

ORDENANZA N°16329

Ref.: Expte. C° N° 82-023188-SG-2020.

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA, EN REUNIÓN, HA ACORDADO, Y ORDENA :

ARTÍCULO 1°.- MODIFICAR la Ordenanza N° 13.779, artículo 93, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 93: La utilización de los instrumentos tributarios deberá ser volcada al desarrollo urbano y al cumplimiento de la función social de la propiedad, gravando los lotes en áreas urbanas y suburbanas, estimulando la densificación controlada de las Áreas Urbanas y la preservación de los espacios del Ejido Municipal que permanecen en estado natural o afectados a usos rurales productivos.”

ARTÍCULO 2°.- MODIFICAR la Ordenanza N° 13.779, artículo 94, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 94: Los montos de los impuestos y tasas municipales, para inmuebles ubicados dentro del Perímetro Urbano Consolidado, serán directamente proporcionales a:

I. El grado de priorización de ocupación determinado por la Clasificación del Suelo del presente código, según la escala que se detalla a continuación.

II. La superficie de los lotes.

III. El potencial constructivo de los mismos, de acuerdo con el régimen urbanístico del área, se considerará en función de los siguientes:

Plusvalía Urbana: Se entiende por tal, el incremento de rentabilidad que obtendrá el iniciador/desarrollista/propietario, derivado de la modificación de la Normativa de Fraccionamiento y Uso de Suelo, es decir, la diferencia de rentabilidad teórica, comparación entre la aplicación de la presente ordenanza y la normativa modificada.

Captación y/o Recupero de Plusvalías: Se entiende por tal, al recupero de todo incremento de valor ocasionado por la ejecución de obras públicas o por una decisión administrativa del Estado que posibilite un mayor o mejor aprovechamiento del suelo. La valorización es el resultado de una acción urbanística y por lo tanto susceptible de ser recuperada públicamente.

La Municipalidad de la ciudad de Salta captará un porcentaje del valor que genere la modificación normativa respecto del Uso de Suelo e indicadores (FOS, FOT, alturas máximas).

Para el cálculo de captación de las plusvalías la referencia será la diferencia entre la capacidad constructiva de la norma modificada por la presente y la nueva capacidad constructiva, la que se denomina: “incremento de superficie edificable”.

La captación del Municipio representará un porcentaje de hasta un 12% (doce por ciento) de incremento de superficie edificable resultante por las nuevas condiciones.

Las plusvalías que perciba el Municipio de la ciudad de Salta se traducirán en obras de infraestructuras y equipamiento, dichas obras serán determinadas por el Órgano Técnico de Aplicación (OTA) en función a:

a) La proximidad del proyecto y su envergadura,

b) La incidencia de la obra a ejecutar en el funcionamiento y actividad de éste,

c) La evaluación comparativa entre valor de cada obra y la cantidad de plusvalías captadas por el Municipio para cada proyecto, con el objetivo de maximizar la eficiencia y equidad en la distribución de recursos.

IV. La cantidad y tipo de infraestructuras y servicios que sirven a los mismos.”

ARTÍCULO 3°.- MODIFICAR la Ordenanza N° 13.779, artículo 96, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 96: El Departamento Ejecutivo Municipal a través del Órgano Técnico de Aplicación (OTA) del Código de Planeamiento Urbano Ambiental determinará mediante resolución, técnicamente fundada, la captación de las plusvalías a percibir en compensación de cada proyecto en particular, en razón a los beneficios que obtendrá el proyecto del iniciador/ desarrollador/propietario con la aplicación del cambio de Distritos y de Usos, debiendo determinar la forma de ejecución, plazos y sanciones en caso de incumplimiento, de acuerdo a lo establecido en la reglamentación de la presente.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá suscribir convenios con los propietarios/desarrolladores/iniciadores a los fines del recupero de plusvalía.”

ARTÍCULO 4º.- MODIFICAR la Ordenanza N° 13.779, Anexo 9.1 Ejido Urbano de la ciudad de Salta, el que quedará redactado de la siguiente manera:

| |
|--|
| “EJIDO URBANO DE LA CIUDAD DE SALTA |
|--|

| |
|------------------|
| Anexo 9.1 |
|------------------|

LIMITE OESTE:

Desde la intersección de los límites departamentales de CAPITAL, CERRILLOS y ROSARIO DE LERMA y siguiendo el límite departamental con este último, hasta su intersección con la margen derecha del río Arenales. Desde allí, por margen derecha del río Arenales desde la intersección con los límites entre los departamentos CAPITAL y ROSARIO DE LERMA, hasta el puente ferroviario sobre el río Arenales. Continúa luego en dirección norte por la vía del ferrocarril hasta su intersección con la margen izquierda del río Arias. Desde allí continúa hasta la intersección de las márgenes izquierda de los ríos Arias y San Lorenzo, continuando por la margen izquierda del río San Lorenzo hasta el Punto Vértice 21 del Plano de Mensura Oficial de la Dirección General de Inmuebles de Salta con el N° 06577. Desde allí hacia el norte, siguiendo la poligonal descrita en el mismo plano hasta su intersección con Arroyo Sin Nombre identificado con el Punto Vértice 30 (límite entre los Municipios de Salta y San Lorenzo).

LIMITE NORTE:

Desde el Punto Vértice 30 antes mencionado, por margen derecha de Arroyo Sin Nombre, hasta la intersección de la poligonal descrita en Plano N° 06577 de la Dirección General de Inmuebles de Salta y la margen derecha del río Vaqueros. Luego continúa por la misma margen del río Vaqueros y posteriormente por idéntica margen del río Mojotoro hasta su intersección con la Ruta Provincial N° 111 (camino al Mojotoro) (coordenadas Gauss Kruger X=3571492.845; Y= 7267062.066).

LIMITE ESTE:

TRAMO 1: Desde el río Mojotoro, nacimiento de la Ruta Provincial N° 111 (coordenadas Gauss Kruger X= 3571492.845; Y= 7267062.066), hacia el sur por dicha ruta y su prolongación Ruta Provincial N° 164 hasta el vértice determinado por la Planta Reguladora de Gas (coordenadas Gauss Kruger X=3570160.584; Y=7261465.982).

TRAMO 2: Desde dicho punto por una línea hacia el sur que une esta coordenada con el punto de intersección de la autopista Ruta Nacional N° 9 con la línea de Alta Tensión.

TRAMO 3: Desde dicho punto de intersección, hacia el este siguiendo el límite catastral de Matrícula N° 191.354 hasta interceptar el punto de coordenada Gauss Kruger X= 3569300.104; Y= 7260310.258 y desde allí siguiendo el límite de la matrícula citada en rumbo sudoeste, hasta interceptar el punto tripartito conformado por las Matrículas N°s 191354, 88557 y 166858.

TRAMO 4: Desde dicho punto tripartito hacia el suroeste, siguiendo divisorias de aguas.

TRAMO 5: Desde dicho punto, por la línea de Cumbres del Alto de la Tipa, Morro del Medio, Cerro La Pedrera (1781 m.s.n.m.) hasta el límite actual de los departamentos CAPITAL y CERRILLOS.

LIMITE SUR:

Desde el límite departamental actual entre SALTA y CERRILLOS hasta la intersección con margen izquierda del río Arenales y luego en dirección norte por la misma margen hasta la intersección con el río Ancho continuando por margen izquierda de este último río, en dirección oeste hasta la intersección con los límites de los departamentos de CAPITAL, CERRILLOS y ROSARIO DE LERMA.”

ARTÍCULO 5º.- MODIFICAR la Ordenanza N° 13.779, Anexo 9.2 Perímetro Urbano Consolidado de la ciudad de Salta, el que quedará redactado de la siguiente manera:

| | |
|--|------------------|
| “PERÍMETRO URBANO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD DE SALTA | Anexo 9.2 |
|--|------------------|

Se fija el Perímetro Urbano Consolidado Propuesto, que define el área a consolidar previsto en el Código de Planeamiento Urbano, a la línea poligonal descrita de la siguiente manera:

Desde la intersección de ruta proyectada por Dirección de Vialidad y el límite sur de la Matrícula N° 5214 del basural municipal, siguiendo por dicho límite hacia el oeste, atravesando el río Arenales hasta el límite sureste de la Matrícula N° 137.579 (1). Continuando por la poligonal conformada por los límites este, norte y oeste de la matrícula citada y límites norte de las Matrículas N°s 89.347 y 89.346, hasta la intersección del límite norte-este de la Matrícula N° 87.451 (2), luego hacia el sur por el límite este de dicha matrícula hasta interceptar el camino vecinal coincidente con el límite sur de la misma y con la prolongación de la calle Dr. Oscar V. Oñativia de barrio Existente (3). Siguiendo por la misma hasta intersectar el vértice noreste de barrio Sanidad (3’), luego hacia el sur por la última calle al este de dicho barrio hasta intersectar con el río Arenales (3’), de allí, siguiendo por la márgenes del río Arenales hacia el oeste hasta su intersección con la Ruta Provincial N° 26 (4), hacia el norte hasta intersectar la calle Soldado Desconocido de la Patria (5), luego hacia el oeste por la misma (coincidiendo con límite norte de las Matrículas N° 103.323 (parcial sur), 41.748, 41.749, 41.750 y 41.751, hasta el camino vecinal (límite este de la Matrícula N° 41.752) coincidente con la prolongación de la última calle, límite este, del barrio Finca Valdivia (Matrícula N° 41.753) (6). Hacia el sur por la misma hasta la última calle, límite sur, del mismo, coincidente con el límite norte de la Matrícula N° 39.931 (7). Hacia el oeste continuando dicha calle, hasta la avenida Gaucho Méndez del barrio Limache (8) y en sentido sur por ella hasta el margen norte del río Ancho (9). Sigue al oeste coincidiendo con el límite Departamental con Cerrillos hasta el límite oeste del barrio Villa Violeta, Ruta Provincial N° 99 (10). Hacia el norte por la misma hasta intersectar el límite suroeste de la Matrícula N° 87.547 (11), de allí hacia el oeste hasta el límite suroeste de Matrícula N° 3.665 (Las Madreselvas) (12), de allí hacia el norte por Finca Las Madreselvas siguiendo su límite oeste y norte hasta el límite tripartidario que une las fincas Las Madreselvas, El Recodo y San Luis (13), hacia el norte por el límite oeste de la Matrícula N° 155.432 (14), continuando hacia el oeste por el límite sur de las Matrículas N°s 168.797, 159.505, 188.125 y 156.818 (15), continuando por el límite norte de la Matrícula N° 172.962 (15A), siguiendo hacia el sur por el límite oeste de la Matrícula N° 172.962 (15B), hacia el este por el límite sur de la Matrícula N° 172.962 (15C), hacia el sur por el límite este de la Matrícula N° 134.418 (15D),

continuando hacia el oeste por el límite sur de la Matrícula N° 134.418 (15E), hacia el norte por el límite departamental (16). Hacia el norte por el límite departamental con Rosario de Lerma, coincidiendo con la calle Cerro el Crestón del barrio El Prado, hasta intersectar la calle Nevada de Cachi (17), por el eje de calle Nevado de Cachi, hacia el oeste, hasta el límite oeste departamental de la Matrícula N° 150.302 (18), continúa hacia el norte por el límite Departamental hasta interceptar con la línea de ribera (LR) del río Arenales (19), siguiendo hacia el este por esta última coincidente con el límite norte de la Matrícula N° 181.371 (20), continuando hacia el este por el límite norte de la Matrícula N° 189.261 (21), hacia el sur coincidente con el límite este de la Matrícula N° 189.261 (22). De allí siguiendo el límite norte y este de la Matrícula N° 93.640 y la Matrícula N° 143.158 por Finca El Prado, coincidiendo con el extremo norte del loteo de San Luis, hasta la Ruta Provincial N° 99 (23), por la Ruta Provincial N° 99 hacia el norte hasta su intersección con el límite sur de la Matrícula N° 144.131, continuando hacia el este por el límite sur de la Matrícula N° 144.131 hasta su intersección con la Matrícula N° 161.730, continuando hacia el norte por el límite oeste de la Matrícula N° 161.730 (24), luego siguiendo por el límite sur de la Matrícula N° 139.497 (Finca El Prado), incluyendo como urbano aquellas propiedades que tienen acceso directo a este camino, hasta el punto de coordenadas $x=3552646.822$, $y=7254581.4916$, producto de intersectar la prolongación de la línea citada que delimita el loteo y el límite este de la Matrícula N° 133.560 (25), siguiendo hacia el norte por el límite oeste de la Matrícula N° 168.279 hasta su intersección con la línea de ribera (LR) del río Arenales, continuando hacia el este por el límite norte de las Matrículas N°s 168.279 y 168.278 (26). Continuando hacia el sur por el límite este de la Matrícula N° 168.278 hasta su intersección con la Ruta Nacional N° 51 (26A), hacia el este por la margen norte de dicha ruta hasta el vértice suroeste de la Matrícula N° 158.887 (27), en dirección norte por el camino privado de acceso a la Matrícula N° 133.556, hasta el vértice noroeste de la Matrícula N° 143.230 (28), hacia el este hasta intersectar la vía del FFCC (29). De allí, siguiendo el recorrido de las vías del FFCC hacia el norte, hasta intersectar el río Arias (30). Siguiendo por la margen del mismo hacia el oeste hasta el límite suroeste de la Matrícula N° 4.417 (San José) (31), hacia el norte por el límite oeste de la misma hasta alcanzar la matrícula Remanente 140.420 (Finca Las Costas) y siguiendo por el límite este de la misma hasta alcanzar la Ruta Provincial N° 110 (32). Hacia el oeste por la misma, hasta la Matrícula N° 114.936 PL. 10.426 (33). Siguiendo la poligonal formada por el seguimiento de los límites de las matrículas N°s 114.936 PL. 10.426, 100.925 PL. 8.729, 114.933 PL. 10.426, hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 131.869 PL. 11.205 (34), siguiendo por la misma hasta el vértice sureste de la Matrícula N° 109.173 PL. 10.205 (35). Hacia el noreste recorriendo el camino vecinal conformado por los límites de las Matrículas N° 96.427 PL. 8.635 (Unión Tranviarios Automotores), Matrícula N° 138.357, Matrícula N° 138.356 PL. 11.755, Matrícula N° 138.354. Luego siguiendo por el extremo norte del loteo del barrio Los Profesionales y La Alborada, hasta un punto de coordenadas $x=3555595.5708$, $y=7261113.9035$, producto de la intersección de la prolongación de la línea correspondiente al límite oeste de la Matrícula N° 109.166 PL.10.086 y el límite de loteo citado (36), hacia el norte hasta el vértice norte-oeste de la misma Matrícula (37). De allí hacia el oeste por el límite norte de la Matrícula Remanente 134.738 (La Loma S.A.), coincidente con la prolongación de la Calle N° 9 del barrio La Almudena, hasta intersectar la última calle, límite oeste, de dicho barrio (38), siguiendo al norte por la misma hasta la Ruta Provincial N° 28 (39). Por la misma, recorriendo sentido sureste hasta la intersección

