Parcelas inaprovechables, cuando la parcela afectada por los retiros de fondo estipulados en el presente capítulo no quedara en condiciones de aprovechamiento razonable, cualquier particular podrá solicitar la revisión de la aplicación obligatoria de los retiros de fondo.

## **20.10 DE LAS VEREDAS**

Art. 66°.- Todos los propietarios de inmuebles ocupados o no, quedan obligados a construir veredas correspondientes a los frentes de su propiedad o a reparar las mismas en caso de ruina o deterioro. Si vencido el plazo y notificación estos propietarios no cumplimentaren con este artículo, la

municipalidad procederá a la ejecución de la obra si lo considera necesario y el monto de la misma será cargado como contribuciones por mejoras. De no efectuarse el pago se cobrará por vía de apremio.

Art. 67°.- Cuando las veredas sean rotas por empresas públicas o privadas para la ejecución o arreglo de redes subterráneas de servicios e instalaciones, deberá cumplir esta misma normativa realizando los trabajos necesarios a su exclusivo cargo.

Art. 68°.- Se recomienda para veredas nuevas el uso de materiales tradicionales, dar continuidad con los mismos tipos de solados a los que caracterizan el pueblo. Las veredas deberán ejecutarse con material del solado tradicional, asentadas con mortero sobre contrapiso. Como las vainillas de color rojas, predominantes en el municipio.

Art. 69°.- Cuando se trate de veredas antiguas, sobreelevadas, de piedra, el cordón de ladrillo o piedra y el solado o piso de piedra laja o ladrillones las mismas deben repararse con las mismas características de materiales y tecnologías.

Art. 70°.- Cuando no existan veredas, el nivel y ancho de las mismas será determinado por la autoridad de aplicación de esta ordenanza. El ancho de vereda no podrá sobrepasar el de las ya existentes en el ejido municipal.

ART. 71°.- Cuando exista mucha diferencia de niveles en una misma vereda deben hacerse cortes escalonados en la vereda en correspondencia al frente de la propiedad. La altura podrá ser el promedio entre las dos existentes.

Art. 72°.- En las áreas donde se disponga forestar, se preverá como mínimo un cantero o taza a ras del piso de superficie no menor de un metro cuadrado por cada árbol. El propietario se hará cargo de la apertura de los canteros y el municipio proveerá las especies forestales. Si la vereda fuese menor al metro y medio de ancho se aceptan variantes menores en el cantero.

Art. 73°.- Los árboles pueden ir en la calzada y no en la vereda cuando esta sea una característica ya implantada en las calles del pueblo.

## **20.11 DE LA FORESTACIÓN**

Art. 74°.- Queda prohibido retirar los árboles existentes de la vía pública

Art. 75°.- En el caso de nueva plantación de árboles se recomiendan especies de la región como ceibo, lapacho, tipas, jacarandá, timbó, árboles que se adaptan a las veredas urbanas como fresno, acer, paraíso, plátano.

Art. 76°.- Se desaconsejan en las calles urbanas como el olmo, mora, palo borracho, crespón y sereno, que por sus raíces o frutos resultan perjudiciales, o por ser arbustivos.

## **20.12 DE LOS EDIFICIOS DE VALOR ARQUITECTÓNICO TIPOLÓGICO**

Art. 77°.- Dentro y fuera del **Área de Valor Histórico** están definidos y determinados los edificios de valor arquitectónico-histórico y tipológico.

Art. 78°.- Los edificios protegidos que están catalogados como de **Valor Arquitectónico Protegidos** lo son por sus cualidades arquitectónicas tipológicas, estéticas, históricas o que por su carácter urbano y contextual conforma parte del Patrimonio edificado municipal.

Ver Anexo n° 2. Listado de edificios de Valor Arquitectónico Protegidos.

Art. 79°.- Los edificios considerados de **Valor Arquitectónico Protegidos**, se pueden consolidar, restaurar, y adaptar a nuevos usos y necesidades pero dichas obras no deben alterar las características originales del edificio que le da valor.

Estos edificios están señalados en Fig. 9.

Estos valores arquitectónicos a preservar son:

La tipología original o sea los tipos de espacios y sus proporciones originales, como salas, galerías, zaguanes, patios, etc., respetando las fachadas en estilo y su composición original y las tecnologías con que están realizadas, sean de adobe, ladrillo, piedra deben mantenerse por ser testigos originales de autenticidad, es lo que le da el valor agregado patrimonial al inmueble.

Art. 80°.- En el caso de que hayan sido mal intervenidos con anterioridad los edificios de Valor Protegidos y cuando deban ser reparadas deberán restituirse a su estado original tanto en su tipología como en fachadas.

Art. 81°.- Las intervenciones a realizar en estos edificios de Valor Protegidos estarán condicionadas a las características tipológicas, arquitectónicas estilísticas originales.

A estos efectos deberá presentarse la siguiente documentación: fotografías del entorno y fotomontaje de la inserción de la propuesta presentada con el entorno inmediato, a más de la documentación convencional solicitada.

Art. 82°.- En los edificios de Valor Protegidos las obras que se efectúen será para consolidar, restaurar, recuperar las características originales.

Art. 83°.- Se podrá adecuar la organización del edificio a nuevos usos y necesidades sin alterar o modificar su arquitectura y morfología.

Art. 84°.- En el caso de ampliación se harán siempre y cuando conserve y valore la edificación y los espacios originarios (salas, habitaciones y patios) para no alterar el valor arquitectónico patrimonial del inmueble.

Art. 85°.- De realizarse cualquier obra de los bienes declarados Patrimoniales se deberá efectuar la restitución al estado original de las partes que se hubiesen alterado, demolidos o mal intervenidos previa investigación o estudio, restituyendo todos los espacios, proporciones y elementos arquitectónicos que se hubieran perdido.

Art. 86°.- Quedan prohibidas la demolición total o parcial de los edificios de Valor Arquitectónico Protegidos.

Las intervenciones u obras que se realicen quedarán condicionadas a las características tipológicas y estilísticas originales de cada edificio.

Art. 87°.- En los edificios de valor Protegidos es obligatorio el mantenimiento de las fachadas en buenas condiciones de terminación.

Las fachadas no deben tener elementos agregados o colores que distorsionen su lenguaje o estilo original.

Deben mantenerse la ornamentación original de zócalos, pilastras cornisas, parapetos o pretilas, balaústres, etc.

En caso que existiera alguna fachada que no se ajuste a estas ordenanzas y decidiera reformarse, deberán adecuarse o respetarse las iniciativas aquí reglamentadas.

Art. 88°.- Los edificios existentes de Valor Arquitectónico Protegidos que originalmente están rodeados de áreas verdes por ser tipologías de áreas rurales, cascos de estancias, etc. que han quedado dentro del ejido municipal deben conservarse y respetarse con el entorno natural que los rodea.

Art. 89°.- Los edificios que son testigos de usos industriales y que son referentes originales de las funciones que les dieron origen deberán preservarse cuando estos están incorporados al ejido urbano y son parte del paisaje urbano del pueblo, como las estufas de tabaco de adobe o ladrillos, secaderos, viejos talleres de carpintería, mataderos, curtiembres, etc.

Art. 90°.- Los edificios comprendidos en los artículos anteriores 77 y 78 podrán cambiar de usos pero manteniendo siempre la arquitectura, la tipología e imagen edilicia original.

Art. 91°.- No se permitirán en el ámbito de aplicación de esta ordenanza la utilización o construcción, tejas tipo francesas, pizarra o cualquier otro material que no colabore la imagen urbana.