con la Avenida General Arenales (40). De allí hasta el vértice norte-este de la Manzana 87 (41). Hacia el norte hasta el punto de coordenadas $x=3557002.4046$, $y=7261815.0328$, resultado de la intersección de la línea correspondiente al límite este de la manzana citada y el límite norte del predio destinado a la Compañía de Ingenieros (42). De allí en dirección este, coincidiendo con el límite norte de los predios destinados a la Compañía de Ingenieros, Hospital Militar, Regimiento 5 de Caballería y Club Deportivo Popeye, hasta el punto intersección de este con la prolongación del límite oeste del predio destinado al Salta Polo Club de coordenadas $x=3559018.3245$, $y=7261672.9294$ (43). Por dicha línea, siguiendo hacia el norte hasta intersectar el límite sur del predio destinado al Aero Club Salta, punto de coordenadas $x=3559111.396$, $y=7263260.8849$ (44). De dicho punto y siguiendo al norte por el límite de dicho predio, hasta alcanzar el límite sur de Remanente Matrícula N° 141.383 (Campo "Gral. Belgrano") (45), de allí hasta intersectar a una paralela distante aproximadamente 200 m de la línea prolongación de la última calle del barrio El Huaico Primera Etapa (46). Siguiendo por la misma hacia el norte hasta intersectar la Ruta Provincial N° 28 (47), por la misma hacia el este hasta una línea paralela a 150 m. del margen izquierdo de la Avenida República de Bolivia (Ruta Nacional N° 9) (48). De allí al norte hasta la margen sur del río Vaqueros (49) y en dirección este por la misma hasta llegar a las vías del FFCC (50). Hacia el sur por las mismas hasta empalmar con la ruta según proyectada por Dirección de Vialidad a mano derecha de las vías hacia el este, hasta el camino vecinal coincidente con el límite sur de la Matrícula N° 99.994 (51). Por el mismo hasta coincidir (52) y continuar el recorrido de la cota 1225 (máxima de edificación) hasta el límite este de la Matrículas N°s 109.974 y 134.743 (53). Por la ruta de acceso norte a la Ciudad en dirección oeste y siguiendo la poligonal de las Matrículas N°s 138.824 y 69.858 hasta alcanzar la Matrícula N° 90.366 (Planta Chachapoyas) (54), siguiendo por su límite este hacia el sur hasta la calle Los Álamos del barrio Tres Cerritos (55) y por la misma hasta intersectar la cota 1225 y siguiendo el recorrido de la misma, incluyendo como urbano solo a aquellas edificaciones que se encuentren en la actualidad por encima de la misma, barrios Lomas de Tres Cerritos, Portal del Cerro, Los Ingenieros, S.U.P.E., Portezuelo Norte. En la zona del Autódromo Gral. M. M. de Güemes, el límite esta dado por la línea correspondiente a la cota 1250. Al alcanzar el límite este de la Matrícula N° 67.624 (Auto Club Salta) (56), siguiendo en dirección este por el extremo norte del loteo de los barrios Canillita y San Lucas hasta el vértice noreste de la Manzana F65 (57). Hacia el sur y por la margen sur de la autopista acceso a la Ciudad (Ruta Nacional N° 9), siguiendo hacia el este coincidiendo con el límite norte de Remanente Matrícula N° 96.267 (Finca La Lagunilla), por la poligonal conformada por los límites este y sur de la Matrículas N°s 96.783 y 89.776, hasta el punto de coordenadas $x=3565333.1378$, $y=7258892.338$, producto de la intersección de la prolongación del límite sur de ésta última y el límite este de la Matrícula N° 88.706. Hacia el este por el margen sur de la Ruta Nacional N° 9 (57A, $65^{\circ}18'56,926''O$, $24^{\circ}46'43,898''S$), hacia el suroeste por el límite sur del distrito NC (57B, $65^{\circ}19'6,405''O$, $24^{\circ}46'46,973''S$), siguiendo hacia el sur por el límite este del distrito RB sobre cota 1380 (57C, $65^{\circ}19'3,733''O$, $24^{\circ}46'51,998''S$), continuando por el límite sur del distrito RB sobre cota 1360 (57D, $65^{\circ}19'19,746''O$, $24^{\circ}46'55,527''S$), continuando hacia el suroeste por el límite sur del distrito RB sobre cota 1390 (57E, $65^{\circ}19'24,410''O$, $24^{\circ}47'24,395''S$) hasta su intersección con la urbanización Las Cañadas (57F, $65^{\circ}19'45,689''O$, $24^{\circ}47'23,160''S$), siguiendo por el límite con la urbanización en dirección noroeste, coincidente con el

límite de los distritos RM y MC (57G, 65°19'58,011"O, 24°47'2,766"S) continuando hacia el norte hasta su intersección con la Ruta Nacional N° 9 (57H, 65°20'5,345"O, 24°46'55,461"S) continuando sobre el margen de la Ruta Nacional N° 9 en dirección oeste (57I, 65°20'12,288"O, 24°46'59,817"S) siguiendo por el límite de distrito M8 hacia el suroeste (57J, 65°20'11,418"O, 24°47'3,149"S), bordeando el distrito M8 en límite con la urbanización el Capricho, en el extremo sureste del distrito M8 (57K, 65°20'4,859"O, 24°47'23,371"S), continuando en dirección noroeste sobre el límite de distrito M8(57L, 65°20'19,461"O, 24°47'16,120"S), siguiendo por el borde de distrito M8 en dirección suroeste (57M, 65°20'25,433"O,24°47'18,622"S), continuando sobre el límite del distrito M8, en dirección sureste (57N, 65°20'22,609"O, 24°47'25,425"S), continuando por el borde de distrito M8, en dirección oeste y en el vértice con el distrito RSo (57O,65°20'39,838"O, 24°47'24,780"S), continuando sobre el límite del distrito RSo en dirección suroeste (57P, 65°21'5,496"O, 24°47'37,946"S) siguiendo sobre el límite de distrito RSo en dirección noroeste, en el vértice suroeste de la Matrícula N° 97.132 (57Q, 65°21'9,122"O, 24°47'29,358"S), hacia el suroeste en prolongación de la línea sur del polígono de la Matrícula N° 97.312 y (58), siguiendo por la poligonal conformada por esta matrícula hasta el límite sur de la Matrícula N° 97.345 y siguiendo por el mismo hasta el vértice sudoeste de la misma en intersección con la Matrícula N° 88.706 (58, 65°21'12,206"O, 24°47'30,815"S), bordeando la Matrícula N° 88.707 por el costado este y continuando por el límite del distrito RSo, en el extremo sur del distrito (59, 65°21'15,063"O, 24°47'30,815"S) continuando sobre el límite del distrito RSo hacia el noroeste, en la intersección con las Matrículas N°s 109.019 y 109.018 (60, 65°21'31,869"O, 24°47'38,637"S) (61) y siguiendo por los límites este y sur de la misma hasta el extremo este del loteo del barrio La Floresta, Siguiendo por el mismo hasta el límite este de la Matrícula N° 131.432 del barrio La Floresta (62), en dirección sur continuando por la poligonal de dicha matrícula hasta el vértice noreste de la Manzana 61 del Parque Industrial (63), de allí siguiendo el límite este del Parque Industrial hasta el vértice sureste de la Manzana 75 (64). En dirección sur por la margen este de la ruta proyectada por Dirección de Vialidad, hasta intersectar el punto (0).

Nota: Las coordenadas citadas son coordenadas Gauss Kruger GWS84, según plano de la Ciudad georreferenciado provisto por la Dirección General de Inmuebles, Departamento Registro Gráfico. Cuando el límite esté dado por el eje de una calle, avenida o ruta, se incluye también dentro del Perímetro Propuesto lo consolidado hasta 100 m. del lado opuesto al mismo, a excepción del tramo entre puntos (26) y (27)."

ARTÍCULO 6°.- APROBAR el Régimen Urbanístico correspondiente al Área San Luis y Área Suburbana Sur, que como Anexos 17 A y B forma parte integrante de la presente y que se incorporará a la Ordenanza N° 13.779, Código de Planeamiento Urbano Ambiental (C.P.U.A.).

ARTÍCULO 7°.- AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las adecuaciones correspondientes, vía reglamentaria, a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 13.779 y modificatorias C.P.U.A., en los Anexos 1 Planos de Zonificación; Anexo 2 Distritos de Zonificación; Anexo 5 Normas Generales del Régimen Urbanístico; Anexo 9 Ejido - Perímetro Urbano Consolidado - Distritos y demás, en concordancia con la presente.

ARTÍCULO 8º.- COMUNÍQUESE, publíquese y dese al Registro Municipal.

----- DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE SALTA, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL
AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. -----
SANCION N° **11.403.-**

Dr. GERÓNIMO AMADO
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta

Dr. DARÍO HÉCTOR MADILE
Presidente
Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta

ANEXO 17 - A

ÁREA SAN LUIS

17.1 Clasificación del suelo

17.2 Uso de suelo

17.3 Red vial

17.4 Usos y actividades permitidas

17.5 Modificaciones parcelarias

17.6 Cesiones obligatorias de suelo

17.7 Estrategias y herramientas de compromiso ambiental

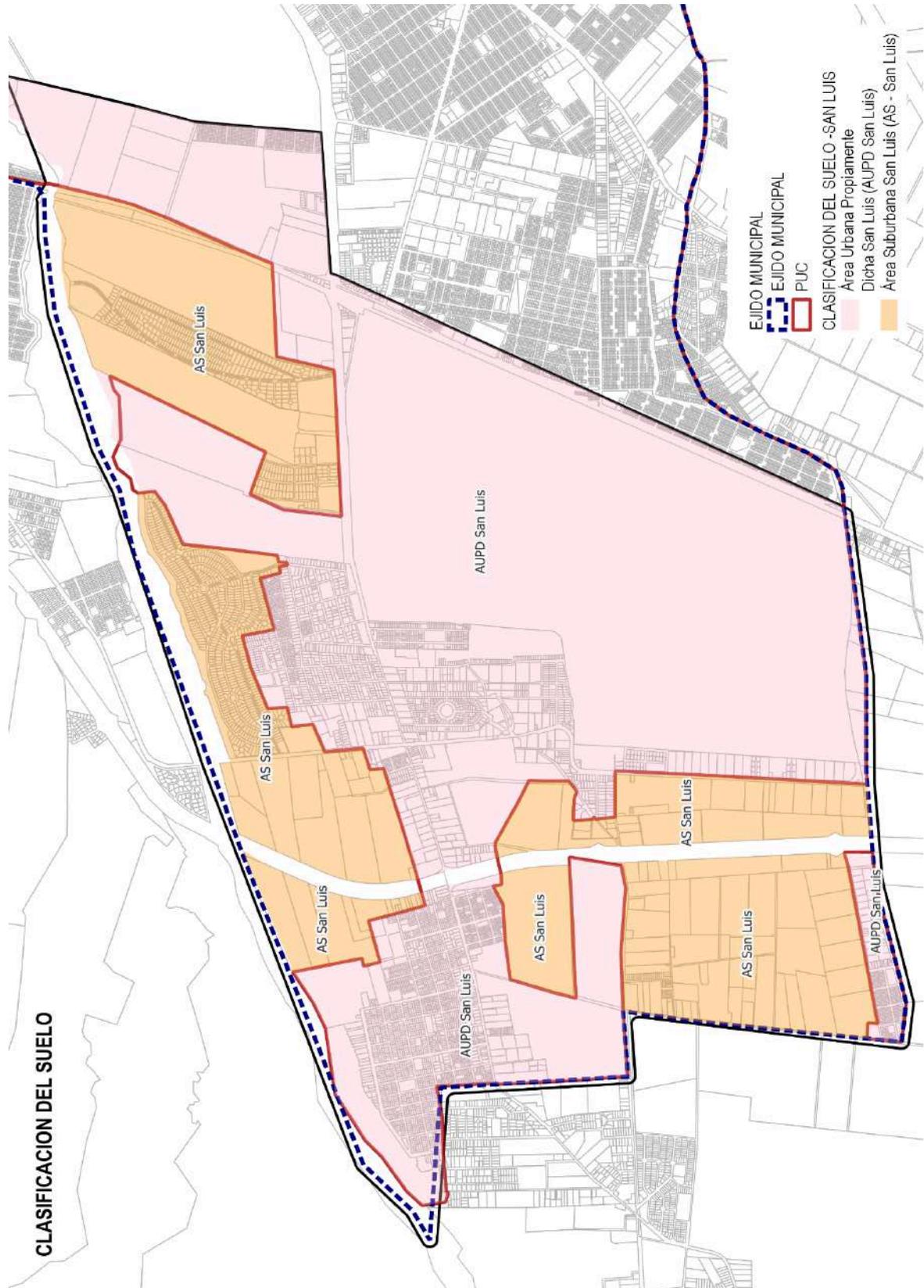
17.8 Macromanzanas

17.9 Régimen nave industrial: Depósitos, Industrial y Comercial (mediana y gran escala)

17.10 Obras necesarias San Luis

Anexo 17.1 Clasificación del suelo

PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO SAN LUIS



DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo en el sector San Luis quedará conformada de la siguiente manera:

I. Área urbana:

Área Urbana Propiamente Dicha San Luis (AUPD San Luis): Se considera Área Urbana Propiamente Dicha a aquella que, al momento de aprobación del Plan Parcial San Luis se encuentra consolidada y/o en vías de consolidación, encontrándose en el primer nivel de priorización en cuanto a la ocupación de sus vacíos, lotes no edificados y provisión de infraestructura básica. Sus límites están definidos en el Plano de Clasificación del Suelo del presente Anexo.

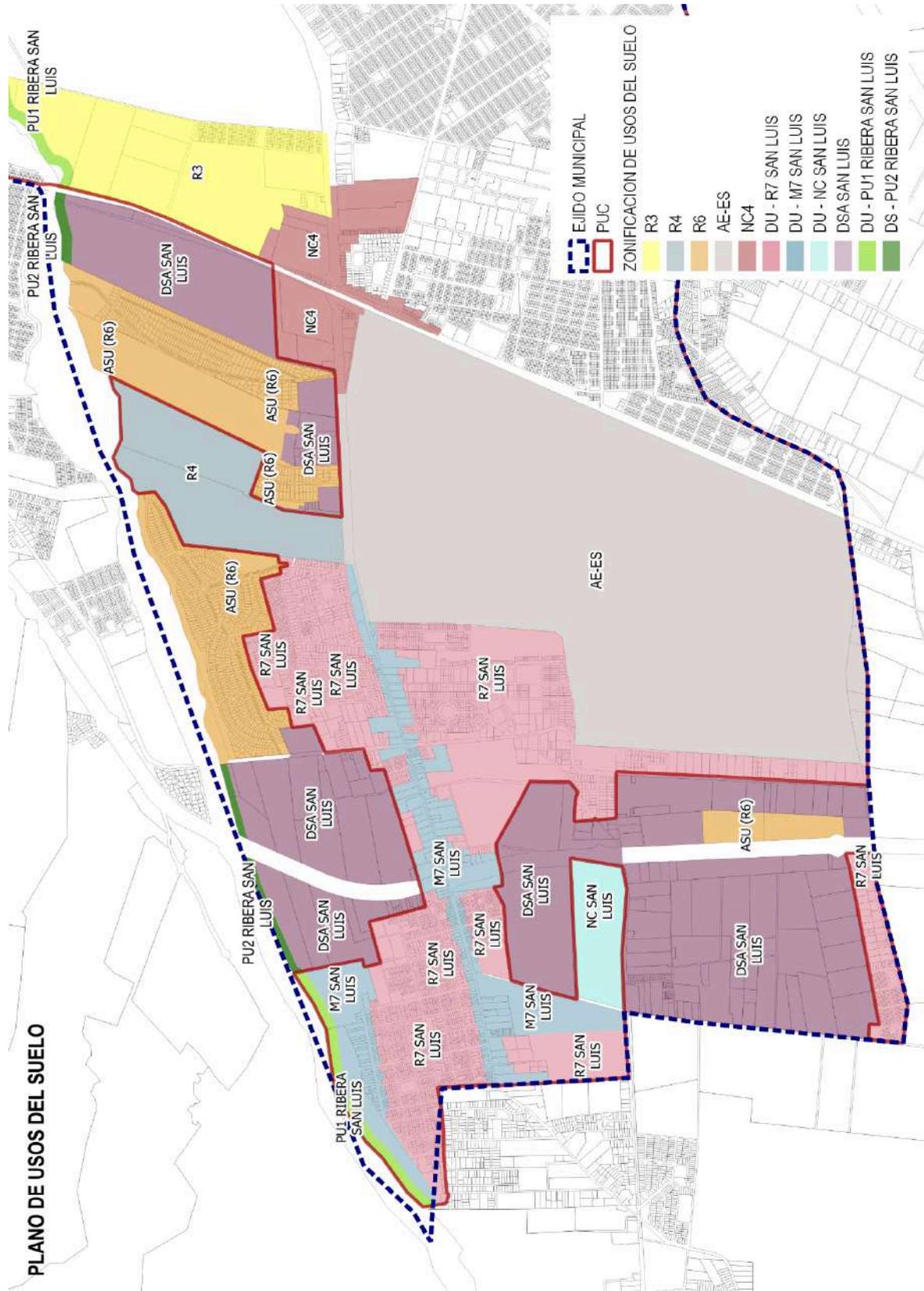
II. Área suburbana:

Área Suburbana San Luis (AS San Luis): Se considera como Área Suburbana a aquellos sectores comprendidos entre el Perímetro Urbano Consolidado (PUC) y el Ejido Municipal, delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo del presente Anexo.

El área suburbana San Luis quedará conformada por núcleos suburbanos autosustentables caracterizados por la autosuficiencia de infraestructura, equipamientos y servicios.

Anexo 17.2 Uso del suelo

PLANO DE USO DE SUELO SAN LUIS



CARACTERIZACIÓN DE DISTRITOS SAN LUIS

El sector San Luis quedará conformado por los nuevos distritos R7 San Luis, M7 San Luis, NC San Luis, PU1 (distritos urbanos), DSA y PU2 (distritos suburbanos) y por los distritos existentes R3, R4, R6, NC4, AE-NA y AE-ES de acuerdo al plano de Zonificación de uso de suelo.