Art. 92°.- Todos los proyectos urbanos que se presenten y que actúen sobre la morfología y el paisaje urbano del espacio público del pueblo, deben ser consensuados con antelación por la **Municipalidad** y la **Dirección de Patrimonio Arquitectónico y Urbano del municipio de Cafayate.**

### INCENTIVOS

- I. Existiendo una obligación de mantener las fachadas en buenas condiciones, según artículo 79, todos los años la municipalidad realizará un reconocimiento de ello premiando con la reducción de un % del impuesto inmobiliario por seis meses al edificio mejor conservado.
- II. Los edificios declarados de Valor Arquitectónico Protegido gozarán de un descuento del % del impuesto inmobiliario permanente siempre y cuando su propietario mantenga su fachada en buenas condiciones de conservación.
- III. Los % de reducción de impuestos se establecerán según área de ubicación del mismo.

## SECCION IV

### DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

#### **IV-1 VALLAS**

Antes de iniciar una obra de cualquier tipo, que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito peatonal en la vía pública, se deberá colocar una valla provisoria al frente del predio en toda su longitud.

La valla provisoria se construirá de modo de evitar el escurrimiento o caída de materiales al exterior, preservando la seguridad de los peatones por las ejecución de las obras.

La valla provisoria tendrá una altura mínima de 2.00 m. y no podrá ocupar más de la mitad del ancho de la vereda, debiendo dejar un paso libre para senda peatonal de 0.80 m. -como mínimo-. Dicho sendero deberá hallarse en óptimas condiciones, para lo cual se ejecutará un solado transitable.

La valla no deberá excederse más allá de los límites laterales del predio.

Las vallas provisorias serán trasladadas a la línea municipal, tan pronto como se haya finalizado la obra o cuando la obra estuviera paralizada por un término mayor de seis (6) meses. Al momento del retiro de la valla, el propietario deberá reparar la vereda con un solado provisorio y antideslizante hasta la ejecución definitiva de la misma.-

#### **IV-2 PASARELAS EN OBRAS O TRABAJOS QUE AVANCEN HASTA LA PROXIMIDAD DE LA LÍNEA CORDÓN – VEREDA**

En caso de veredas angostas, las vallas se podrán colocar hasta el filo del cordón cuneta previa autorización de la Dirección de Obras Particulares y la Dirección de Tránsito, en estos casos se construirá sobre la calzada una pasarela cubierta de 0.90 m. de ancho con plataforma de madera, una baranda exterior de defensa y balizas de prevención para la noche. Al cesar las causas que den origen “al permiso de ocupación total de la vereda, la pasarela y el cerco de obra se colocarán en las condiciones reglamentadas en el presente Código.

Excedido el término de seis meses el retiro de las vallas y/o pasarelas provisorias de obras será ejecutada por Administración Municipal (Dirección General de Construcciones), a costa del propietario.-

#### **IV-3 BANDEJAS DE PROTECCIÓN**

Las bandejas se construirán obligatoriamente en edificios en altura de todo tipo y su función se remitirá exclusivamente a posibilitar sin peligro la circulación pública, como así también proteger las construcciones linderas.

##### **1.1 De la ubicación:**

- Sobre fachada: Se colocarán dentro de los límites autorizados para las vallas provisorias y a una altura mínima de 2.50 m. sobre el solado de la acera.

- Sobre viviendas linderas: deberán colocarse de forma tal de lograr la máxima seguridad con las mismas características constructivas de las que se colocan en fachada.

En caso de edificios en altura las bandejas de protección se colocarán cada tres pisos, como máximo.

El retiro de las bandejas de protección se realizará a las 48 hs. de finalizada la obra, si por cualquier causa se paralizara la obra por más de 2 (dos) meses, el profesional y propietario deberán solicitar autorización por nota responsabilizándose de que las mismas reúnen las condiciones de seguridad y posibilitando sin peligro la

circulación por la vía pública y predios linderos deslindando la responsabilidad del Municipio por daños a terceros.

Con relación a los materiales, se realizarán con elementos resistentes los que estarán amarrados o empotrados a la parte resistente de la construcción.

#### **IV-4 TRABAJOS EN FACHADAS**

Previo a la ejecución de los trabajos se solicitará la autorización Municipal mediante la presentación de nota solicitud, la cual se adjuntará para una mayor interpretación los detalles de trabajos a realizarse. La Dirección de Obras Particulares previo estudio emitirá la correspondiente autorización.

Están encuadrados dentro de la denominación trabajos en fachada: Limpieza y pintura de fachada, arreglo de molduras y revoques, colocación de rejas, reparación y/o cambio de revestimientos exteriores, pintura de carpintería, arreglos de balcones.

En caso de no solicitar la autorización correspondiente se aplicará las sanciones previstas en el código.

Cuando se realicen trabajos en fachadas los propietarios deberán tomar los recaudos necesarios para evitar peligros a la circulación pública, como así también posibles daños a predios linderos.

Cuando se realicen arreglos en Fachadas en edificios declarados con Valor histórico según FIG 9, deberá presentarse una nota detallando las tareas a realizar.

#### **IV-5 USO DE LA VIA PUBLICA**

Toda autorización para uso de la vía pública, para carga y descarga de material o cualquier otro trabajo en obra, deberá ser solicitado en la Dirección General de Policía Municipal y/o en la Secretaria de Obras Públicas y Privadas.

Queda prohibida la ocupación de la vía pública, por fuera del espacio cercado por la valla reglamentaria, con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de la obra.

Queda expresamente prohibida la elaboración, deposito y/o descarga de mezclas húmedas en la vía pública, fuera del espacio exterior delimitado por la valla reglamentaria.

En caso de incumplimiento de lo establecido en los apartados precedentes la Dirección de Obras Particulares podrá disponer, sin previo aviso el retiro por administración y a costa del infractor, de los materiales, maquinarias y/o elementos que ocupen la vía pública, todo ello, sin perjuicio de las sanciones que pudiera corresponder.

Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el exterior del predio y que produzcan polvos o molestias. No obstante, pueden usarse tolvas y/o conductos a tal efecto.

#### **IV-6 ANDAMIOS, GRUAS Y MONTACARGAS SOBRE LA VIA PÚBLICA**

Solo podrán ser colocados dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria.

#### **IV-7 DEMOLICIÓN:**

Deberá informarse a la Dirección de Obras Particulares mediante nota indicando el profesional o persona responsable de los trabajos a la cual se adjuntará como exigencia el recibo de pago de desratización otorgado por la Dirección de Higiene.-

En caso de que la demolición ofrezca peligro a terceros se usaran todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos colocando señales visibles de precaución. Si el responsable de una demolición tuviese motivos para creer que una estructura adyacente se hallare en condiciones deficientes informará sin demora y por escrito

debiendo la Dirección de Obras Particulares inspeccionar la misma. Durante toda la operación de Demolición, deberá regarse el sector de trabajo para evitar el levantamiento de polvo. El retiro de materiales y limpieza deberá realizarse dentro de las 24 horas de concluidos los trabajos y se cumplirá de inmediato con lo dispuesto en cercos y veredas.

#### **IV-8 MEDIOS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS:**

Son responsabilidad del propietario y/o profesional, proveer en obra de todos los medios de seguridad necesarios en vacíos, aberturas, escaleras, andamios, etc., que ofrezcan peligro a las personas que trabajen en la misma.

## SECCION V

### NORMAS DE ESTABILIDAD

#### **CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SEGÚN SU ESTRUCTURA RESISTENTE Y DESTINO**

##### **V-1 OBJETO DEL CAPITULO**

Se clasifican los edificios de acuerdo con la organización de su estructura resistente y su destino.

Se establecen las normas que se deben aplicar para el cálculo de la estructura de edificios, que deben regir entre cuerpos de edificios contiguos, a efectos de asegurar su estabilidad ante las solicitaciones por cargas gravitatorias, sísmicas, eólicas, etc.

##### **V-2 DEFINICIONES**

**I) Altura del edificio:** Se mide desde la cota fijada por la autoridad competente como pie del edificio, hasta el plano de apoyo más elevado de la estructura del techo.

**II) Entrepiso:** Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara superior por un solado y la inferior por un enlucido que sirve de cielorraso.