Los nuevos distritos en el sector San Luis se caracterizan de la siguiente manera:

I. Área Urbana:

Residencial de baja densidad San Luis (R7 San Luis): Distrito residencial, de densidad baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares y multifamiliares. Se admiten conjuntos habitacionales de viviendas colectivas conforme los art. 272 y 285 del C.P.U.A. Se complementa con corredores de usos comerciales y de servicios (Corredor R7 San Luis).

Mixto San Luis (M7 San Luis): Distrito mixto en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media-baja, con usos comerciales y de servicios.

Nodo de Centralidad San Luis (NC San Luis): Nodo de centralidad de alta diversidad de usos, con predominancia de equipamientos institucionales, comerciales y de servicios, coexistiendo con usos residenciales de densidades medias.

Parque 1 Ribera San Luis (PU1 Ribera San Luis): Distrito orientado a su utilización prioritaria como espacio abierto de uso público, con fines recreativos, deportivos y turísticos; garantizando el acceso, protección, aprovechamiento sustentable y disfrute de los recursos naturales y paisajísticos por parte de la comunidad.

II. Área Suburbana:

Área Suburbana Urbanizada San Luis (ASU San Luis): Se define como Área Suburbana Urbanizada aquellos sectores delimitados en el Plano de Zonificación de Uso de Suelo del presente Anexo, los cuales se encuentran consolidados y/o en vías de consolidación al momento de aprobación del Plan Parcial San Luis, como áreas residenciales de muy baja densidad, en la modalidad de barrios cerrados (R6).

Distrito Suburbano Autosustentable San Luis (DSA San Luis): Se define como distrito Suburbano Autosustentable a aquellos sectores delimitados en el Plano de Zonificación de Uso de Suelo, en los cuales se admiten procesos de urbanización de perfil suburbano, con actividades de apoyo y usos complementarios a la industria, logísticas y de usos mixtos. Se admite la conformación de conjuntos logísticos empresariales (CLE) y conjuntos de usos mixtos (CUM).

Parque 2 Ribera San Luis (PU2 Ribera San Luis): Distrito orientado a su utilización prioritaria como espacio abierto garantizando el acceso, protección, aprovechamiento sustentable y disfrute de sus recursos naturales y paisajísticos por parte de la comunidad, siendo compatible con las actividades recreativas, deportivas y turísticas del PU1 Ribera San Luis.

I. Área Urbana:

Residencial de baja densidad San Luis (R7 San Luis): Compuesto por 7 polígonos:

- **Residencial de baja densidad San Luis R7- Polígono 1:**
Límite Norte: Matrículas 121.832, 121.811, 36.276, continuando hacia el norte por matrícula 183.159, 166.113 y 143.149, continuando por esta última hasta intersección con RP 99. Hacia el norte por RP 99 hasta el límite norte de la matrícula 174.876, continuando por el límite de la misma, hasta intersección con matrícula 161.730, y luego hacia el norte por la misma matrícula, hasta intersectar con el límite sur del club de campo El Prado. Bordeando por el límite sur del club de campo El Prado, hasta intersectar con la matrícula 168.279, correspondiente a la urbanización Vía Aurelia.
Límite Este: Desde la intersección entre el límite sur del club de campo El Prado y la matrícula 168.279 (Vía Aurelia), hacia el sur, bordeando la misma hasta el eje de calle Olivio Ríos.
Límite Sur: Intersección de matrícula 168.279 (Vía Aurelia) y calle Olivio Ríos, continuando por el eje de la calle, hasta intersectar con calle La Niña. Continuando luego por el límite de fondo de lotes frentistas a RN 51 vereda norte, hasta intersectar calle Sin Nombre 5 (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3).
Límite Oeste: Calle Sin Nombre 5, hasta su intersección con el límite norte de la matrícula 121.832.
- **Residencial de baja densidad San Luis R7 - Polígono 2:** Matrículas: 37.301, 6.209 y 31.966.
- **Residencial de baja densidad San Luis R7 - Polígono 3:**
Límite Norte: Intersección matrícula 150.302 y proyección de calle Cerro Bola (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3). Por el eje de proyección de calle Cerro Bola hacia el este, continuando por el eje de la misma, hasta el límite este de la matrícula 54.318. Continuando hacia el este por el límite de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Bola vereda sur, hasta intersectar la calle Cerro 20 de Febrero. Continuando por el límite de fondo de lotes frentistas a calle Cerro 20 de Febrero, hasta intersectar la matrícula 93.640, bordeando la misma, hasta intersectar la calle Nevado de Llullaillaco (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3). Continuando por eje de la calle Nevado de Llullaillaco hasta la calle Cerro Los Tres Zorritos.
Límite Este: Intersección de calles Nevado de Llullaillaco y Cerro Los Tres Zorritos, continuando hacia el sur por el eje de la calle Cerro Los Tres Zorritos, hasta el límite norte de la matrícula 178.990, incorporando la misma y la matrícula 178.991. Continuando hacia el sur, incorporando las parcelas frentistas a Colectora Av. Circunvalación (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3), hasta el límite de fondo de lotes frentistas a RN 51.
Límite Sur: Límite de fondo de lotes frentistas a RN 51 vereda norte, desde intersección con la matrícula 132.042, hacia el oeste, hasta intersectar con calle Cerro Crestón. Hacia el norte por eje de calle Cerro Crestón, hasta eje de calle Nevado de Cachi, y por ésta hacia el oeste, hasta la matrícula 150.302 inclusive.
Límite Oeste: Límite oeste de la matrícula 150.302 y proyección de dicho límite, hasta intersectar con la proyección de la calle Cerro Bola (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3).
- **Residencial de baja densidad San Luis R7 - Polígono 4:**
Límite Norte: Intersección calle Sin Nombre 23 (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3) y límite de fondo de la matrícula 6.358, siguiendo hacia el este por el límite de fondo de lotes frentistas a RN 51 vereda sur, hasta el límite oeste del predio del Aeropuerto Internacional Martín Miguel de Güemes (matricula 25.609).
Límite Este: Desde intersección del límite de fondo de lotes frentistas a RN 51 vereda sur, intersección con el predio del Aeropuerto, continuando hacia el sur por el borde de dicho predio, hasta calle Figueroa de Solá (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3).

Límite Sur: Intersección de predio del Aeropuerto (matrícula 25.609) y calle Figueroa de Solá, bordeando el predio del Aeropuerto hacia el oeste, y luego hacia el sur, hasta el ejido municipal. Continuando por el ejido municipal, hacia el oeste, hasta la intersección con la Calle Ruta Provincial 99 (S) (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3). Continuando hacia el norte por eje de dicha calle, hasta intersección con calle Martín García (RP 95). Continuando por calle Martín García (RP 95) hacia el oeste, hasta límite oeste de la matrícula 141.701.

Límite Oeste: Límite oeste de matrículas 141.701, 96.915, 96.936, 96.937 y bordeando esta última hacia el este y por límite norte de las matrículas 96.938, 96.939, hasta intersectar el canal-acequia, y continuando por ésta, hasta su intersección con el límite oeste de la matrícula 135.432. Siguiendo la misma, hasta el límite sur de la matrícula 168.797, continuando por el mismo hasta intersección con calle Sin Nombre 23 (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3). Hacia el norte por calle Sin Nombre 23, incorporando las parcelas frentistas a calle Sin Nombre 23, hasta la matrícula 166.162 inclusive, y luego continuando por calle Sin Nombre 23, hasta el límite fondo de la matrícula 6.358.

- Residencial de baja densidad San Luis R7 - Polígono 5:

Límite Norte: Intersección RP 87 y límite de fondo de lotes frentistas a RN 51 vereda sur, continuando por dicha línea el este, hasta calle Cerro Los Tres Zorritos.

Límite Este: Desde la intersección del límite de fondos de los lotes frentistas a RN 51 y calle Cerro Los Tres Zorritos, continuando por la misma, incorporando las matrículas 38.971 y 45.304, hasta intersección con calle Cerro Colorado.

Límite Sur: Desde intersección calle Cerro Los Tres Zorritos y calle Cerro Colorado, hacia el oeste por el eje de esta última, hasta la intersección con RP 87.

Límite Oeste: Desde intersección de calle Cerro Colorado y RP 87, hacia el norte por ésta última, hasta intersección con límite de fondo de lotes frentistas a RN 51.

- Residencial de baja densidad San Luis R7 - Polígono 6:

Límite Norte: Intersección del ejido municipal y el límite de fondo de la matrícula 1.854, continuando por el límite de fondo de los lotes frentistas a RN 51 vereda sur hacia el este, hasta intersección con calle Cerro Morado (calle Cerro San Bernardo (S) según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3).

Límite Este: Desde el límite de fondo de lotes frentistas a RN 51 vereda sur, intersección con calle Cerro Morado, continuando por eje de esta calle, y luego por su proyección, hacia el sur, hasta intersección con RP 95.

Límite Sur: Desde intersección de la proyección de la calle Cerro Morado y RP 95, continuando hacia el oeste por esta última, hasta el ejido municipal.

Límite Oeste: Desde la intersección de RP 95 y el ejido municipal, continuando hacia el norte por este último, hasta el límite de fondo de la matrícula 1.854.

- Residencial de baja densidad San Luis R7 - Polígono 7:

Límite Norte: Desde la intersección de RP 87 y calle Guardia Bajo Las Estrellas, incorporando la matrícula 101.564, y continuando por el eje de la mencionada calle hacia el este, hasta la Colectora de Av. Circunvalación Oeste.

Límite Este: Desde la prolongación de calle Guardia Bajo Las Estrellas y su intersección con Colectora de Av. Circunvalación Oeste, continuando hacia el sur por ésta última, hasta calle José Fadel (C244 según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3).

Límite Sur: Desde la intersección entre Colectora de Av. Circunvalación Oeste y calle José Fadel (C244), continuando por la misma, hacia el este, hasta su intersección con RP 87.

Límite Oeste: Desde la intersección de calle José Fadel (C244) y RP 87, por ésta última hacia el norte, hasta intersección con calle Guardia Bajo Las Estrellas, incorporando la matrícula 101.564.

Mixto San Luis (M7 San Luis): Compuesto por 2 polígonos.

- **Mixto San Luis M7 - Polígono 1:**

Límite Norte: Desde el ejido municipal y la intersección con el límite sur del distrito PU1 Ribera San Luis, continuando por el mismo hacia el este, hasta el límite este de la matrícula 185.960.

Límite Este: Desde intersección del límite sur del distrito PU1 Ribera San Luis y el límite este de la matrícula 185.960, hasta su intersección con matrícula 93.640.

Límite Sur: Coincidente con el límite sur de la matrícula 185.960 y continuando por el límite sur de la matrícula 183.600. Luego por límite de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Bola vereda sur, hacia el oeste, hasta la matrícula 54.301 inclusive. Luego siguiendo por el eje de calle Cerro Bola, y su proyección, hasta la intersección con el ejido municipal.

Límite Oeste: Desde la proyección de calle Cerro Bola y ejido municipal, hacia el norte hasta intersectar con el distrito PU1 Ribera San Luis.

- **Mixto San Luis M7 - Polígono 2:**

Límite Norte: Intersección de calle Cerro Crestón y límite de fondo de la matrícula 43.284, continuando por el límite de fondo de los lotes frentistas a RN 51, vereda norte, hacia el este, hasta la matrícula 171.950 inclusive.

Límite Este: Coincidente con límite este de la matrícula 171.950.

Límite Sur: Coincidente con el límite norte del predio del Aeropuerto (matrícula 25.609), hasta intersección con calle La Arenosa. Continuando hacia el oeste, por el límite de fondo de los lotes frentistas a RN 51, vereda sur, hasta intersección con el límite municipal y calle Cerro Crestón; incorporando las matrículas 166.510, 166.511, 166.512, 166.513, 188.122, 188.123, 188.124, 188.125, 156.818, fracción de la matrícula 131.418 (limitada por RP 87, RP99, prolongación de calle Cerro Morado (Cerro San Bernardo S, según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3) y límites de fondo de lotes frentistas a RN 51), 36.404, 36.405, 36.406, 36.407, 36.408, 36.409, 36.410, 36.411, 36.412, 36.413, 36.414, 36.415, 36.416, 36.417, 36.418, 36.419, 36.420.

Límite Oeste: Coincidente con el ejido municipal y calle Cerro Crestón.

Nodo de Centralidad San Luis (NC San Luis): Límites coincidentes con la fracción de la matrícula 131.418, limitada por:

Límite norte: límite sur de la matrícula 172.962.

Límite este: Colectora de Av. Circunvalación Oeste.

Límite sur: RP 95.

Límite oeste: RP 87.

Parque 1 Ribera San Luis (PU1 Ribera San Luis):

- **Parque 1 Ribera San Luis - Polígono 1:**

Límite norte: Coincidente con la línea de ribera (LR) del Río Arenales.

Límite este: Coincidente con el límite de la matrícula 185.960, y continuando por el mismo 80 m hacia el sur.

Límite sur: Proyección paralela de la línea de ribera (LR) del Río Arenales, a 80 m hacia el sur, continuando hacia el oeste, hasta el ejido municipal.

Límite oeste: Coincidente con el ejido municipal, entre la línea de ribera (LR) y su proyección a 80 m.

- **Parque 1 Ribera San Luis - Polígono 2:**

Límite norte: Coincidente con la línea de ribera (LR) del Río Arenales.

Límite este: Coincidente con la prolongación del límite este de la matrícula 145.654.

Límite sur: Proyección paralela de la línea de ribera (LR) del Río Arenales, a 80 m hacia el sur.

Límite oeste: Coincidente con el eje de la red ferroviaria (FFCC).

II. Área Suburbana:

Área Suburbana Urbanizada San Luis (ASU San Luis): Comprende a los distritos R6: Club de Campo El Aybal, Club de Campo Ojimoro, Urbanización El Prado Eco Village, Urbanización La Verbena (matrícula 188.183), Urbanización Caja de Jubilados y Pensionados para Médicos (matriculas 162.762 y 162.763).

Distrito Suburbano Autosustentable San Luis (DSA San Luis): Compuesto por 8 polígonos:

- **Distrito Suburbano Autosustentable San Luis DSA - Polígono 1:**
Límite Norte: Coincidente con el límite sur del distrito PU2 Ribera San Luis.
Límite Este: Coincidente con el eje de la red ferroviaria (FFCC).
Límite Sur: Coincidente con el límite sur de la matrícula 133.556.
Límite Oeste: Coincidente con el Club de Campo El Aybal.
- **Distrito Suburbano Autosustentable San Luis DSA - Polígono 2:** Comprende las matrículas 178.384, 188.181, 188.182, 188.180, 155.907, 155.908, 155.909, 155.910, 155.911, 155.912, 155.913, 155.914 y fracción de la matrícula 188.183 (en proceso de modificación parcelaria conforme Expediente Municipal N°35014-SG-2018 y Expediente DGI 18-38.266/2020).
- **Distrito Suburbano Autosustentable San Luis DSA - Polígono 3:** Matrículas: 162.897, 162.898, 162.899, 162.900, 162.901, 162.902.
- **Distrito Suburbano Autosustentable San Luis DSA - Polígono 4:** Coincidente con las matrículas 172.962.
- **Distrito Suburbano Autosustentable San Luis DSA - Polígono 5:**
Límite Norte: Coincidente con el límite norte de las matrículas 172.961 y 168.798.
Límite Este: Coincidente con el límite este de la matrícula 168.798, hacia el sur, bordeando la matrícula 168.799 hasta su intersección con la matrícula 143.714. Por el límite de ésta última hacia el sur, incorporando las matrículas 132.000, 132.001 y 132.002. Hacia el este continuando por el eje de la calle Martín García (RP 95) hasta su intersección con RP 99. Continuando por el eje de ésta última hacia el sur, hasta el ejido municipal.
Límite Sur: Ejido municipal, entre calle Ruta Provincial 99 (S) (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3) y Colectora de Av. Circunvalación Oeste.
Límite Oeste: Por Colectora de Av. Circunvalación Oeste hacia el norte hasta su intersección con el límite norte de la matrícula 172.961, excluyendo la Urbanización Caja de Jubilados y Pensionados para Médicos (matriculas 162.762 y 162.763).
- **Distrito Suburbano Autosustentable San Luis DSA - Polígono 6:**
Límite Norte: Desde la intersección de la RP 87 y RP 95, continuando por el eje de ésta última, hacia el este, hasta su intersección con Colectora de Av. Circunvalación Oeste.
Límite Este: Desde intersección de RP 95 y Colectora de Av. Circunvalación Oeste, hacia el sur por esta última, hasta la proyección del eje de calle Guardia Bajo Las Estrellas.
Límite Sur: Desde intersección de Colectora de Av. Circunvalación Oeste y la proyección de calle Guardia Bajo Las Estrellas, hacia el oeste, por eje de esta última, hasta el ejido municipal, excluyendo la matrícula 101.564.
Límite Oeste: Desde el límite norte de la matrícula 101.564, hacia el norte, continuando por RP 87, hasta su intersección con RP 95.
- **Distrito Suburbano Autosustentable San Luis DSA - Polígono 7:**
Límite Norte: Desde intersección con el límite sur del distrito PU2 Ribera San Luis, continuando por el mismo hacia el este, hasta intersección con Colectora de Av. Circunvalación Oeste.
Límite Este: Desde intersección distrito PU2 Ribera San Luis con Colectora Av. Circunvalación Oeste, hacia el sur por esta última, hasta la matrícula 165.844.