**III) Material resistente al fuego:** Aquel que resiste al fuego o que ofrece cierto grado de resistencia a su paso o efecto y que no enciende ni arde a una temperatura circundante de 550° C., durante una exposición de 5 minutos.

**IV) Piso:** Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto.

**V) Solado:** Revestimiento del suelo natural o de la cara superior de un entrepiso.

**VI) Sótano:** Piso situado bajo el nivel del suelo y sobresale como máximo la tercera parte de su altura del nivel de terreno exterior adyacente.

**VII) Piso intermedio:** Piso con solado a distinto nivel que ocupa parte de un piso y depende de este.

##### **V-3 CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS**

De acuerdo con su estructura resistente, se clasifican los edificios en las siguientes cinco categorías:

- 1a. Categoría con estructura resistente de hormigón armado.
- 2a. Categoría con estructura resistente de mampostería encadenada.
- 3a. Categoría con estructura resistente mixta.
- 4a. Categoría con estructura resistente de acero.
- 5a. Categoría con estructura resistente de madera.

##### **V-4 CONSTRUCCIONES DE PRIMERA CATEGORÍA**

Comprende a pórticos, tabiques de hormigón armado o combinación de ambos con entrepisos, techos y fundaciones de hormigón armado.

##### **V-5 CONSTRUCCIONES DE SEGUNDA CATEGORÍA**

Comprende mampostería encadenada simple, encadenada armada, encadenada con armadura distribuida, entresijos, techos en hormigón armado, fundaciones de hormigón ciclópeo o zapatas corridas y plateas de hormigón armado.

#### **V-6 CONSTRUCCIONES DE TERCERA CATEGORIA**

Comprende una combinación de las anteriores pero con techos de estructura liviana de acero o sobre entramado de madera

#### **V-7 CONSTRUCCIONES DE CUARTA CATEGORIA**

Comprende a pórticos metálicos, galpones, entresijos y cubiertas metálicas con fundaciones de hormigón armado.

#### **V-8 CONSTRUCCIONES DE QUINTA CATEGORIA**

Comprende aquellas en que los principales elementos resistentes son de madera y las fundaciones con cimientos de hormigón ciclópeo, zapatas corridas o platea de hormigón armado.

- La altura máxima del edificio será de 8 m. y la de los pisos de 3m.
- Los edificios de esta categoría deberán quedar a no menos de 2.50 m. de la línea divisoria de los fundos (retiro de medianeras).

#### **V-9 CATEGORIAS ADMISIBLES PARA LOS EDIFICIOS Y DESTINOS**

Según el tipo de estructura resistente para cada edificio, se definirá su uso en función de su destino de acuerdo a la actividad permitida para cada zona según el cuadro de usos según Fig. 4.

#### **V-10 NORMATIVA DE CÁLCULO**

Toda obra de construcción (nueva o ampliación sobre otra existente) deberá proyectarse de modo tal que en su conjunto garantice la estabilidad frente a las solicitaciones derivadas de las cargas reglamentarias. A tal efecto se considera de aplicación obligatoria las siguientes normas:

CARGAS Y SOBRECARGAS CIRSOC 101

ACCIÓN DEL VIENTO CIRSOC 102

ACCIÓN SÍSMICA CIRSOC 103

ESTRUCTURAS METÁLICAS CIRSOC 301/3

ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO CIRSOC 201

Los casos no contemplados dentro de las normas anunciadas, se regirán por normas IRAM o las que tratare el tema en particular.

#### **V-11 MEMORIA DE CALCULO**

Contendrá una breve descripción de la estructura proyectada.-

En forma **DETALLADA** la determinación de las cargas reglamentarias a aplicar (bajo los estados de superposición normados) a fines de la obtención de las solicitaciones más desfavorables. Bajo lo enunciado precedentemente se procederá al dimensionado de los diferentes elementos componentes de la estructura proyectada.-

Las secciones, armaduras, tensiones de cálculo, etc. se volcaran en planillas de cálculo.-

Los folios de la memoria de cálculo se numerarán en orden creciente en el borde inferior derecho de la hoja bajo la sigla M i/n i = número del folio, n = número total de folios y serán firmadas por el calculista.-

Tanto los planos de estructura, planillas de cálculo como la memoria de cálculo, se presentarán en ORIGINALES (no fotocopia) no manuscritas (máquina o computadora) y sin enmiendas.-

#### **V-12 RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL / CALCULISTA:**

Los profesionales responsables de la documentación presentada, aseverarán bajo firma que el proyecto no afecta las construcciones preexistentes ni las linderas. Para el caso de unidades en condominio o con estructuras comunes deberán presentar constancia de conformidad por parte de los condóminos, debiendo verificarse la estabilidad del conjunto al no tratarse como una estructura independiente.-

Para construcciones proyectadas sobre una estructura existente se debe verificar el conjunto en base a la nueva conformación estructural, siendo responsabilidad del calculista y proyectista la constatación de las secciones, armaduras, calidad de los materiales, etc. de la estructura preexistente y que las mismas admiten las solicitaciones derivadas de los estados de cargas reglamentarios de acuerdo a la memoria de cálculo.

### **SECCION VI INSTALACIONES Y**

#### **NORMAS PARA EDIFICIOS ESPECIALES**

##### **VI-1 INSTALACIONES DE AGUA CORRIENTE Y DESAGUE**

Toda instalación de provisión de aguas, desagües cloacales y pluviales, deberá ser proyectada y ejecutada de acuerdo a las normas establecidas por Aguas del Norte, ya sea que la instalación se efectúe en zonas provistas de red de agua corriente y cloacal o no.

##### **1.1 Instalaciones de seguridad en radios sin Servicio de Aguas del Norte**

Las fincas ubicadas en los radios de la Ciudad, no servidos por las redes de agua corriente o cloacales de Aguas del Norte deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y a pozo absorbente, y/o biodigestores.-

Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales o las aguas servidas.

##### **VI-2 INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD**

Las instalaciones eléctricas dentro del radio urbano se regirán por lo establecido en la "Reglamentación para Instalaciones Eléctricas de Inmuebles" y las normas especiales que pudieran dictarse ulteriormente, modificándola en todo o parcialmente.

##### **VI-3 INSTALACIONES DE GAS**

El gas licuado se regirá, de acuerdo a las disposiciones y normas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de Gas del Estado y/o la entidad que regule dicha actividad.

##### **VI-4 INSTALACIONES Y PREVISION CONTRA INCENDIO**

Todos los edificios a construir de uso público o con afluencia masiva del mismo deberá cumplimentar con la Ley Nacional de Bomberos, para lo cual se deberá presentar factibilidad emitida por el cuerpo de Bomberos de Cafayate.

#### **DISPOSICIONES PARA EDIFICIOS ESPECIALES**

#### **VI-5 PREDIOS CON SUPERFICIES MAYORES A 1500 m2**

Nuevos emprendimientos cuyos predios presenten superficies mayores a 1500 m<sup>2</sup>, destinados a galpones, depósitos, industrias y similares, deberán ubicarse fuera del ejido urbano y áreas de expansión. Se recomienda usar terrenos ubicados al este del Aeródromo sobre la Rytta Nacional N° 68. Previo a cualquier instalación, es requisito que el interesado realice un estudio geotécnico del suelo recomiende tipo de fundación a realizar y un estudio de no inundabilidad.

Los frentes visibles desde la ruta, ubicados o no sobre esta, deben presentar dos líneas de arbolado de gran porte (álamos, plátanos o similares), como cortina visual.

#### **VI-6 EDIFICIOS EDUCACIONALES**

Deberán cumplimentar con el Código Rector de Arquitectura Escolar y las Ordenanzas Municipales sancionadas al respecto.

Los planos de este tipo de construcción deberán ser presentados con un certificado de prefactibilidad de proyecto emitida por la entidad que regule su actividad.

#### **VI-7 HOTELES**

El proyecto deberá cumplimentar con las disposiciones establecidas en la Ley Provincial vigente.

En lo que se oponga a ella, deberá respetarse lo establecido, en el presente Reglamento.