Límite Sur: Coincidente con el límite sur de la matrícula 165.844.

Límite Oeste: Desde el límite oeste de la matrícula 165.844, coincidente con el eje de la calle Cerro Los Tres Zorritos, hacia el norte, hasta calle Nevado de Lullaillaco (según Plano de la Red Vial San Luis - Anexo 18.3), continuando por ésta última hasta el límite oeste de la matrícula 184.741. Luego hacia el norte, por el límite oeste de la matrícula 184.741 hasta su intersección con el límite sur del distrito PU2 Ribera San Luis.

- **Distrito Suburbano Autosustentable San Luis DSA - Polígono 8:**

Límite Norte: Desde intersección de Colectora de Av. Circunvalación Oeste con el límite sur del distrito PU2 Ribera San Luis, continuando por el mismo hacia el este, hasta su intersección con RP 99.

Límite Este: Desde intersección del límite sur del distrito PU2 Ribera San Luis y RP 99, hacia el sur por esta última, hasta la matrícula 170.651, incluyendo la matrícula 144.131.

Límite Sur: Coincidente con el límite sur de las matrículas 170.651, 173.069, 181.360 y 173.068.

Límite Oeste: Desde el límite sur de la matrícula 173.068, hacia el norte, continuando por el eje de Colectora de Av. Circunvalación Oeste, hasta su intersección con el límite sur del distrito PU2 Ribera San Luis.

Parque 2 Ribera San Luis (PU2 Ribera San Luis):

- **Parque 2 Ribera San Luis - Polígono 1:**

Límite Norte: Coincidente con la línea de ribera (LR) del Río Arenales.

Límite Este: Coincidente el eje de la RP 99.

Límite Sur: Proyección paralela de la línea de ribera (LR) del Río Arenales, a 50 m hacia el sur.

Límite Oeste: Coincidente con el límite oeste de la matrícula 190.752.

- **Parque 2 Ribera San Luis - Polígono 2:**

Límite Norte: Coincidente con la línea de ribera (LR) del Río Arenales.

Límite Este: Coincidente con el eje de la red ferroviaria (FFCC).

Límite Sur: Proyección paralela de la línea de ribera (LR) del Río Arenales, a 80 m hacia el sur.

Límite Oeste: Coincidente con el límite del Club de Campo El Aybal.

NORMAS GENERALES, USO Y ACTIVIDADES

Las normas generales, uso y actividades permitidas y las características especiales para cada distrito quedarán establecidas en las siguientes fichas de "Caracterización de distritos":

| CARACTERIZACION DE DISTRITOS | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|---|---|------------------------|--------------------------|-------------|-----------|----------------------------------|----------------------------|
| DU - R7 CORREDOR R7 SAN LUIS | | | | | | | | | | |
| Distrito residencial, de densidad baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares y multifamiliares. Se admiten conjuntos habitacionales de viviendas colectivas conforme los art. 272 y 285 del C.P.U.A. Se complementa con corredores de usos comerciales y de servicios (Corredor R7 San Luis). | | | | | | | | | | |
| DENSIDAD INDICATIVA: 250 Hab/Ha | | | | | | | | | | |
| NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO | | | | | | | | | | CARACTERISTICAS ESPECIALES |
| SUBDIVISION MINIMA | FRENTE MINIMO (m) | F.O.T. PRIVADO | F.O.T. PUBLICO | F.O.S. | | | RETIROS (m) | | | ALTURA MÁX. (m) (%) |
| | | | | VIVIENDA UNIFAMILIAR | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | USO COMERCIAL/ SERVICIOS | JARDIN | FONDO (m) | BASAMENTO Y/O PERFIL SOBRE CALLE | |
| 600,00 | 12,00 | 110 | 0,1 (*3) | 0,55 | 0,55 | 0,55 | 3,00 | 6,00 | - | 7,50 (2 plantas máx) |
| Para modificaciones parcelarias: 1. Debe cumplir con lo dispuesto sobre modificaciones parcelarias y cesiones de suelo. 2. Se deberá: • Respetar la Red vial proyectada para el sector. • Respetar con su diseño los cursos de agua / acequias existentes. (según Art 278 C.P.U.A.) • Construcción de Infraestructuras. (según Art. 276, 293 y 294 C.P.U.A.) Para proyectos privados, de obras nuevas, ampliación, refuncionalización o remodelación: 1. Incorporar estrategias y herramientas de compromiso ambiental. | | | | | | | | | | |
| USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*4) y (*5) | | | | | | | | | | |
| RESIDENCIAL | Vivienda Unifamiliar | | | | | | | | | |
| | Vivienda Multifamiliar (Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal - Art. 285 del C.P.U.A.) | | | | | | | | | |
| | Vivienda Comunitaria (Condicionada) | | | | | | | | | |
| | Vivienda Transitoria | | | Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc | | | | | | |
| COMERCIAL | Minorista de Comestibles y Artículos Asociados | | | Micro Escala 80m2 | | | | | | |
| | | | | Pequeña Escala - 300 m2 (Solo en Corredor Comercial R7. Condicionada en el resto del distrito) | | | | | | |
| | Minorista en General | | | Mediana Escala - 2500 m2 (Solo en Corredor Comercial R7. Condicionada en el resto del distrito) | | | | | | |
| | | | | Micro Escala 80m2 | | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | Enseñanza e Investigación | | | Pequeña Escala - 300 m2 (Condicionada) | | | | | | |
| | | | | Educación Inicial (Condicionada) | | | | | | |
| | | | | Educación Básica (Condicionada) | | | | | | |
| | | | | Educación Complementaria (Condicionada) | | | | | | |
| | | | | Educación Superior e Investigación (Condicionada) | | | | | | |
| | Sanitario | | | Enseñanza e Investigación en Grandes Predios (Condicionada) | | | | | | |
| | | | | Equipamiento Salud sin Internación Pequeña Escala - 150 m2 | | | | | | |
| | Social y Deportivo | | | Equipamiento Salud Mediana Escala - 1500 m2 (Solo en Corredor Comercial R7. Condicionada en el resto del distrito) | | | | | | |
| | | | | Atención animales Pequeña Escala - 150m2 | | | | | | |
| | Cultural | | | Pequeña Escala - 1500 m2 (Condicionada) | | | | | | |
| | | | | Mediana y Gran Escala- Manzana tipo (Condicionada) | | | | | | |
| | Religioso | | | Grandes predios -8ha (Condicionada) | | | | | | |
| | | | | Pequeña Escala - 300 m2 | | | | | | |
| | Básicos y Generales | | | Mediana Escala -1500m2 (Condicionada) | | | | | | |
| | | | | Pequeña y Mediana Escala -1500m2 (Condicionada) | | | | | | |
| Centrales | | | Pequeña Escala - 80m2 | | | | | | | |
| | | | Mediana Escala - 300m2 (Solo en Corredor Comercial R7) | | | | | | | |
| Recreativos | | | Pequeña Escala - 80m2 (Solo se permite actividad anexo a viviendas) | | | | | | | |
| | | | Pequeña Escala - 80m2 (Condicionada) | | | | | | | |
| Seguridad | | | Mediana Escala -300m2 (Solo en Corredor Comercial R7) | | | | | | | |
| | | | Pequeña y Mediana Escala 300m2 | | | | | | | |
| Servicios del Automotor | | | Talleres Pequeña Escala Hasta 300m2 (Solo en Corredor Comercial R7) | | | | | | | |
| | | | Talleres Mediana y Gran Escala más 300m2 (Solo en Corredor Comercial R7) | | | | | | | |
| | | | Lavaderos Pequeña Escala hasta 300m2 | | | | | | | |
| | | | Playas de Estacionamiento y Garages (Solo en Corredor Comercial R7) | | | | | | | |
| Transporte y Comunicaciones | | | Estaciones de Servicio (Solo en Corredor Comercial R7) | | | | | | | |
| | | | Remises (Solo en Corredor Comercial R7) | | | | | | | |
| PRODUCTIVOS | Industrial | | | Artesanal | | | | | | |
| | | | | Patron Industrial I (Condicionada) | | | | | | |
| REFERENCIAS | | | | | | | | | | |
| (*1) No se exigirá Retiro de Fondo en lotes en esquina, cualquiera sea el distrito donde se ubiquen. | | | | | | | | | | |
| En todos los distritos podrá construirse contra el eje medianero de fondo y solamente en Planta Baja, locales destinados a quinchos, lavaderos y dependencias de servicios, los cuales cumplirán con las condiciones de habitabilidad exigidas por el Código de Edificación según la categoría de los locales | | | | | | | | | | |
| (*2) Alturas Máximas para Edificios entre Medianeras sin aplicación del Régimen de Suelo Creado ni régimen de Edificios en Perímetro Libre | | | | | | | | | | |
| (*3) El plano de fachada o el borde exterior de los balcones (s/Art. 240- Inc VIII), según corresponda, de los niveles que se aumenten por aplicación del F.O.T Público deberá retirarse 4m de la Línea de Edificación correspondiente al distrito. | | | | | | | | | | |
| (*4) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte III, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito. | | | | | | | | | | |
| (*5) Para actividades Comercial, Servicios (Depósitos) y Productivo (Industrial), se deberá cumplir con el Régimen Nave Industrial: Depósitos, Industrial y Comercial (mediana y gran escala). | | | | | | | | | | |
| Condicionado: Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente. | | | | | | | | | | |

Tabla 1. Distrito DU-R7 San Luis | Corredor R7 San Luis.

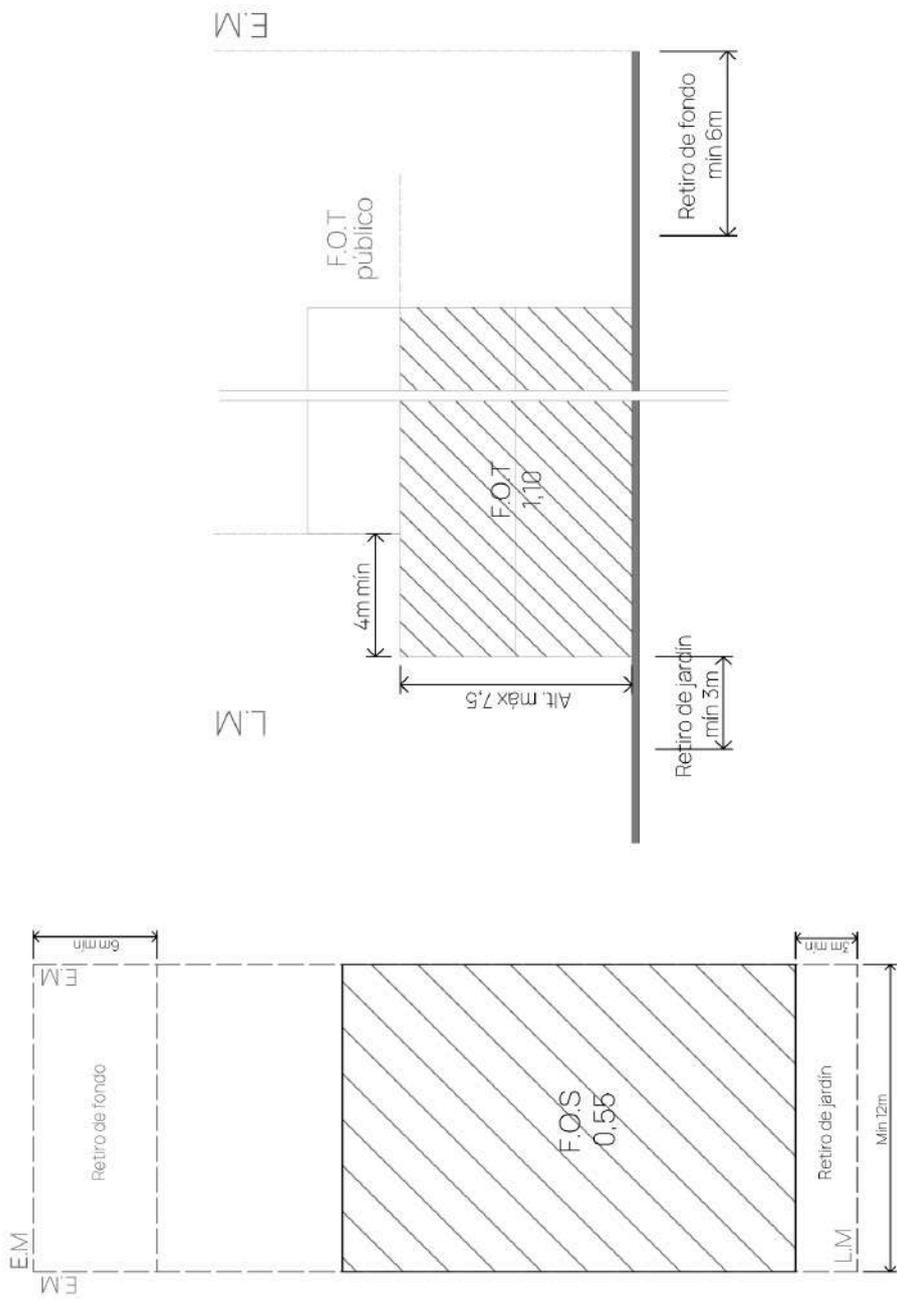


Figura 1. Distrito DU-R7 San Luis | Corredor R7 San Luis.

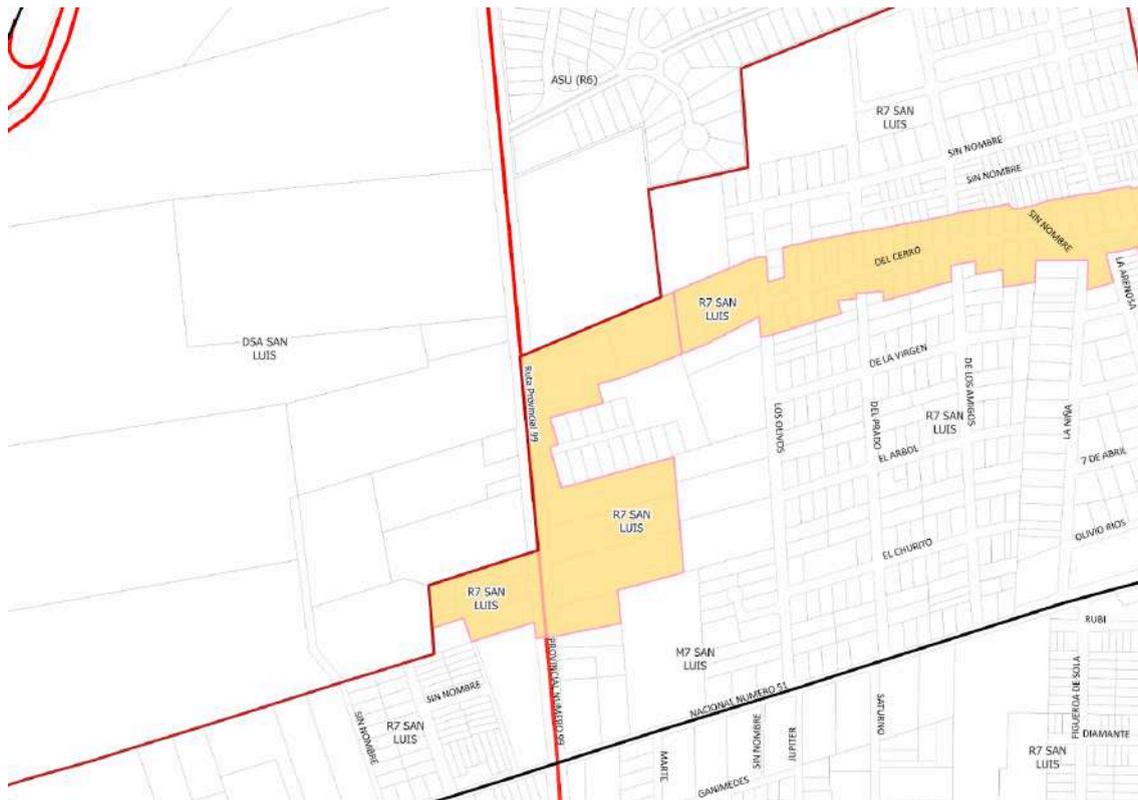


Figura 3. Corredor R7 - Ruta Provincial 99.