Tanto en las obras nuevas como para remodelaciones y/o ampliaciones se deberá solicitar la aprobación del proyecto de la Dirección Provincial de Turismo.

#### **VI-8 EDIFICIOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, DE SERVICIO, DE RECREACION, etc.**

Deberán cumplimentar con todas las ordenanzas y/o leyes vigentes que regulen su actividad.

#### **VI-9 EDIFICIOS SANITARIOS**

Deberán cumplimentar con todas las Ordenanzas y/o leyes vigentes que regulen su actividad, correspondiendo presentar factibilidad de proyecto emitida por el Ministerio.

Geriátricos: deberán cumplimentar con lo establecido en las Ordenanzas Municipales y/o leyes vigentes que regulen su actividad.

#### **VI-10 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO Y/O GARAJE**

Queda terminantemente prohibido el acceso a las mismas por la ochava o a menos de 6 mts. de la intersección de línea municipal concurrente.

Cuando se trate de playas interiores o que posean construcciones en su perímetro que obstaculicen las visuales, deberán colocarse semáforos y timbres de alarma en la salida.

#### **10-1 Rampas de salida:**

Cuando la diferencia de nivel entre la cota del predio y el lugar de estacionamiento sea mayor de 1 m junto a la línea municipal habrá un rellano de 4 m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1.5%.

La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido de su eje longitudinal. Su ancho mínimo será de 3 m, convenientemente ampliado en las curvas.

## VI-11 ESTACIONES DE SERVICIO

Deberán cumplir estrictamente con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y/o leyes vigentes que regulen su actividad en la Provincia.

Se prohíbe la instalación de nuevas estaciones de servicio en el Área Central y en las áreas a consolidar.

## VI – 12 PANTEONES

Características Constructivas:

a) Los panteones podrán construirse con sótano o sin él.

b) Los sótanos tendrán una profundidad máxima de 3.00, pudiendo además excavarse un osario no mayor de un metro cúbico.

c) Los muros y el subsuelo deberán ser impermeabilizados con una capa aisladora de cemento hidrófugo y ser calculados para resistir convenientemente el empuje de las tierras y subpresión de las aguas en casos de creciente, todo de acuerdo a lo determinado por la Dirección de Obras Particulares.

d) El subsuelo será ventilado con caños que comuniquen al exterior, provistos de rejillas colocadas en la parte más alta del sepulcro y a razón de una por cada 6 m<sup>2</sup> de superficie del subsuelo.

e) Lotes de dimensiones mínimas

1) Los adquirentes de lotes de dimensiones mínimas solo podrán construir hasta seis nichos en forma superpuesta.

2) La altura total máxima será de 2.60 m., medida desde el nivel de vereda hasta el techo del nicho superior.

f) Salientes en fachada:

1) En el frente de los panteones no podrá sobresalir, de la línea de edificación, ningún escalón, adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de 2.20 m. sobre el nivel de la vereda.

2) Superiores a esta altura podrán permitirse los salientes, siempre que su vuelo no exceda de 0.30 m.

g) Muros divisorios:

Los muros divisorios de panteones y sepulcros podrán tener un espesor mínimo de 0.15 m., en elevación, cuando se hicieren con ladrillos comunes y 0.11 m., y 0.05 m. cuando se construyeren con ladrillos prensados u hormigón armado, respectivamente.

h) Veredas:

El tipo y ancho de veredas se ajustará a lo que dictamine la Dirección de Obras

Particulares, según el sector en que se emplace el panteón o sepulcro.

i) Conservación:

1) Todos los panteones de material, revocados, deberán ser blanqueados y pintados cada año o higienizados los construidos o revocados con otro material, en el tiempo en que la Municipalidad lo ordene, pudiéndolo hacer, por cuenta de los propietarios, si no se diera cumplimiento a ello.

2) A requerimiento de la Administración de Cementerios, la Dirección de Obras Particulares, realizará inspecciones a los panteones o secciones que se encuentren en mal estado y aconsejará las medidas que fueren conveniente, pudiendo consistir éstas en la demolición de panteones o secciones que se encuentren en ruinas o amenacen peligro.

**VI-12 Galerías Comerciales y Ferias tipo Galería Comercial.**

Deberán cumplimentar con las Ordenanzas Municipales que reglamentan los requisitos para la habilitación de los mencionados edificios.

## **SECCION VII**

### **NORMAS PARA LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS**

#### **ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO**

##### **VII-1 APLICACIÓN Y ALCANCE**

En toda obra (edificios, locales, etc.) que se destine a actividades que supongan el uso o concurrencia de público, ya sean estos de titularidad o dominio público o privado.

CONSTITUCIÓN NACIONAL ARGENTINA

##### **CAPITULO VI - ATRIBUCIONES DEL CONGRESO**

ARTÍCULO 75°.-"Corresponde al Congreso:...inc 23. Legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad(...)"

Se considera discapacitada a toda persona que padezca una alteración funcional permanente o prolongada, física o mental, que con relación a su edad y medio social implique desventajas considerables para su integración familiar, social, educacional o laboral.

Entiéndase por accesibilidad la posibilidad de las personas con movilidad reducida de gozar de las adecuadas condiciones de seguridad y autonomía como elemento primordial para el desarrollo de las actividades de la vida diaria, sin restricciones derivadas del ámbito físico urbano, arquitectónico o del transporte, para su integración y equiparación de oportunidades.

Resultarán responsables del cumplimiento de la presente normativa -dentro de la órbita de sus respectivas competencias- los profesionales que suscriban proyectos, los organismos que intervengan en la aprobación y supervisión técnica, los constructores que lleven a cabo las mismas, los técnicos que las dirijan, las personas y/o entidades encargadas del control e inspección técnico-administrativo, así como toda persona física o jurídica que intervenga en cualquiera de las actuaciones y/o etapas contempladas en el Código de Edificación y demás normas vigentes.

##### **VII-2 CONSIDERACIONES GENERALES**

En el caso de personas no videntes:

Requieren espacios libres de obstáculos y señalización auditiva o en relieve. Se deberá prever el cambio de textura en el solado ante situaciones de peligro (cambio de niveles, escaleras, etc.)

En el caso de disminuidos visuales:

Requieren lugares bien iluminados, sobre todo las circulaciones. Es conveniente el uso de colores contrastantes y de tipografía adecuada en carteleras.

En el caso de personas con hipoacúsicas.

Requieren información verbal duplicada por señales escritas y/o vibratorias.

En el caso de personas con dificultades motoras:

Requieren dimensiones de paso que permitan transitar con trípodes o sillas de ruedas y disposiciones constructivas para salvar desniveles.

## VII-3 ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN - MOBILIARIO URBANO

### 3.1 Senderos y veredas

Contemplarán un ancho mínimo transitable en todo su recorrido de 1.50 m que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

Los solados serán antideslizantes, sin resaltos ni aberturas o rejas cuyas separaciones superen los 0.02 m. Las barras de las rejas serán perpendiculares al sentido de la marcha y estarán enrasadas con el pavimento o suelo circundante. La pendiente transversal de los senderos y veredas tendrán un valor máximo de 2% y un mínimo de 1%. La pendiente longitudinal será inferior al 4%, superando este valor se la tratará como rampa.

#### 1.1 Desniveles

##### 3.2.1 Vados y rebajes de cordón

Altura del cordón h (cm)	pendiente (h/l)	pendiente (%)
<20	1 : 10	10,00
>20	1 : 12	8,33

Toda la superficie del vado, incluida la zona texturada para prevención de los ciegos, se pintará o realizará con materiales coloreados en amarillo que ofrezca suficiente contraste con el del solado de la acera para los disminuidos visuales.

Se ubicarán en coincidencia con las sendas peatonales, tendrán el ancho de cruce de la senda peatonal y nunca se colocarán en las esquinas. El solado deberá ser antideslizante.

No podrán tener barandas.

El desnivel entre el rebaje de cordón y la calzada no superará los 0.02 m

#### 1.2 Escaleras exteriores

Se tomarán en cuenta las especificaciones establecidas para "Escaleras principales" en el punto 4.11 del presente capítulo.

En el diseño de las escaleras exteriores se debe tener en cuenta el escurrimiento del aguade lluvia.

#### 1.3 Señales verticales y mobiliario urbano

Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación y cualquier otro elemento vertical de señalización o de mobiliario urbano (buzones, papeleros, teléfonos públicos, etc.) se dispondrán en senderos y veredas en forma que no constituyan obstáculos para los ciegos y para las personas que se desplacen en sillas de ruedas. Para que se cumpla ese requisito habrá que tomar en cuenta un "volumen libre de riesgo" de 1,20 m de ancho, por 2,00 m de alto, el cual no debe ser invadido por ningún tipo de elemento.

#### 1.4 Obras en la vía pública

Estarán señalizadas y protegidas por vallas estables, rígidas y continuas, de colores contrastantes, disponiendo los elementos de manera que los ciegos y disminuidos visuales puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

Las zanjas o pozos hechos en la calzada y en la acera se deberán cubrir con superficies uniformes, indeformables, no desplazables, al mismo nivel del solado y colocadas sobre refuerzos, para permitir el paso de personas con movilidad reducida –especialmente usuarios de sillas de ruedas-.

Cuando las obras reduzcan el volumen libre de riesgo de la acera se deberá construir un itinerario peatonal alternativo de 0,90 m de ancho, considerando que cualquier desnivel será salvado mediante una rampa.

## **VII-4 EDIFICIOS CON ACCESO DE PÚBLICO DE PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA**

### **4.1 Prescripciones generales**

Los edificios a construir cumplirán las prescripciones que se enuncian permitiendo franqueabilidad, accesibilidad y uso de las instalaciones a las personas con movilidad y comunicación reducida.

Los edificios existentes deberán adecuarse a lo prescrito por este Código, dentro de los plazos fijados por la Dirección de Obras Particulares.

### **4.2 Accesibilidad al predio o al edificio**

El o los accesos principales, los espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos y las instalaciones, ofrecerán franqueabilidad, accesibilidad y uso de las instalaciones a las personas con movilidad y comunicación reducida, si el acceso principal no se puede hacer franqueable se admitirán accesos alternativos que cumplan con lo prescrito.

El acceso principal o el alternativo siempre deberán vincular los locales y espacios del edificio a través de circulaciones accesibles.

### **4.3 Solados**

Los solados serán duros, fijados firmemente al sustrato, antideslizantes y sin resaltos (propios y/o entre piezas), de modo que no dificulten la circulación de personas con movilidad y comunicación reducida, incluyendo los usuarios de silla de ruedas.

### **4.4 Puertas**

La mínima luz útil admisible de paso en puertas de entrada se establese en 0.90 m. Los umbrales se construirán con una altura máxima de 0,02 m en puertas de entrada principal o secundaria.

En caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera tal que permita la apertura sin ofrecer dificultades. Los herrajes de accionamiento se ubicarán a 0.90 m del nivel de piso terminado.

Las puertas de los servicios sanitarios deben abrir hacia el exterior.

### **4.5 Zona de visualización**

Las puertas ubicadas en circulaciones o locales con importante movilización de público, excepto las que vinculen con servicios sanitarios, llevarán una zona de visualización vertical de material transparente o traslúcido, colocada próxima al herraje de accionamiento con ancho mínimo de 0,30 m y alto mínimo de 1,00 m, cuyo borde inferior estará ubicado a una altura máxima de 0,80 m del nivel del solado. Se podrá aumentar la zona de visualización vertical hasta 0,40 m del nivel del solado.

### **4.6 Puertas y/o paneles fijos de vidrio**

Se utilizará cristal templado o vidrio inastillable y llevarán franjas opacas de color contrastante o despulidas a 1.05 m +- 0.15 m del nivel del solado.

### **4.7 Puertas giratorias**

Se prohíbe el uso de puertas giratorias como único medio de salida o entrada principal o secundaria.

### **4.8 Superficies de aproximación**

Se deberá prever las dimensiones necesarias para realizar las maniobras de aproximación a una puerta, apertura, traspaso y cierre, según sea la forma de aproximación, frontal o lateral.

#### **4.9 Circulaciones horizontales**

Los pasillos de circulación horizontal deberán tener un lado mínimo de 1.20 m. Se deberán disponer zonas de ensanchamiento de 1.50 m x 1.50 m o donde se pueda inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro como mínimo, en los extremos y cada 20 m - en el caso de largas circulaciones -, destinadas al cambio de dirección o al paso simultáneo de dos sillas de ruedas.

Se tendrá en cuenta el "volumen libre de riesgos" – 0.90 m de ancho por 2.00 m de altura por el largo de la circulación -, el cual no podrá ser invadido por ningún elemento que obstaculice la misma.

En el caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ascensores o medios de elevación alternativos.

#### **4.10 Circulaciones verticales**

No se admitirán escalones en coincidencia con los umbrales de las puertas. Se deberá respetar las superficies de aproximación.

#### **4.11 Escaleras principales**

No tendrán más de (12) doce alzadas corridas entre rellanos y descansos.

No se admitirán escaleras principales con compensación de escalones y tampoco deberán presentar pedadas de anchos variables ni alzadas de distintas alturas.

Las dimensiones de los escalones, con o sin interposición de descansos, serán iguales entre sí y de acuerdo con la siguiente fórmula:

$2a + p = 0.60$  a  $0.63$  donde,  $a$  (alzada) superficie o paramento vertical de un escalón: no será menor que 0.14 m ni mayor que 0.16 m  $p$  (pedada) superficie o paramento horizontal de un escalón: no será menor que 0.28 m ni mayor que 0.30 m, medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón.

El ancho mínimo para escaleras principales será de 1.20 m y se medirá entre zócalos.

Al comenzar y finalizar cada tramo de escalera se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto al de los escalones y el solado del local, con un largo de 0.60 m por el ancho de la escalera para poder ser identificado por personas con dificultades visuales.

#### **4.12 Pasamanos**

Se colocarán pasamanos a ambos lados de la escalera a 0.90 m +/- 0.05 m, medidos desde la nariz del escalón hasta el plano superior del pasamano. La forma de fijación no interrumpirá la continuidad, se sujetará por la parte inferior y su anclaje será firme.

El diámetro mínimo de 0.04 m y máximo de 0.05 m y estará separado de todo obstáculo o filo de paramento a una distancia mínima de 0.04 m.

Cuando el ancho de la escalera supere los 2,40 m, se colocará un pasamano intermedio con separación de 1,00 m con respecto a uno de los pasamanos laterales.

#### **4.13 Rampas**

Se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de escaleras y escalones para salvar cualquier tipo de desnivel. Tendrán fácil acceso desde un vestíbulo general o público.

#### 4.13.1 Pendientes de rampas interiores

Se incluye aquí las rampas que se encuentran cubiertas y protegidas de las inclemencias climáticas.

Relación h/l	Porcentaje (%)	Altura a salvar (m)	Observaciones
1:5	20.00	<0.075	sin descanso
1:8	12.50	>0.075 <0.200	sin descanso
1:10	10.00	>0.200 <0.300	sin descanso
1:12	8.33	>0.300 <0.500	sin descanso
1:12.5	8.00	>0.500 <0.750	con descanso
1:16	6,25	>0,750 <1,000	con descanso
1:16,6	6,00	>1,000 <1,400	con descanso
1:20	5,00	>1,400	con descanso

#### 4.13.2 Pendientes de rampas exteriores

Se incluye aquí las rampas descubiertas y semicubiertas. Se tomará en cuenta el escurrimiento del agua de lluvia.