2. **CORREDOR RUTA PROVINCIAL 99** (Norte de RN 51): Comprende las matrículas urbanas frentistas a la Ruta Nacional 99. Corredor comprendido por los siguientes catastros:

131830-91710-143149-143146-155241-89100-148198-174875-174876-91711-148186-166113-183158.

En el caso de subdivisiones de matrículas en corredor vial R7 San Luis, se afectarán al corredor vial sólo aquellas matrículas que luego de la subdivisión resulten frentistas a los ejes viales correspondientes a la Ruta Provincial 99.



Figura 6. Corredor R7 - Zamba del Pañuelo.

5. **CORREDOR ZAMBA DEL PAÑUELO:** Comprende las matrículas urbanas frentistas a la calle Nevado de Cachi. Corredor comprendido por los siguientes catastros:
 - 22382-17842-22396-22393-22392-22391-22390-22388-22386-22385-22384-
 - 22377-22427-22379-22831-22830-17798-17801-17792-17786-17787-17788-17803-
 - 22357-17828-98610-98609-17789-17812-22958-17844-17827-17826-22832-17843-22
 - 845-82282-82281-22843-22960-17793-17794-22963-22964-84503-84501-
 - 84500-84498-84497-22375-17799-22400-22381-22394-22395-172567-172568-
 - 17790-172392-177865-177864-17795-17796-17797-154317-17802-17813-84496-
 - 178472-17811-17841-22818-22378-17814-17829-84499-22376-22389-22387-22380-1
 - 79009-22383-17800-84502-22399-172569-184665

| |
|--|
| CARACTERIZACIÓN DE DISTRITOS |
| DU - M7 SAN LUIS |
| Distrito mixto en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media-baja, con usos comerciales y de servicios. |
| DENSIDAD INDICATIVA: 600 Hab/Ha |

| NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO | | | | | | | | | | CARACTERÍSTICAS ESPECIALES | |
|--|-------------------|----------------|----------------------|------------------------|--------------------------|-------------|-----------|---------------------------------|---------------------|---|--|
| SUBDIVISION MINIMA | F.F.T. PRIVADO | F.O.T. PÚBLICO | F.O.S. | | | RETIROS (m) | | | ALTURA MÁX. (m) (*) | Para modificaciones parcelarias: 1. Para las matriculas afectadas al nuevo distrito M7 San Luis se requerirán compensaciones en función de la valorización del suelo generada 2. Debe cumplir con lo dispuesto sobre modificaciones parcelarias y cesiones de suelo 3. Se deberá: • Respetar la Red vial proyectada para el sector • Respetar con su diseño los cursos de agua / acequias existentes. (según Art 278 C.P.U.A.) • Construcción de Infraestructuras (según Art. 276, 293 y 294 C.P.U.A.) • Se admiten la conformación de macrozonas Para proyectos privados, de obras nuevas, ampliación, refuncionalización o remodelación: 1. Incorporar estrategias y herramientas de compromiso ambiental | |
| SUP. MINIMA (m2) | FRENTE MINIMO (m) | | VIVIENDA UNIFAMILIAR | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | USO COMERCIAL/ SERVICIOS | JARDIN (%) | FONDO (%) | BASAMENTO Y/O PERFL SOBRE CALLE | | | |
| 600,00 | 12,00 | 1,80 | 0,25 (*) | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 5,00 | 4,00 | - | 9,00 (3 plantas máx) | |

| USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*) y (**) | | |
|--|--|--|
| RESIDENCIAL | Vivienda Unifamiliar | |
| | Vivienda Multifamiliar | |
| | Vivienda Comunitaria (Condicionado) | |
| COMERCIAL | Vivienda Transitoria Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc | |
| | Minorista de Comestibles y Artículos Asociados Micro Escala 80m2 Pequeña Escala - 300 m2 Mediana Escala- 2500 m2 | |
| EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | Minorista en General Micro Escala 80m2 Pequeña Escala - 300 m2 Mediana Escala- 2500 m2 Grandes superficies comerciales > 2500m2 (Condicionado) | |
| | Enseñanza e investigación Educación Inicial Educación Básica (Condicionado) (*) Educación Complementaria (Condicionado) (*) Educación Superior e Investigación (Condicionado) (*) Enseñanza e Investigación en Grandes Predios (Condicionado) (*) | |
| | Sanitario Equipamiento Salud sin internación Pequeña Escala - 150 m2 Equipamiento Salud Mediana Escala - 1500 m2 (Condicionado) (*) Equipos de Salud Móviles - 2500 m2 (Condicionado) (*) Atención animales Pequeña Escala -150m2 | |
| | Social y Deportivo Pequeña Escala - 1500 m2 Mediana y Gran Escala- Manzana tipo (Condicionado) (*) | |
| | Cultural Pequeña Escala - 300 m2 Mediana Escala -1500m2 (Condicionado) (*) | |
| | Religioso Pequeña y Mediana Escala - 1500m2 Gran Escala > 1500m2 (Condicionado) (*) | |
| | Básicos y Generales Pequeña Escala - 60m2 Mediana Escala -300m2 Gran Escala > 300m2 | |
| | Centrales Pequeña Escala - 60m2 Mediana Escala -300m2 Gran Escala > 300m2 (Condicionado) (*) | |
| | Recreativos Pequeña Escala - 60m2 Mediana Escala -300m2 Gran Escala > 300m2 (Condicionado) | |
| | Seguridad Pequeña y Mediana Escala 300m2 Talleres Pequeña Escala Hasta 300m2 Talleres Mediana y Gran Escala más 300m2 (Condicionado) | |
| | Servicios del Automotor Lavaderos Pequeña Escala hasta 300m2 Playas de Estacionamiento y Garages (**) Estaciones de Servicio (**) | |
| | Transporte y Comunicaciones Remises Pequeña y Mediana Escala -300m2 | |
| | Depósitos Depósito 4 | |
| | PRODUCTIVOS | Industrial Artesanal Patrón Industrial I |

| |
|---|
| REFERENCIAS |
| (*) Para depósitos el retiro de jardín mínimo deberá ser igual al rebatimiento de la altura de la edificación. |
| (**) Para los distritos en que se exige Retiro de Fondo = 1/3 de la Altura de Edificación, el máximo Retiro de Fondo exigible será de 9,00 m. No se admitirán Retiros de Fondo menores a 4,00m. No se exigirá Retiro de Fondo en lotes en esquina, cualquiera sea el distrito donde se ubiquen. En todos los distritos podrá construirse contra el eje medianero de fondo y solamente en Planta Baja, locales destinados a quinchos, lavaderos y dependencias de servicios, los cuales cumplirán con las condiciones de habitabilidad exigidas por el Código de Edificación según la categoría de los locales. |
| (*) Alturas Máximas para Edificios entre Medianeras sin aplicación del Régimen de Suelo Creado ni régimen de Edificios en Perímetro Libre. |
| (*) El plano de fachada o el borde exterior de los balcones (s/Art. 240- Inc VIII), según corresponda, de los niveles que se sumen por aplicación del F.O.T Público deberá retirarse 4m de la Línea de Edificación correspondiente al distrito. |
| (*) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte III, Título I, Capítulo I - <i>Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.</i> |
| (*) Para actividades Comercial, Servicios (Depósitos) y Productivo (Industrial), se deberá cumplir con el Régimen Nave Industrial: Depósitos, Industrial y Comercial (mediana y gran escala) |
| (*) Actividad no permitida sobre Ruta Nacional 51. En el caso de actividades sobre Ruta Provincial 99 y Ruta Provincial 87, su accesos no están permitidos desde las mismas. |
| (*) Actividad no permitida sobre parcelas frontistas al Parque Urbano Ribera San Luis (DU - PU1). En el caso de proyectos con accesos sobre Ruta Provincial 99, Ruta Provincial 87 deberán procurar que no afecten el tránsito de dichas vías, su autorización deberá realizarse a través de un estudio de movilidad, aprobado por el área correspondiente. |
| Condicionado: Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente |

Tabla 2. Distrito DU-M7 San Luis.

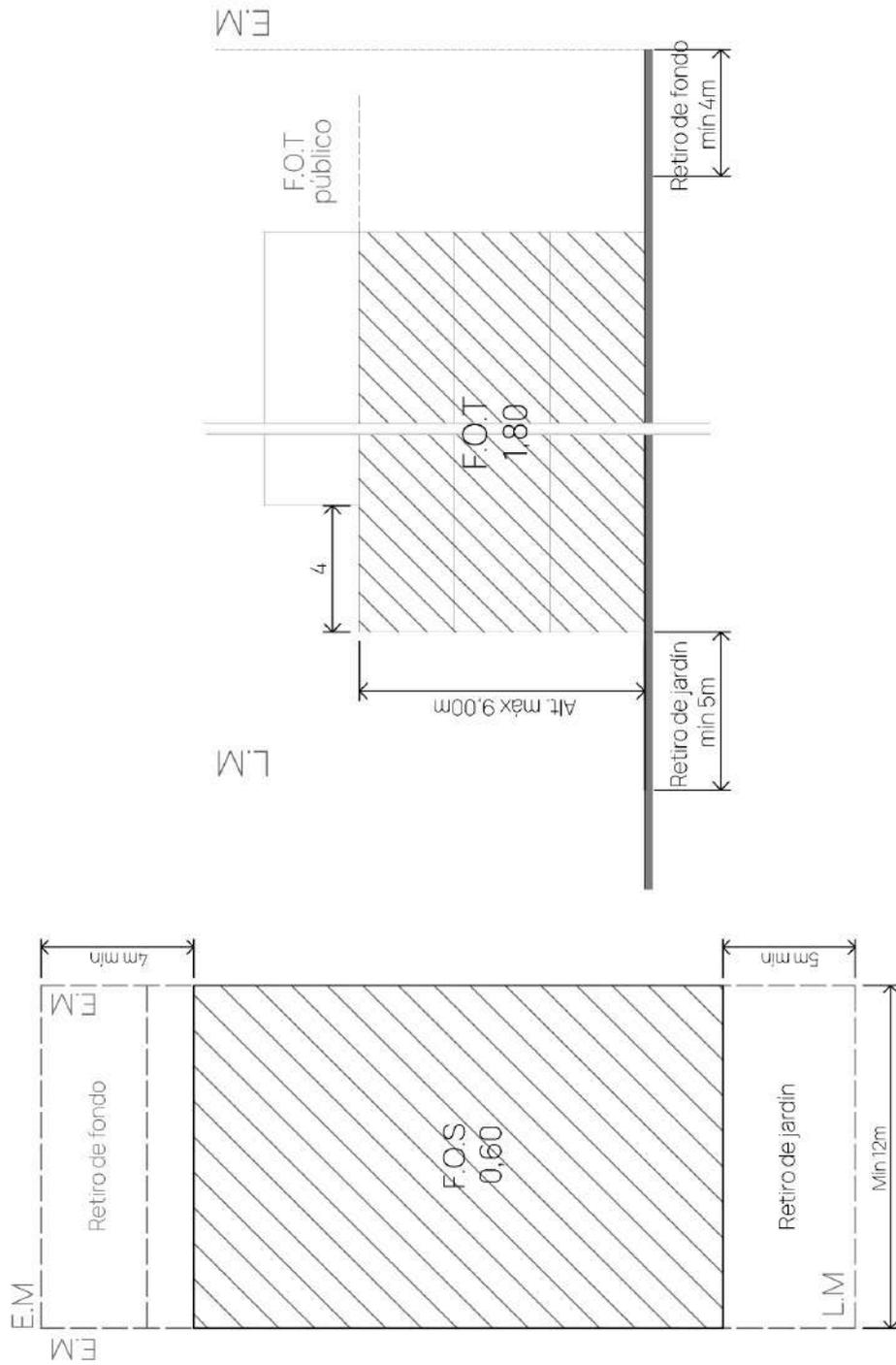


Figura 7. Distrito DU-M7 San Luis.

| |
|--|
| CARACTERIZACION DE DISTRITOS |
| DU - NC SAN LUIS |
| <p>Nodo de centralidad de alta diversidad de usos, con predominancia de equipamientos institucionales, comerciales y de servicios, coexistiendo con usos residenciales de densidades medias.</p> |
| DENSIDAD INDICATIVA: 100 D/Habit/ha |

| NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO | | | | | | | | | | CARACTERISTICAS ESPECIALES | |
|---|------------------|-------------------|-------------|-------------|------------------------|-------------------------|------------|-----------|----------------|----------------------------|---|
| SUBDIVISION MINIMA | SUIP MINIMA (m2) | FRENTE MINIMO (m) | FOT PRIVADO | FOT PUBLICO | F.O.S | | RETROS (m) | | | ALTIMA MAX (m) | ALTURA MAX (m) |
| | | | | | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | USO COMERCIAL/SERVICIOS | JARDIN (%) | FONDO (%) | LATERAL | | |
| 2500.00 | 25.00 | 2.10 | 0,60 | 0,50 | 5,00 | 1/5n | 6,00 | 10,00 | Basamento 9,00 | 15,00 (5 plantas max) | <p>Para modificaciones parcelarias:</p> <ol style="list-style-type: none"> Implican la obligacion de compensaciones en funcion de la valoracion del suelo del distrito, conforme la presente ordenanza. Debe cumplir con lo dispuesto sobre modificaciones parcelarias y cesiones de suelo. Se debera: <ul style="list-style-type: none"> Respetar la Red vial proyectada para el sector. Respetar con su diseño los cursos de aguas / acequias existentes. (segun Art. 278 C.P.U.A.) Construccion de Infraestructuras. (segun Art. 276, 293 y 294 C.P.U.A.) Se admite la conformacion de macromanzanas. <p>Para proyectos privados, de obras nuevas, ampliacion, refuncionalizacion o remodelacion:</p> <ol style="list-style-type: none"> Incorporar estrategias y herramientas de compromiso ambiental. Pueden incrementar su FOT y altura maxima mediante la Utilizacion del FOT PUBLICO. La posibilidad de acceder a este instrumento está condicionada a la conformacion de la Infraestructura de agua y cloaca en el sector. |
| CON SUELO CREADO (F.O.T PUBLICO) (*) | | | | | | | | | | | |
| 2500.00 | 25.00 | 2,70 | | 0,50 | 5,00 | 1/5n | 6,00 | 10,00 | Basamento 9,00 | 21,00 (7 plantas max) | |

| USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*) (**) y (**) | | |
|---|--|--|
| RESIDENCIAL | Vivienda Multifamiliar Vivienda Comunitaria | |
| | Vivienda Transitoria | Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc |
| COMERCIAL | Minorista de Comestibles y Articulos Asociados | Micro Escala - 80m2 |
| | | Pequeña Escala - 300 m2 |
| | Mediana Escala - 2500 m2 | |
| | Grandes superficies comerciales (>2500m2) (Condicionado) | |
| Minorista en General | Micro Escala - 80m2 | |
| | Pequeña Escala - 300 m2 | |
| | Mediana Escala - 2500 m2 | |
| | Grandes superficies comerciales > 2500m2 (Condicionado) | |
| EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | Enseñanza e investigación | Educación Inicial |
| | | Educación Básica |
| | | Educación Complementaria |
| | Sanitario | Educación Superior e Investigación |
| | | Enseñanza e Investigación en Grandes Predios |
| | | Equipamiento Salud sin Internación Pequeña Escala - 150 m2 |
| | | Equipamiento Salud Mediana Escala - 1500 m2 |
| | | Equipamiento Salud Gran Escala >1500 m2 (Condicionado) |
| | Equipos de Salud Móviles -2500 m2 (Condicionado) | |
| | Social y Deportivo | Atención animales Pequeña Escala -150m2 |
| Pequeña Escala - 1500 m2 | | |
| Cultural | Mediana y Gran Escala - Manzana tipo | |
| | Pequeña Escala - 300 m2 | |
| | Mediana Escala - 1500m2 | |
| | Gran Escala > 1500m2 (Condicionado) (*) | |
| Religioso | Con Actividades Incomodas (Condicionado) (*) | |
| | Pequeña y Mediana Escala - 1500m2 | |
| Básicos y Generales | Gran Escala > 1500m2 | |
| | Pequeña Escala - 80m2 | |
| | Mediana Escala - 300m2 | |
| Centrales | Gran Escala > 300m2 | |
| | Pequeña Escala - 80m2 | |
| | Mediana Escala - 300m2 | |
| Recreativos | Gran Escala > 300m2 | |
| | Pequeña Escala - 80m2 | |
| | Mediana Escala - 300m2 | |
| Seguridad | Gran Escala > 300m2 | |
| | Con Actividades Incomodas (Condicionado) (*) | |
| Servicios del Automotor | Pequeña y Mediana Escala 300m2 | |
| | Gran Escala > 300m2 (Condicionado) (*) | |
| | Talleres Pequeña Escala Hasta 300m2 | |
| | Talleres Mediana y Gran Escala más 300m2 (Condicionado) | |
| Transporte y Comunicaciones | Lavaderos Pequeña Escala hasta 300m2 | |
| | Playas de Estacionamiento y Garages (*) | |
| Depósitos | Estaciones de Servicio | |
| | Remises | |
| PRODUCTIVOS | Industrial | Pequeña y Mediana Escala - 300m2 |
| | | Deposito 4 |
| | | Artisanal |
| | | Patron Industrial I |