Relación h/l	Porcentaje (%)	Altura a salvar (m)	Observaciones
1:8	12.50	<0.075	sin descanso
1:10	10.00	>0.075 <0.200	sin descanso
1:12	8.33	>0.200 <0.300	sin descanso
1:12.5	8.00	>0.300 <0.500	con descanso
1:16	6,25	>0.500 <0.750	con descanso
1:16,6	6,00	>0,750 <1,000	con descanso
1:20	5,00	>1,000 <1,400	con descanso
1:25	4,00	>1,400	con descanso

#### 4.13.3 Prescripciones en rampas

El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos y tendrá un ancho mínimo de 1.10 m y máximo de 1.30 m; para anchos mayor se deberá colocar pasamanos intermedios, separados entre sí a una distancia mínima de 1.10 m y máxima de 1.30 m, en caso que se presente doble circulación simultánea.

No se admitirán tramos con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6.00 m, sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1.50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180° este cambio se debe realizar sobre una superficie plana y horizontal, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.

Llevarán zócalos de 0.10 m de altura mínima a ambos lados, en los planos inclinados y descansos.

La pendiente transversal de las rampas exteriores, en los planos inclinados y en descansos, será inferior al 2 % y superior al 1 %, para evitar la acumulación de agua.

Al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante con respecto a los solados de la rampa y del local, con un largo de 0.60 m por el ancho de la rampa.

Al comenzar y finalizar una rampa, incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie de aproximación que permita inscribir un círculo de 1.50 m de diámetro como mínimo que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

#### **4.14 Pasamanos**

Idem pasamanos para escaleras.

#### **4.15 Ascensores**

##### **4.15.1 Cabinas**

Cualquiera sea el número de ascensores de un edificio, todas las unidades de uso cualquiera sea el destino, serán accesibles por lo menos a través de un ascensor.

##### **4.15.1.a Cabina tipo 1:**

Las dimensiones interiores mínimas serán de 1.10 m x 1,30 m con una sola puerta o dos puertas opuestas en los lados menores, permitiendo alojar una silla de ruedas.

##### **4.15.1.b Cabina tipo 2**

Las dimensiones interiores mínimas serán de 1.30 m x 2.05 m, con una sola puerta o dos puertas en lados contiguos u opuestos, permitiendo alojar una camilla y un acompañante.

Para cualquier tipo de cabina se colocarán pasamanos en tres lados. La altura de colocación será de 0.80 m a 0.85m

En todos los tipos de cabina, el panel de comando o botonera, cuando sea accionada por el público, se ubicará en una zona comprendida entre 0.80 m a 1.30 m de altura, medida desde el nivel de piso de la cabina y a 0.50 m de las esquinas.

Se colocará una señalización suplementaria para ciegos y disminuidos visuales de los números de piso y demás comandos en color contrastante y relieve.

En todas las paradas, la diferencia de nivel entre el solado terminado del rellano y el piso de la cabina será como máximo de 0.02 m.

La separación horizontal máxima admitida entre el piso de la cabina y el solado del rellano será de 0.03m.

#### **4.16 Locales sanitarios para personas con movilidad reducida**

##### **4.16.1 Generalidades**

Opciones

- a) Un local independiente con inodoro y lavabo.
- b) Integrando los servicios convencionales para cada sexo.

##### **4.16.2 Inodoro**

Se colocará un inodoro de pedestal cuyas dimensiones mínimas de aproximación serán de 0.80 m de ancho a un lado del artefacto y 0.90 m frente al mismo. El inodoro se colocará sobre una plataforma que no sobresalga de la base del artefacto, de modo que la taza del mismo con tabla resulte instalada de 0.50 m a 0.53 m del nivel del solado o se elevará con una tabla suplementada.

##### **4.16.3 Lavabo**

Se colocará un lavabo de colgar (sin pedestal) o una mesada con bacha, a una altura de 0.85 m +/- 0.05 m con respecto al piso.

El lavabo o la mesada con bacha permitirán el acceso por debajo de 0.70 m.

#### **4.17 Zona de atención al público**

En los lugares donde se ubiquen mostradores, se deberá contar como mínimo con un sector de no menos 0.75 m de ancho, a una altura de 0.80 m y un espacio libre por debajo del mismo de 0.65 m de alto y 0.50 m de profundidad en todo el sector.

##### **4.17.1 Hotelería**

Nº de habitaciones convencionales y Nº de habitaciones especiales

<15 habitaciones: No es exigible

16 a 100 habitaciones: Exige 1 habitación con baño privado

101 a 150 habitaciones: Exige 2 habitaciones con baño privado

151 a 200 habitaciones: Exige 3 habitaciones con baño privado

>200 habitaciones: Exige 1 habitación con baño privado cada 50 habitaciones

##### **4.17.2 Esparcimiento y espectáculos públicos**

Tendrán que tomarse en cuenta reservas de espacios para usuarios de sillas de ruedas.

Las reservas se realizarán en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de los medios de salida.

Cada espacio reservado tendrá 0.80 m de ancho por 1.20 m de largo y se ubicarán en plateas, palcos o localidades equivalentes, accesibles y en zonas donde la visual no resulte obstaculizada por vallas o parapetos.

Se destinará el 2% de la totalidad de las localidades para los espacios reservados. La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de (4) cuatro espacios.

Los servicios sanitarios especiales para el público se distribuirán en distintos niveles y a distancias menores o iguales a 30m de las localidades o espacios reservados para personas en sillas de ruedas.

##### **4.17.3 Sanidad**

Las construcciones de más de una planta, deberán contar con ascensor y el mismo llevará una cabina del tipo 2.

Los servicios sanitarios especiales para las zonas de público (general y consultorios externos), y zonas de internación (habitaciones y salas), se distribuirán en todos los niveles y en cantidades determinadas por las necesidades específicas de cada establecimiento.

##### **4.17.4 Educación y cultura**

En establecimientos públicos o privados, donde se imparta enseñanza en las distintas modalidades y niveles, (escuelas, institutos, academias, etc.) y en edificios relacionados con la cultura, (museos, bibliotecas, centros culturales, salas de exposiciones, etc.) se cumplirá además de lo ya especificado, con lo siguiente:

En los espacios, locales o circulaciones de estos edificios que presenten un desnivel o para facilitar el acceso a estrados a través de salones de actos o por detrás del escenario a personas con discapacidad motora, se

dispondrán los medios para salvar el desnivel, ya sea por rampas fijas o móviles, o por medios alternativos de elevación.

Cuando sea prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros en salas, se instalarán sistemas de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas y se preverán disposiciones especiales para que permanezca iluminado el intérprete del lenguaje de gestos para sordos cuando se oscurezca la sala. La instalación de un sistema de sonorización asistida se señalará mediante el pictograma aprobado por Norma IRAM 3723.

En establecimientos educacionales habrá por lo menos por piso, un inodoro y un lavabo por sexo para uso de personas con movilidad reducida, con la relación de uno por cada (200) quinientos alumnos por sexo y fracción en cada turno, en locales preferentemente integrados a los servicios convencionales.

#### **4.17.5 Infraestructura de los medios de transporte**

Los bordes de los andenes y embarcaderos deberán contar con una banda de prevención de textura en relieve y color contrastante (por lo general amarillo) con respecto al resto del solado, colocada a lo largo del borde del andén en toda su extensión.

En estaciones terminales de transporte (automotor, por ferrocarril, aéreas) de larga distancia, se dispondrá de una sala de descanso y atención por sexo, vinculada al sanitario especial, adecuada para los pasajeros con movilidad reducida.

#### **4.17.6 Deporte y recreación**

En los destinos referidos a deporte y recreación (salas para teatro, cine y espectáculos) tendrán que tomarse en cuenta reservas de espacios para usuarios en silla de ruedas; estas reservas se realizarán en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de los medios de salida. Cada espacio reservado tendrá 0.80 m de ancho por 1.20 m de largo y se ubicarán en platea, palcos o localidades equivalentes accesibles y donde no resulte obstaculizada la visual por vallas o parapetos. Se destinará el 1 % de la totalidad de las localidades para la reserva de los lugares especiales.

Estos edificios dispondrán de servicios sanitarios especiales, por sexo.

#### **4.17.7 Geriatría**

En los destinos referidos a geriatría, las circulaciones horizontales deberán contar con pasamanos continuos de sección circular, colocados a una altura de 0.80 m

+ 0.05 m del nivel del solado, separados del paramento como mínimo 0.04 m, de color contrastante que los destaque de la pared.

Los establecimientos geriátricos de más de una planta contarán con un ascensor con cabina tipo 2.

Deberán contar además con servicio sanitario especial en cada piso y con una cantidad de artefactos especiales igual al 50 % de los artefactos convencionales. Por lo menos un local sanitario contará con una bañera para uso asistido, con superficies de aproximación en los dos lados mayores y en una cabecera.

#### **4.17.8 Estacionamiento de vehículos**

El estacionamiento debe disponer de "módulos de estacionamiento especial" de 6.50 m de largo por 3.50 m de ancho, para el estacionamiento exclusivo de automóviles que transportan personas con movilidad reducida o que son conducidos por ellas, los que deberán ubicarse lo más cerca posible de los accesos correspondiendo a partir de (20) veinte módulos de estacionamiento se dispondrá un módulo de estacionamiento especial cada (50) cincuenta módulos convencionales o fracción.

Estos módulos de estacionamiento especial se indicarán con el pictograma aprobado por la Norma IRAM 3722, pintado en el solado y/o colocado en señal vertical.

#### **4.18 EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA**

##### **4.18.1 Zonas comunes**

Las viviendas colectivas a construirse deberán contar con un itinerario accesible para las personas con movilidad y comunicación reducidas -especialmente para los usuarios en sillas de ruedas-, desde la vía pública y a través de las circulaciones de uso común hasta la totalidad de unidades funcionales y dependencias de uso común.

##### **4.18.2 Circulaciones horizontales y verticales**

Idem edificios con acceso de público.

## CODIGO DE MEDIO AMBIENTE

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA presentado por el presidente de la Cooperativa de Reciclaje Calchaquí.

VISTO: El proyecto de ordenanza que se establece aquí, presentado por el ente jurídicamente establecido como Cooperativa de Trabajo Reciclado Calchaquí con Personería Jurídica N° 49044 otorgada en fecha 13 Marzo 2014, C.U.I.T. 30-71446687-5 y Constancia de Inscripción 751201400051901 Registro de Comercializadores de Materiales a Reciclar, y que asimismo en la Constitución Nacional Art. Constitución Provincia de Salta Art y Carta Orgánica del Municipio de Cafáyate Art. 205 se ve la necesidad de fomentar y apoyar al Cooperativismo, Y que además desde el Municipio se están generando herramientas para la creación de un Registro de Transporte de Residuos Reciclables. Y el innegable beneficio ambiental y la inclusión social, a partir de la incorporación al mercado formal de trabajo de numerosos habitantes del municipio, son los puntos relevantes de la nueva Ordenanza

### CONSIDERANDO:

1. Que se constituye un cambio de paradigma para el tratamiento de los residuos en el municipio. Ya que a partir de su entrada en vigencia, los Grandes Generadores incluidos –hoteles, hostales, galerías comerciales, supermercados, despensas, locales de comidas, barrios cerrados y clubes de campo- deberán gestionar sus propios residuos. Esta gestión incluye la separación en origen de los materiales reciclables para ser reingresados al circuito productivo. De esta forma, estos materiales se convierten en materias primas para procesos industriales, disminuyendo la extracción del medio natural, ahorrando energía, llevando menos residuos a los sitios de disposición final, entre otros beneficios.

2. Que la Ley Nacional N° 25.916 de Presupuestos Mínimos para la Gestión Integral de Residuos Domiciliarios, establece entre sus principios y conceptos básicos, la consideración de los residuos como un recurso, la minimización de la generación, la reducción del volumen y la cantidad total y por habitante de los residuos que se producen o disponen, estableciendo metas progresivas, a las que deberán ajustarse los sujetos obligados;

3. Que la mencionada Ley define el concepto de residuos domiciliarios, estableciendo asimismo que toda persona física o jurídica que los genere tiene la obligación de realizar el acopio y la disposición inicial de los mismos de acuerdo a parámetros que serán establecidos por las normas complementarias que cada jurisdicción establezca;

4. Que por el artículo 11 de la referida norma se clasifica a los generadores en individuales y especiales, en función de la calidad y cantidad de residuos, y de las condiciones en que son generados, autorizando a cada jurisdicción a establecer por normas complementarias los parámetros para su determinación;

5. El Artículo 1° de la Ley Provincial N° 7070 de Protección del Medio Ambiente - Declara de orden público provincial todas las acciones, actividades, programas y proyectos destinados a preservar, proteger, defender, mejorar y restaurar el medio ambiente, la biodiversidad, el patrimonio genético, los recursos naturales, el patrimonio cultural y los monumentos naturales en el marco del desarrollo sustentable en la provincia de Salta.

6. El Artículo 11°.- Declara que El Estado Provincial tiene el deber ineludible de proteger el medio ambiente, velar por la utilización racional de los recursos naturales y prevenir o interrumpir las causas de degradación ambiental, como así también definir políticas ambientales destinadas a armonizar las relaciones entre el ambiente y las actividades económicas.

7. Que es necesario constituir objetivos en materia ambiental donde la incorporación de la disposición inicial sea la separación en origen, la valorización, la reutilización, el reciclaje, la minimización de la generación de residuos de acuerdo a las metas que se establezcan, tendiendo a la generación de empleo en

condiciones óptimas de salubridad como objetivo relevante, y atendiendo especialmente la situación que el Municipio ostenta;

8. Que se deben constituir principios de política de gestión integral de los residuos sólidos urbanos, considerado a los mismos como un recurso valorizable y de aprovechamiento económico, promoviendo la participación social en todas las etapas de la gestión integral;

9. Que se debe contemplar el principio de “Responsabilidad del Causante”, por el cual toda persona física o jurídica que produce, detenta o gestiona un residuo, está obligada a asegurar o hacer asegurar su eliminación conforme a las disposiciones vigentes;

10. Que el municipio de Cafayate constituye un espacio geográfico en el que habitan casi 15.000 personas por lo que, en una primera instancia es menester impulsar políticas ambientales para una de las áreas más densamente pobladas del valle Calchaquí y que como consecuencia generan los niveles más altos de volúmenes de residuos;

11. Que por aplicación del principio de progresividad normado por el artículo 4° de la Ley de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental N° 25.675 y el Artículo 105° de la Ley N° 7070 de Protección del Medio Ambiente - El tratamiento de los residuos y/o sustancias, excluyendo los peligrosos, patológicos y radioactivos, son de competencia de los municipios correspondientes, y atañe a este Organismo Municipal legislar las acciones necesarias para fomentar, en primera instancia, en el ámbito de la Ciudad de Cafayate, el manejo responsable de los residuos sólidos urbanos, promoviendo su separación en origen y la reducción del volumen destinado a disposición final en cumplimiento a la legislación vigente;

12. Que asimismo el crecimiento económico verificado en la última década en el Municipio de Cafayate ha venido acompañado de un incremento en la generación de residuos sólidos urbanos;

13. Que se torna necesario dar un tratamiento particular a los residuos generados por quienes en función del volumen y condiciones de su producción deben asumir una gestión diferenciada, procurando un control más eficaz y facilitando la valorización y reciclado de su fracción reciclable;

14. Que se debe incentivar en primera instancia que los Grandes Generadores como industrias, bodegas, clubes de campo, barrios cerrados y/o countrys etc. deban prever, en principio, la utilización de “un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc.)”;

15. Que la presente Resolución tiene por objetivo implementar las acciones para maximizar el recupero de los materiales reciclables y/o valorizables, y disminuir el volumen destinado a disposición final, de acuerdo a las definiciones que aquí se establecen, promoviendo la inclusión social y el desarrollo económico, pues mejoran la productividad marginal e incrementan la masa de trabajadores;

16. Que también es potestad irrenunciable del municipio asegurar la orientación, fomento y promoción de la defensa y conservación del ambiente.