| |
|--|
| REFERENCIAS |
| (*) Para depósitos ubicados en manzanas tipo, el retro de jardín mínimo deberá ser igual al rebatimiento de la altura de la edificación. |
| (**) Para los distritos en que se exige Retiro de Fondo = 1/3 de la Altura de Edificación, el máximo Retiro de Fondo exigible será de 9,00 m. No se admitirán Retiros de Fondo menores a 6,00m. |
| No se exigirá Retiro de Fondo en lotes en esquina, cualquiera sea el distrito donde se ubiquen. |
| En todos los distritos podrá construirse contra el eje medianero de fondo y solamente en Planta Baja, locales destinados a quinchos, lavaderos y dependencias de servicios, los cuales cumplirán con las condiciones de habitabilidad exigidas por el Código de Edificación según la categoría de los locales. |
| (*) La utilización del FOT Público se encuentra condicionada a la construcción de infraestructuras de todo el sector San Luis. |
| (*) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte III, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito. |
| (*) Para actividades Comercial, Servicios (Depósitos) y Productivo (Industrial), se deberá cumplimentar con el Régimen Nave Industrial: Depósitos, Industrial y Comercial (mediana y gran escala). |
| (*) Los accesos vehiculares de los proyectos ubicados sobre Colectora deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser demostrado mediante un estudio de movilidad, aprobado por el área correspondiente. |
| (*) Accesos no permitidos sobre Ruta Provincial 99 y Ruta Provincial 87 |
| (*) Si presenta estacionamiento privado o algún otro acceso vehicular el mismo no podrá ubicarse sobre Ruta Provincial 99 y Ruta Provincial 87. Podrá autorizarse accesos desde estas vías solo si no afectan el tránsito de las mismas, lo cual deberá ser demostrado mediante un estudio de movilidad, aprobado por el área correspondiente. |
| Condicionado: Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de un Informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente. |

Tabla 3. Distrito DU-NC San Luis.

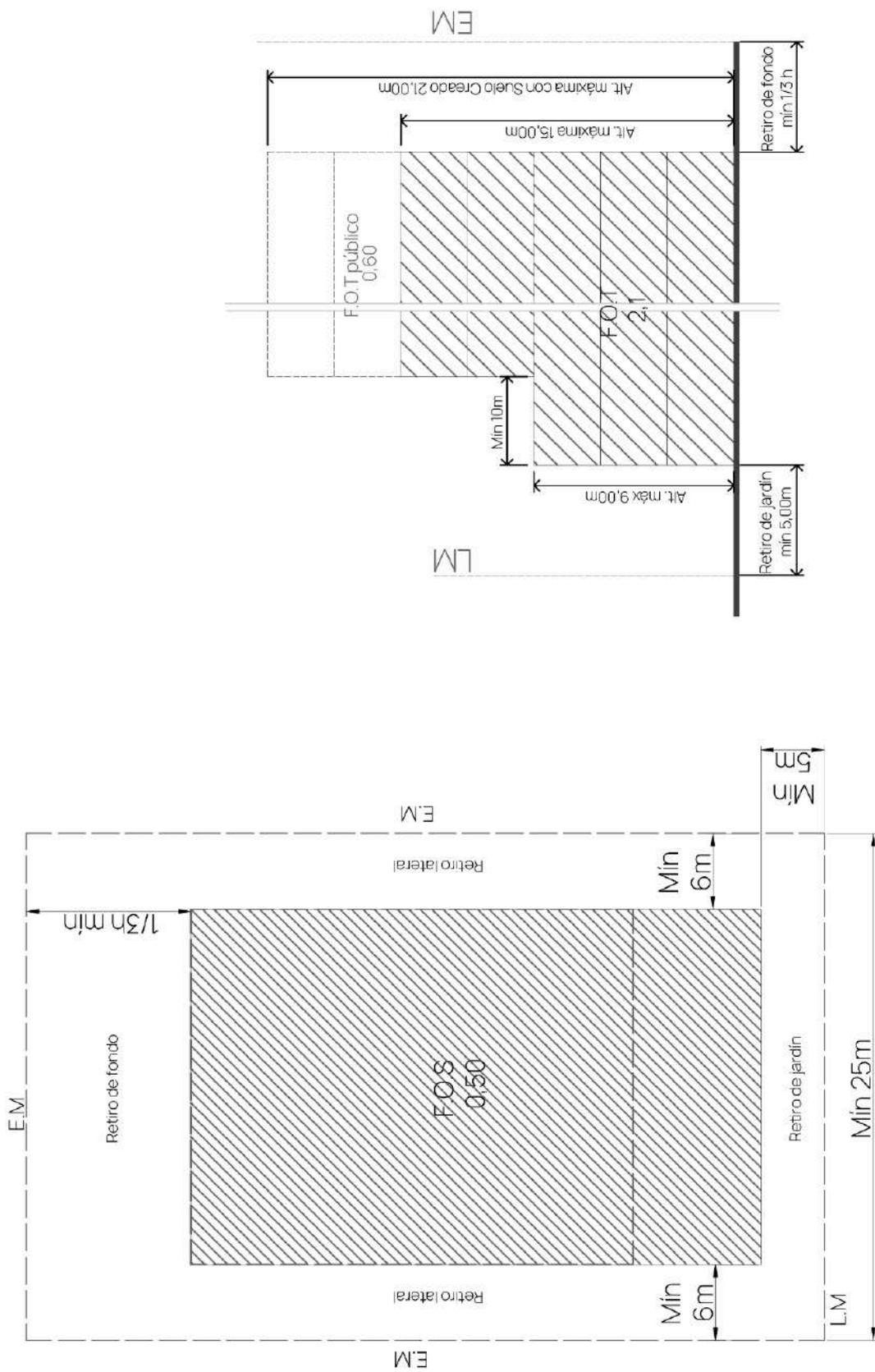


Figura 8 y 9. Distrito DU-NC San Luis.

DSA San Luis - Distrito Suburbano Autosustentable San Luis

Se define como distrito Suburbano Autosustentable a aquellos sectores delimitados en el Plano de Zonificación de Uso de Suelo, en los cuales se admiten procesos de urbanización de perfil suburbano, con actividades de apoyo y usos complementarios a la industria, logística y de usos mixtos. Se admite la conformación de conjuntos logísticos empresariales (CLE) y conjuntos de usos mixtos (CUM).

| NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO | | | | | | | | | | CARACTERISTICAS ESPECIALES | |
|--|-------------------|--|---|---------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|---|--|
| SUBDIVISION MINIMA | | F.O.T PRIVADO | F.O.S | | | RETIROS (m) | | | ALTURA MÁX (m) (*1) | | Para modificaciones parcelarias: 1. Implican la obligación de compensaciones en función de la valorización del suelo del distrito. 2. Debe cumplir con lo dispuesto sobre modificaciones parcelarias y cesiones de suelo. 3. Se deberá: • Respetar la Red vial proyectada para el sector. • Respetar con su diseño los cursos de agua / acequias existentes. (según Art. 278 C.P.U.A.) • Construcción de Infraestructuras. (según Art. 276, 293 y 294 C.P.U.A.) 4. Se admite la conformación de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM). Para proyectos privados, de obras nuevas, ampliación, refuncionalización o remodelación: 1. Incorporar estrategias y herramientas de compromiso ambiental. |
| SUP MINIMA (m2) | FRENTE MINIMO (m) | | USO RESIDENCIAL | USO COMERCIAL / SERVICIOS | ACT. APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA | FRENTE / BORDE | FONDO | LATERAL | IND Y LOG / COMERCIAL / SERVICIOS | USO RESIDENCIAL | |
| 10000 | 50,00 | 1,50 | 0,03 | 0,50 | 10 (*2) | 10,00 | 10,00 | 12m | 2,5 m (2 plantas máx) | | |
| EN CONJUNTO LOGISTICO EMPRESARIAL (CLE) | | | | | | | | | | | |
| 10000 | | ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA | ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA (*4) | | | 10 (*3) | 10,00 | 10,00 | ACT. APOYO INDUSTRIAL Y LOGISTICA | VIVIENDA TRANSITORIA DE APOYO A LA ACT. INC. Y LOG. | |
| | | 1,50 | 0,50 | | | | | | 12 m | 3 m (3 plantas máx) | |
| EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM) | | | | | | | | | | | |
| 600 | 20 | VIVIENDA UNIFAMILIAR | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | COMERCIAL / SERVICIOS | VIVIENDA UNIFAMILIAR | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | USO COMERCIAL / SERVICIOS | VIVIENDA UNIFAMILIAR / COMERCIAL / SERVICIOS | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | | |
| | | 0,80 | 0,90 | (*13) | 0,40 | 0,30 | (*13) | 5,00 | 3,00 | 3,00 | |
| | | | | | | | | 7,5 (2 plantas máx) | 5,00 (3 plantas máx) | | |

| USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*5) (*6) (*7) | | | | |
|--|--|--------------|---|--|
| RESIDENCIAL | Vivienda Multifamiliar | | Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM) | |
| | Vivienda Transitoria | | Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc. Casas de Retiro | |
| COMERCIAL | Minorista de Comestibles y Artículos Asociados | | Pequeña Escala -300m2 Mediana Escala -2500m2 | |
| | Minorista en General | | Pequeña Escala -300m2 Mediana Escala -2500m2 | |
| EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | Mayorista en General | | Grandes superficies comerciales >2500m2 (*7) Pequeña Escala < 2500m2 (*7) | |
| | Enseñanza e investigación | | Educación Inicial (*8) Educación Básica (*8) Educación Complementaria Educación Superior e Investigación Enseñanza e Investigación en Grandes Predios | |
| | Sanitario | | Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc < 300m2 (*8) Atención Animales Pequeña Escala < 300m2 | |
| | Social y Deportivo | | Pequeña Escala -1500m2 Mediana y Gran Escala - Manzana tipo Grandes Predios (-8ha) (*7) | |
| | Cultural | | Pequeña Escala -300m2 Mediana Escala -1500m2 Gran Escala >1500m2 | |
| | Religioso | | Pequeña y Mediana Escala -1500m2 Gran Escala >1500m2 | |
| | Básicos y Generales | | Pequeña Escala -80m2 Mediana Escala -300m2 | |
| | Centrales (*10) | | Pequeña Escala -80m2 Mediana Escala -300m2 Gran Escala >300m2 | |
| | Recreativo | | Pequeña Escala -80m2 Mediana Escala -300m2 Gran Escala >300m2 | |
| | Fúnebre (Sujeto a Proyecto Especial) | | Pequeña Escala -300m2 Gran Escala >300m2 | |
| | Seguridad | | Pequeña y Mediana Escala -300m2 (*8) Gran Escala >300m2 (Condicionado) | |
| | Servicios del automotor | | Talleres Mecánicos de Pequeña Escala y menor complejidad <300m2 (Condicionado) Talleres Mecánicos de Mediana y Gran Escala y mayor complejidad >300m2 (*9) | |
| | Depósitos | | Depósito 1 (*9) Depósito 2 (*9) Depósito 3 (*11) (Condicionado) Depósito 4 (*11) (Condicionado) | |
| | PRODUCTIVOS | Industrial | | Artisanal Patrón Industrial I (*11) (Condicionado) Patrón Industrial II (*9) |
| | | Agropecuario | | Agropecuario Intensivo (*12) (Condicionado) |

REFERENCIAS

- (*1) Alturas Máximas para Edificios entre Medianeras sin aplicación del Régimen de Suelo Creado ni régimen de Edificios en Perímetro Libre.
- (*2) Cuando la parcela colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín será de 12,00 m.
- (*3) Cuando el predio del conjunto colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín mínimo será de 12,00 m.
- (*4) El FOS se computará como el 0,30 de la superficie total del perímetro cerrado CLE.
- (*5) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte III, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.
- (*6) Para actividades Comercial, Servicios (Depósitos) y Productivo (Industrial), se deberá cumplir con el Régimen Nave Industrial; Depósitos, Industrial y Comercial (mediana y gran escala).
- (*7) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser demostrado mediante un estudio de movilidad, aprobado por el área correspondiente.
- (*8) Se priorizará su emplazamiento cercano al área urbana consolidada.
- (*9) Actividad permitida solo en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).
- (*10) Actividad solo permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM).
- (*11) Actividad permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y condicionada en el resto del distrito DSA.
- (*12) Actividad de baja interferencia ambiental permitida. Actividad de media interferencia ambiental condicionada.
- (*13) A evaluar según cada proyecto en particular.

Tabla 4. Distrito DSA San Luis.

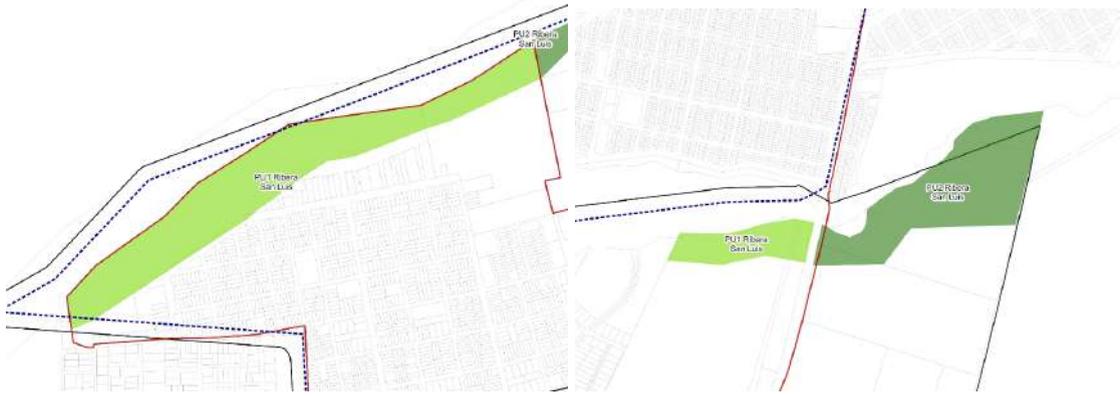


Figura 10. PU1 Ribera San Luis.

PU1 Ribera San Luis: El área correspondiente será destinada necesaria y exclusivamente a actividades recreativas, deportivas y culturales. Deberá ser parqueada, admitiendo la construcción de senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, etc. Se podrán destinar sectores para estacionamiento al aire libre incluyendo circulaciones, en todos los casos se deberá garantizar la infiltración y el diseño de áreas absorbentes. Se admitirán edificaciones de soporte y refugio a las actividades principales del distrito, tales como: Seguridad, Primeros Auxilios, Sanitarios, Estacionamiento de bicicletas, Alquiler de bicicletas, patines.



Figura 11. PU2 Ribera San Luis.

PU2 Ribera San Luis: El área correspondiente será destinada exclusivamente a la protección, aprovechamiento sustentable y disfrute de los recursos naturales y paisajísticos por parte de la comunidad. Deberá ser parqueada, admitiendo la construcción de senderos peatonales, plataformas, bancos, etc.

RED VIAL

La red vial del sector quedará conformada en el Plano de la Red Vial pública San Luis, en el cual se identifican calles existentes y calles proyectadas para el sector.

Todo proyecto deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública San Luis y cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A.

La propuesta vial de todo proyecto deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección Vialidad de Salta según corresponda.

| RED VIAL URBANA - CLASIFICACIÓN | | | | | | | Anexo 7.2 |
|---------------------------------|---|---|---------------|---|---|--|---|
| TIPO | RED VIARIA PRIMARIA | | | RED VIARIA SECUNDARIA | | | |
| | Vías Arteriales (VA) | Colectoras (C) | | Calles Locales (CLOC) | Calles Pasajes (CPAS) | Ciclovías (CV) | Sendas Peatonales (SP) |
| | | Mayores (CMA) | Menores (CME) | | | | |
| LOCALIZACIÓN | según Proyecto Especial | Contorno del Área Urbana y de Unidades Estructurales (*) de la misma, y ejes principales de circulación. | | Interior de U.E. y barrios | Interior de U.E. y barrios | Interior de U.E. y barrios | Interior de U.E. y barrios. Espacios abiertos de uso público. |
| FUNCIÓN | según Proyecto Especial | Canalización de tránsito de paso y transporte. Distribución a calles locales. Equilibrio entre accesibilidad y fluidez. | | Distribución interna de U.E.U. y barrios, acceso a viviendas. | Distribución interna de U.E.U. y barrios, acceso a viviendas. | Tránsito ciclistico barrial e interbarrial | Acceso peatonal a viviendas. Cruce interno de espacios públicos. Cruce de barreras urbanas. |
| PRIORIDAD DE UTILIZACIÓN | según Proyecto Especial | Mista: Transporte de pasajeros y de cargas, transporte individual. | | Transporte individual. | Transporte individual. | Transporte ciclistico individual exclusivo | Circulación peatonal exclusiva. |
| ANCHO CALZADA (m) | según Proyecto Especial | 2 x 7,00 a 10,00 | 10,00 a 13,00 | 7,00 a 10,00 | 6,40 a 8,00 | 2,00 a 4,50 | según diseño. |
| CANTERO CENTRAL (m) | según Proyecto Especial | 2,00 a 3,00 | -- | -- | -- | -- | -- |
| ANCHO VEREDAS (m) | según Proyecto Especial | 3,00 a 4,50 | 3,00 a 4,50 | 2,50 a 4,50 | 1,80 a 2,50 | -- | -- |
| ANCHO CALLE (m) | según Proyecto Especial | 23,00 - 32,00 | 16,00 - 22,00 | 12,00 - 19,00 | 10,00 - 12,00 | -- | -- |
| PAVIMENTO | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento Articulado (Centro Histórico) | | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento Articulado | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento Articulado | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple | Hormigón Simple Pavimento Articulado Pafios o baldosas de granza lavada Ripio lavado sobre terreno natural Ladrillo triturado sobre terreno natural |

(*) Se entiende por Unidades Estructurales (U.E.) a zonas del área urbana que consituyen núcleos identificables por su homogeneidad edilicia, ambiental o social, o grandes vacíos urbanos o áreas de anexión a urbanizar.

Tabla 5. Anexo 7.2 CUPA vigente.

Anexo 17.4 Usos y actividades permitidas

Las normas generales, uso y actividades permitidas y las características especiales para el distrito se encuentran establecidas en la ficha de "Caracterización de distrito".

Anexo 17.5 Modificaciones parcelarias

Para la aprobación de proyectos los propietarios deberán tramitar la correspondiente Subdivisión conforme el procedimiento establecido en el C.P.U.A., Decreto N° 1.682/19 y complementarios y/o en el que en el futuro lo reemplace. Todo proyecto de subdivisión deberá respetar el trazado vial establecido en el Plano de Red Vial.

Subdivisión. En áreas urbanas y suburbanas se deberá cumplimentar con las dimensiones de frente mínimo y superficie mínima establecidas en las fichas "Caracterización de distritos" - Subdivisión Mínima, considerando las siguientes particularidades:

I. Área urbana:

- Todo proyecto de subdivisión en áreas urbanas que, a criterio del O.T.A., deba dar continuidad a alguna calle proyectada y/o existente, independientemente de la superficie de la matrícula de origen, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y se solicitará la cesión de espacio para la misma.

Ejemplo: El proyecto de subdivisión de la matrícula de referencia deberá ceder espacio para la continuidad de red vial existente y/o proyectada en área urbana.

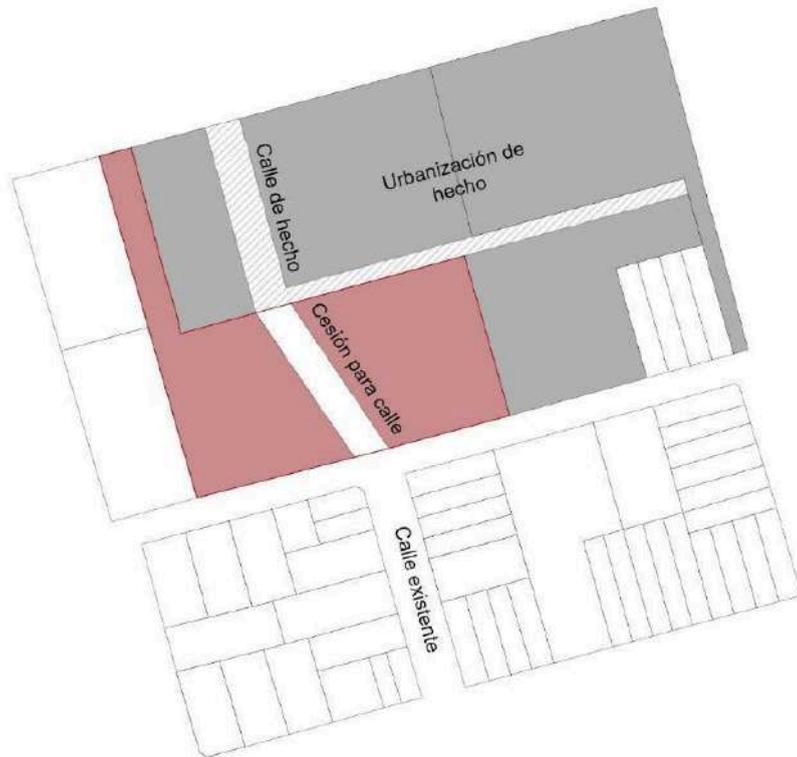


Figura 12: Ejemplo de subdivisión con cesión de espacio para la continuidad de red vial existente y/o proyectada en área urbana.

-
- Todo proyecto de subdivisión en áreas suburbanas que se encuentre afectada por el Parque Ribera San Luis (DU-PU1), tendrá tratamiento como urbanización o loteo y se solicitará la cesión de espacio para el mismo.
 - Todo proyecto de subdivisión de suelo que implique la generación de 1 o más parcelas nuevas sucesivas, de superficies menores a 3 has (30.000 m²) en áreas urbanas, que a criterio del O.T.A., fuera establecido para tornar ilusorios los principios del C.P.U.A., a los fines de omitir las cesiones obligatorias de suelo, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y deberá constituir las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario, según apartado B del presente Anexo para la totalidad de la matrícula de origen, aún cuando no involucre proyectos de urbanización.

Para los casos previstos en este ítem, se registrará en las respectivas cédulas parcelarias generadas a partir de la subdivisión, la cesión de suelo realizada y, en el caso de corresponder, la eximición de la obligación de realizar nuevas cesiones al momento de urbanizar las parcelas involucradas.

Ejemplo: El proyecto de subdivisión de la matrícula de referencia deberá ceder espacio para red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario para la totalidad de la matrícula de origen.



Figura 13: Ejemplo de proyecto de subdivisión de parcelas nuevas sucesivas de superficies menores a 3 has en área urbana.

- II. **Área suburbana:** la superficie mínima de parcela será de 10.000 m² (1 ha) y frente mínimo de 50 m.
- En toda subdivisión en áreas suburbanas que, a criterio del O.T.A., deba dar continuidad a alguna calle proyectada y/o existente, independientemente de la superficie de la matrícula de origen, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y se solicitará la cesión de espacio para la misma.

Ejemplo: El proyecto de subdivisión de la matrícula de referencia deberá ceder espacio para la continuidad de red vial existente y/o proyectada.

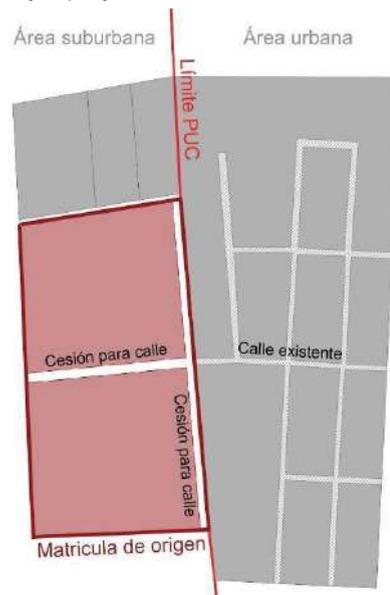


Figura 14: Ejemplo de subdivisión con cesión de espacio para la continuidad de red vial existente y/o proyectada en área suburbana.

- Todo proyecto de subdivisión en áreas suburbanas que se encuentre afectado por el Parque Ribera San Luis (DS-PU2), tendrá tratamiento como urbanización o loteo y se solicitará la cesión de espacio para el mismo.
- Se admitirán subdivisiones de superficie menores a 1 ha (10.000 m²) en áreas suburbanas, sólo cuando la matrícula de origen se encuentre afectada por la red vial proyectada, existente o constituya un caso particular en el que, a criterio del O.T.A., sea necesaria la apertura de calle en el sector.

Ejemplo: El proyecto de subdivisión de la matrícula de referencia deberá ceder espacio para la continuidad de red vial existente y/o proyectada.

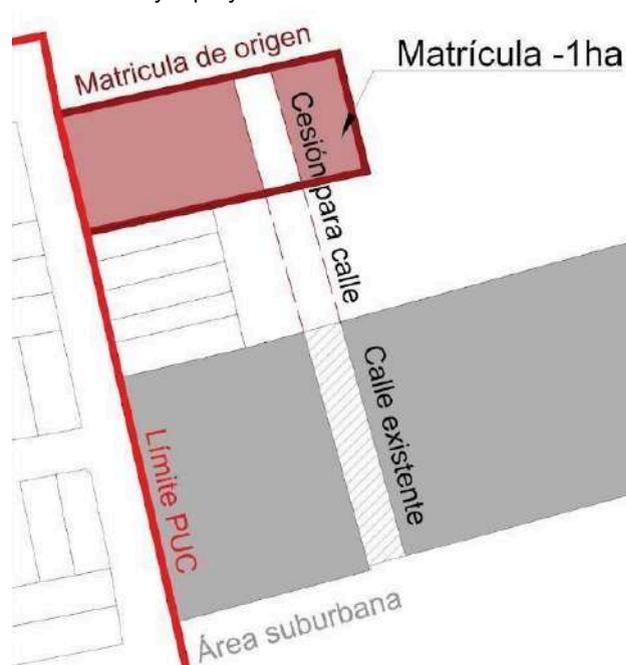


Figura 15: Ejemplo de subdivisión de superficie menor a 1 ha con cesión de espacio para la continuidad de red vial existente y/o proyectada en área suburbana.

- Todo proyecto de subdivisión de suelo que implique la generación de 1 o más parcelas nuevas sucesivas, de superficies menores a 3 has (30.000 m²) en áreas suburbanas, y que a criterio del O.T.A, fuera establecido para tornar ilusorios los principios de las Cesiones Obligatorias de Suelo, a los fines de omitir las mismas, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y deberá constituir las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario, para la totalidad de la matrícula de origen, aún cuando no involucre proyectos de urbanización. Para los casos previstos en este ítem, se registrará en las respectivas cédulas parcelarias generadas a partir de la subdivisión, la cesión de suelo realizada y, en el caso de corresponder, la eximición de la obligación de realizar cesiones futuras al momento de urbanizar las parcelas involucradas.

Ejemplo: El proyecto de subdivisión de la matrícula de referencia deberá ceder espacio para red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario para la totalidad de la matrícula de origen.

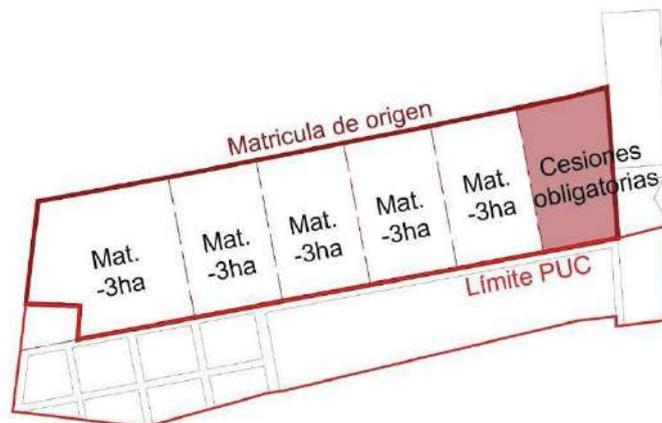


Figura 16: Ejemplo de proyecto de subdivisión de parcelas nuevas sucesivas de superficies menores a 3 has en área suburbana.

Urbanización o loteo. Todo proyecto de urbanización deberá respetar el trazado vial establecido en el Plano de Red Vial pública y las cesiones obligatorias de suelo correspondientes para red vial pública, espacios verdes públicos y/o superficie absorbente y equipamiento comunitario. Asimismo, se deberán considerar las siguientes particularidades:

- I. **Área urbana:** en los distritos urbanos se deberán considerar:
 - **Amanzamiento:** Se deberá cumplimentar con las disposiciones establecidas en los Art. 269 al 273 del C.P.U.A.
Para los distritos M7 San Luis y NC San Luis se admitirá la conformación de macromananzas.
Parcelamiento: Se deberá cumplimentar con las disposiciones establecidas en los Art. 280, 282, 283, 285 al 289 del C.P.U.A. Las dimensiones mínimas de parcela para los distritos urbanos se encuentran establecidas en las fichas "Caracterización de distritos" - Subdivisión Mínima.
 - Se admitirá el acceso a una parcela a través de la figura de "Acceso Privado" sólo en el caso que no existiera red vial para dar continuidad y/o red vial proyectada debido a la presencia de alguna barrera urbana consolidada. Se deberá cumplimentar con las siguientes dimensiones:
 - Para parcelas de menos de 400 m² de superficie, se adoptará un ancho mínimo de 8 m y una longitud máxima de 50 m.
 - Para parcelas de superficie mayor a 400 m², se adoptará un ancho mínimo de 12 m y una longitud máxima de 300 m.
- En ambos casos, el acceso no podrá servir a más de 6 parcelas, ni esta última podrá admitir nuevas modificaciones parcelarias.
- En el caso que se requiera la conformación de un cul de zac, el mismo deberá cumplir con las siguientes dimensiones:
- El diámetro mínimo del área de giro en un cul de zac debe ser de 22 m para asegurar la maniobra adecuada de vehículos de emergencias y servicios públicos. El diámetro debe ser acorde con el ancho de calle para lograr el correcto funcionamiento del cul de zac.

Ejemplo: El proyecto de subdivisión de la matrícula de referencia contempla la figura de “acceso privado” debido a la presencia de una barrera urbana consolidada.

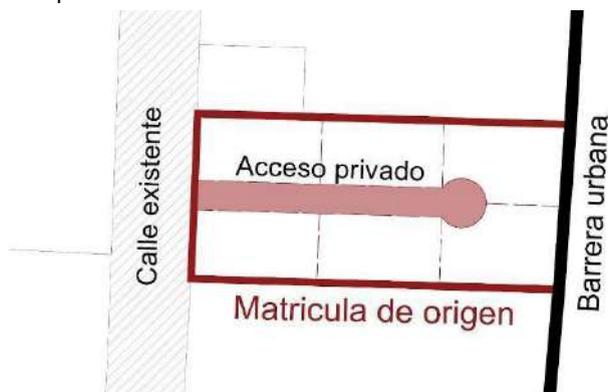


Figura 17: Ejemplo de acceso privado en sectores con barrera urbana.

- Se admitirá el acceso a una parcela a través de la figura “Servidumbre de paso” sólo bajo lo establecido en el Art. 279 Inc. V y VI del C.P.U.A.

II. Área suburbana:

- Se admite la conformación de Conjunto Logístico Empresarial (CLE) y Conjunto de Usos Mixtos (CUM), en los términos de la ficha “Caracterización de distritos”.
- No serán de aplicación las disposiciones del Art. 267 del C.P.U.A. en San Luis.

MODALIDAD - CONJUNTO LOGÍSTICO EMPRESARIAL (CLE):

Predio habilitado para la instalación de actividades de apoyo y usos complementarios a la industria y logística, dotado de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades, con superficie verde absorbente, con circulación vehicular interna, con accesos controlados, de modo tal que el conjunto conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno. Todo CLE deberá proveer de equipamiento comunitario público.

La localización del CLE no deberá implicar interferencias a la continuidad del sistema vial público (principal, urbano o sectorial) proyectado e indicado como obligatorio en el Plano de la Red Vial pública San Luis.