- Art 195) Carta Orgánica Municipal. Que es imprescindible propiciar y fomentar el cuidado de la salud en la comunidad.

#### **PROPONE:**

Artículo Primero: Establecer, de acuerdo con el principio de progresividad, que todos los comercios industrias etc. instalados en el ámbito del Área del Municipio de Cafayate son definidos por esta ordenanza como Grandes Generadores y deberán implementar un Plan de Gestión Diferenciada de los Residuos Sólidos Urbanos, debiendo hacerse cargo de su separación en origen y transporte de la fracción reciclable para su tratamiento.

Artículo Segundo: A los efectos de la presente Ordenanza, se entenderá por:

a) Residuos sólidos urbanos: elementos, objetos o sustancias generados y desechados producto de actividades realizadas en los núcleos urbanos y rurales, comprendiendo aquéllos cuyo origen sea doméstico, comercial, institucional, asistencial e industrial de no tratamiento especial asimilable a los residuos domiciliarios.

b) Separación en origen: acción por la cual el generador clasifica en origen los residuos a su cargo, en dos fracciones: reciclables y no reciclables. Los residuos reciclables deberán ser dispuestos en bolsas verdes y los no reciclables en bolsas negras con el objeto de reducir el volumen de los residuos a disponerse finalmente, debiendo hacerse cargo de los costos de transporte, y tratamiento de los mismos.

c) Área del Municipio de Cafayate: zona comprendida por el ejido urbano y sus alrededores, zonas urbanizadas incluidas dentro del departamento.

d) Residuos reciclables: materiales susceptibles de aprovechamiento como cartón, papel, envases larga vida tipo Tetra Brik, plásticos, PET, vidrios, metales, entre otros factibles de recuperación.

e) Destino sustentable: lugares destinados al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, quedando incluida la gestión realizada por los recuperadores urbanos.

Artículo Tercero: Establecer que los Grandes Generadores, a través de la designación de un referente ambiental, deben presentar el Plan de Gestión de sus residuos sólidos urbanos, ante la Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sustentable Municipal, para su aprobación.

La aprobación del Plan de Gestión tendrá una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha en la que se expidió.

Los Grandes Generadores, a través de su referente ambiental deberán solicitar dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de vencimiento de la aprobación del Plan de Gestión, su renovación; pudiendo la Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sustentable Municipal requerir la documentación o datos que considere necesarios a efectos de expedirse sobre el particular.

Artículo Cuarto: Requerir a los Grandes Generadores, en el marco del Plan de Gestión presentado por ellos, el envío de constancias emitidas por los recuperadores urbanos y/o los centros de tratamiento de los residuos sólidos urbanos, para documentar la gestión realizada y la evaluación del cumplimiento del Plan de Gestión, debiendo acreditar el envío de la fracción reciclable a un destino sustentable.

Artículo Quinto: Establecer que el Municipio podrá suscribir convenios a efectos de coordinar las acciones necesarias para dar cumplimiento de las disposiciones de la presente Resolución por parte de los Grandes Generadores.

Artículo Sexto: Establecer que la Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sustentable Municipal, podrá requerir a los Grandes Generadores en forma anual, información detallada acerca del grado de implementación de los programas de gestión privada.

Artículo Séptimo: Establecer que el incumplimiento a las normas establecidas en la presente resolución, será sancionado de acuerdo a la normativa como falta Contravencional de la Ley 7070 y 7135/01

Artículo Octavo: Establecer que la presente Resolución entrará en vigencia a partir de ser promulgada por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo Noveno: Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación y puesta en vigencia, publíquese, regístrese y archívese.

A CONTINUACIÓN SE INDICAN ALGUNOS ASUNTOS QUE REQUIEREN SER TRATADOS A LA BREVEDAD POR PERSONAL TÉCNICO ESPECIALIZADO A FIN DE DEFINIR LAS NORMATIVAS ADECUADAS AL MUNICIPIO DE CAFAYATE EN LO QUE RESPECTA SIGUIENTES TEMAS AMBIENTALES:

- Se declara de carácter urgente la implementación de separación de residuos por parte de la población cafayateña. Se propone la separación de residuos secos (plásticos, papeles, cartones, vidrios) de aquellos húmedos (orgánicos y otros), desechando los primeros 2 veces por semana y los segundos 3 veces semanales. Esta acción se justifica por la inminente apertura de la planta separadora de residuos en los próximos meses, que requiere que los mismos ingresen preclasificados para optimizar su funcionamiento. Este tema fue abordado y discutido en el Segundo Informe del PDUA de Cafayate, en la sección referida la Gestión de residuos sólidos urbanos, donde se realizan consideraciones sobre la disposición final de residuos municipales.
- Declárese Reserva Natural (AE-RN), adosándose formalmente a la Reserva Natural Quebrada de Las Conchas, a los lóbulos dunarios y algarrobales a barlovento ubicados sobre el cauce del río Santa María (Fig. 4). Esto se justifica por su particular geomorfología y atractivo turístico, por su capacidad de desplazamiento hacia el área urbana favorecida por los vientos dominantes, por el arrasado de algarrobos a su paso, favorecidos por los incendios que se producen en la zona y la falta de implementación de un plan de monitorización del desplazamiento dunario y sus consecuencias ambientales.
- Declárese área Intangible (AE-NA) a aquellos terrenos no edificados ubicados a ambos márgenes del río Chuscha (200 m de cada lado) al oeste del Hospital, hasta tanto se realicen los estudios pertinentes que indiquen las dimensiones que debe dejarse en las riberas o hasta que se definan y ejecuten las obras de defensas que deben realizarse para garantizar la seguridad de la zona ante eventos de crecidas.
- En adelante será prioritario realizar estudios ambientales que indiquen la distribución y dimensiones de terreno natural que debe mantenerse para mitigar el impacto producido por el desmonte para plantación de la vid. Estas dimensiones deben ser calculadas por personal técnico especializado en el área de ingeniería ambiental.
- Debe exigirse la ejecución de un plan de monitorización del basural, aguas debajo del relleno sanitario para garantizar el correcto funcionamiento del sistema de barreras aislantes, evitar focos de contaminación o mitigarlos en el caso de encontrarlos. Este plan debe ser ejecutado por personal técnico especializado en el área de la geología, geoquímica o ingeniería ambiental. Se propone la toma de muestras de aguas para análisis de elementos mayoritarios, minoritarios y trazas. Estas propuestas se detallan en el primer y Segundo Informe del PDUA, en el capítulo de Aspecto físico-Ambiental, sección correspondiente al basural.
- En adelante será obligatoria la ejecución de estudios geotécnicos en las áreas a consolidar y de expansión. La densidad de muestreo de los mismos será definida por personal técnico especializado (geólogo geotecnista, ingeniero especializado), atendiendo al ambiente geológico en el cual se emplace el terreno edificable. El estudio debe indicar el tipo de fundaciones a realizar y los riesgos geológicos, si los hubiere, a los que se está expuesto en caso de no seguir las indicaciones del profesional a cargo del estudio. Se aclara que de ninguna manera un estudio de no-inundabilidad o un estudio de impacto ambiental reemplazan al estudio geotécnico aquí solicitado, pues la información obtenida de cada uno de ellos tiene finalidades completamente diferentes.
- Las obras de mantenimiento y control de las defensas de los ríos debe estar contemplada en una ordenanza municipal, definiendo competencias del estado y responsabilidades ante estos eventos. Se incluyen dentro de estas obras al control del nuevo canal de guarda, desplazado aguas arriba del

abanico aluvial. Las propuestas de estudio y control son ampliamente discutidas en el Segundo Informe del PDUA, sección referida a Integridad de Defensas del río Chuscha.