Asimismo, se deberá cumplimentar con las siguientes disposiciones:

- La superficie máxima admitida del Conjunto Logístico Empresarial (CLE) estará determinada por la red vial pública obligatoria indicada en el Plano de la Red Vial pública San Luis.
- El CLE admite un área de servicios – centrales y un área comercial de pequeña escala con el fin de servir al conjunto, cuya superficie no deberá superar el 30% de la superficie del FOS permitida.
- El CLE admite un área de vivienda transitoria de apoyo a las actividades de industria, logísticas, cuya superficie no deberá superar el 30% de la superficie del FOS permitida.
- Amanzanamiento interno: A criterio del urbanizador. El amanzanamiento propuesto deberá garantizar la correcta circulación vehicular en el interior del conjunto.
- Parcelamiento interno: Se deberá cumplimentar con la superficie mínima establecida en la Ficha de Caracterización de Distrito. La superficie mínima de parcela será de 1 ha (10.000 m²).
- Red vial: La propuesta deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública San Luis. Tanto la red vial pública como el trazado interno, deberán cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A.

La propuesta vial deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección de Vialidad de Salta según corresponda.

En el caso que el O.T.A. requiera la apertura de otra calle, en función de la localización y funcionamiento del CLE, se deberá realizar la apertura de una calle de uso exclusivo privado, cuya clasificación deberá determinarse según cada caso en particular.

No se permitirá el acceso al CLE por calles colectoras de Circunvalación Oeste y por Av. Costanera a los fines de no sobrecargar las vías.

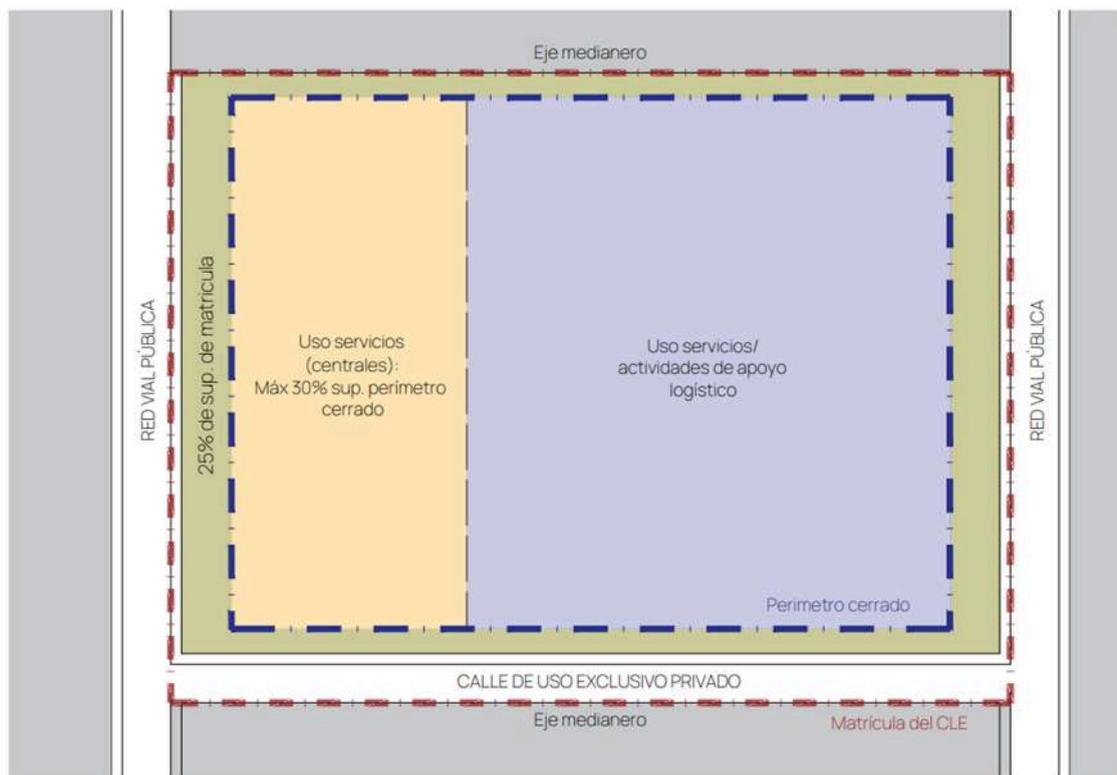


Figura 18: Esquema Conjunto Logístico Empresarial (CLE).

- **Faja de resguardo perimetral (FR).** Para todos los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE), independientemente de su ubicación, se deberá proyectar una superficie verde absorbente denominada faja de resguardo perimetral, que contará con una cortina forestal en todo el perímetro del conjunto. La misma funcionará como barrera de atenuación de efectos no deseados, tales como ruidos y olores, y contribuirá a mitigar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones del conjunto.

La faja de resguardo perimetral deberá ser parqueada y forestada, quedando prohibida la implantación de especies alergénicas o invasivas, debiendo cumplimentar con las disposiciones establecidas en relación al plano de forestación y parqueización, dispuestos en los Art. 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público - Ordenanza 15675/20 o la que en un futuro la reemplace.

La faja de resguardo contabilizará el 25% de la superficie de la matrícula del CLE y será de propiedad y uso exclusivo privado. La misma no podrá ser cercada, permitiendo únicamente la conformación del acceso al CLE, en un ancho no mayor a 15 m.

- En los lados del CLE que colinden con calles públicas, la faja de resguardo será de 12 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 19 y 22.
- En los lados del CLE que colinden con calles de uso exclusivo privado, la faja de resguardo será de 7 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 20 y 22.

- En los lados del CLE que colinden con ejes medianeros la faja de resguardo será de 7 m. Quedará a criterio del O.T.A. su localización por fuera o por dentro del perímetro cerrado del conjunto.
- Considerando cada proyecto en particular, el O.T.A. podrá requerir que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público en función de la localización del CLE (cercanía a un área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas en la cuales se considere necesaria la conformación de dicho espacio). Esta superficie deberá ser cedida al municipio.
- El urbanizador asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles de uso exclusivo privado y de la faja de resguardo. El Municipio asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles públicas y de la superficie afectada a espacio verde activo de uso público. Esta última podrá estar incluida en el régimen de padrinazgo de espacios verdes.

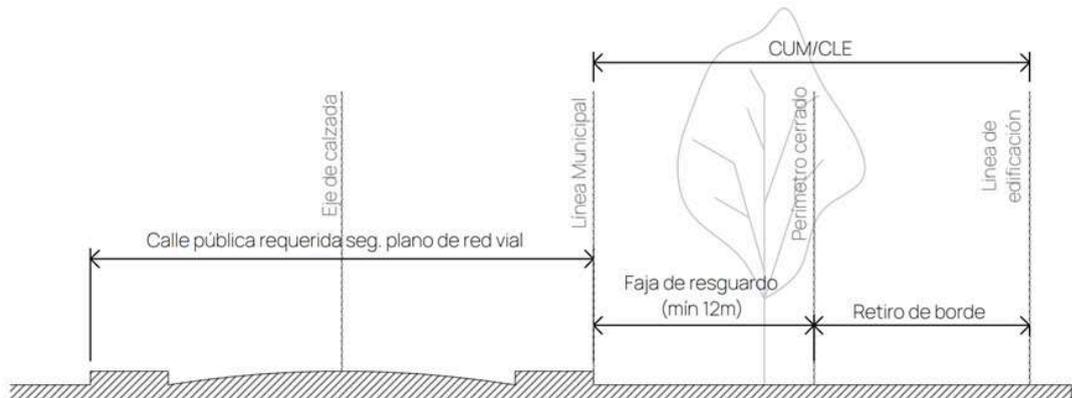


Figura 19. Perfil faja de resguardo colindante con calles públicas.

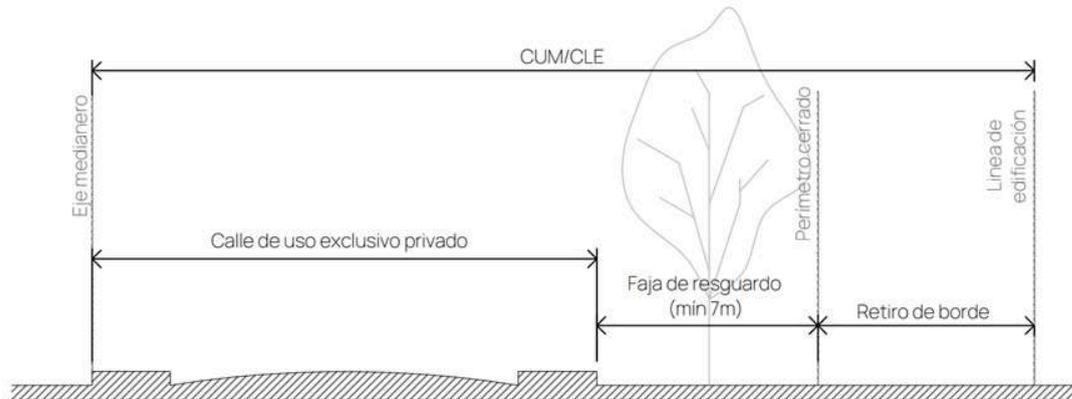


Figura 20. Perfil faja de resguardo colindante a calles de uso exclusivo privado.

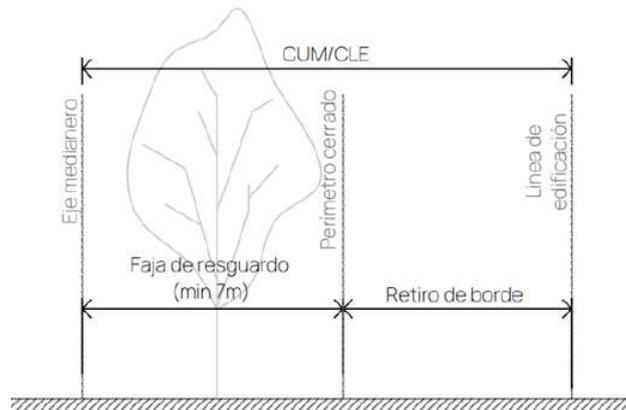


Figura 21. Perfil faja de resguardo colindante con ejes medianeros por fuera del perímetro cerrado.

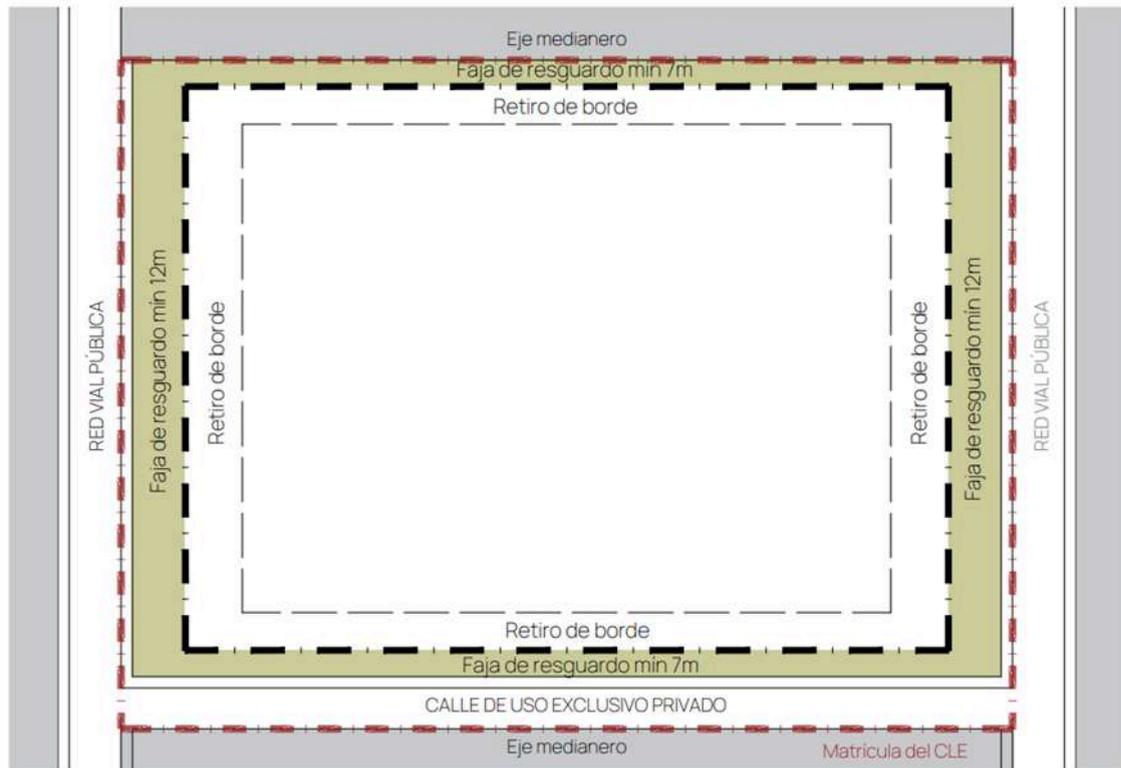


Figura 22. Esquema indicativo para la faja de resguardo en los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).

- Infraestructuras: En todo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) será obligatoria la realización de obras de infraestructura de provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y parquización de la superficie verde absorbente, pavimento y cordón cuneta, obras de regulación de caudales pluviales, sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales y/o industriales, autorizado por los organismos competentes.

Asimismo, el CLE deberá cumplimentar con criterios de sustentabilidad ambiental tales como los de eficiencia de uso del agua, eficiencia del uso de la energía, acondicionamiento térmico, manejo de residuos mediante la implementación de un plan de manejo interno que incorpore los conceptos de reducción en origen, reciclado y reutilización de los residuos y gestión de efluentes industriales y cloacales conforme a las estrategias y herramientas de compromiso ambiental.

Todas las obras de infraestructura establecidas en el presente ítem se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del urbanizador.

- Espacios para carga y descarga: Toda actividad que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro del conjunto y en forma tal de no afectar el tránsito en las calles públicas. Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga de los vehículos propiamente dicha, las maniobras que de éstos tengan que realizar y la espera de los mismos.
- Espacio para guarda o estacionamiento de vehículos: Toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos de usuarios o de quienes desarrollen labores en el respectivo establecimiento deberán contar con la provisión de espacios adecuados para ello en el interior del perímetro cerrado.
El movimiento vehicular deberá asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro

vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes. Las condiciones mencionadas deberán ser demostradas mediante gráficos sobre los planos del predio y con indicación de maniobras.

En todos los casos y cuando se presenten situaciones atípicas o dotadas de particularidades por las características de las vías o zonas de desarrollo de la actividad o por las propias de éstas, el área de movilidad evaluará la propuesta en la instancia pertinente.

MODALIDAD - CONJUNTO DE USOS MIXTOS (CUM):

Conjunto de usos mixtos con autosuficiencia de equipamientos, infraestructuras y servicios, con espacios verdes, superficie verde absorbente y circulación vehicular interna. Se deberá proveer de espacios verdes para uso público y equipamiento comunitario público.

Se admite la conformación de CUM abierto y CUM cerrado. Éste último se caracteriza por contar con accesos controlados, de modo tal que el conjunto conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno.

La localización del CUM no deberá implicar interferencias a la continuidad del sistema vial público (principal, urbano o sectorial) proyectado e indicado como obligatorio en el Plano de la Red Vial pública San Luis.

Asimismo, se deberá cumplimentar con las siguientes disposiciones:

- La superficie máxima admitida del Conjunto de Usos Mixtos (CUM) estará determinada por la red vial pública obligatoria indicada en el Plano de la Red Vial pública San Luis.
- El CUM deberá contar con un área comercial y/o de servicios - centrales abierta, cuya superficie de la o las parcelas destinadas a este uso, no deberá superar el 30% de la superficie total de uso (una vez descontado el 25% de faja de resguardo y la red vial pública). En todos los casos, el O.T.A. evaluará su localización, que deberá efectuarse en los bordes del predio o fuera del mismo, siendo el sector más cercano al área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas.

El área comercial y/o de servicios - centrales deberá contar con un sector de estacionamientos, el cual deberá seguir las estrategias y herramientas de compromiso ambiental (superficie absorbente, calidad paisajística, entre otras).

- En el área residencial cerrada, cuya superficie máxima es del 70%, se admite la conformación de viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares.

Las densidades proyectadas para cada caso en particular serán evaluadas por el O.T.A.

Para el caso de las viviendas multifamiliares la distancia mínima entre bloques de vivienda multifamiliar será de 15 m.

- Amanzamiento interno: Para el CUM abierto se deberá cumplimentar con las disposiciones establecidas en los Art. 269 al 273 del C.P.U.A.

Para el CUM cerrado el amanzamiento del conjunto quedará a criterio del urbanizador, debiendo garantizar la correcta circulación vehicular en el interior del conjunto.

- Parcelamiento interno: Se deberá cumplimentar con las dimensiones de frente mínimo y superficie mínima establecidas en la ficha "Caracterización de distritos" - Subdivisión Mínima. La superficie mínima de la parcela será de 600 m² y frente mínimo de 20 m.
- Red vial: La propuesta deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública San Luis. Tanto la red vial pública como el trazado interno, deberán cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A.

La propuesta deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección de Vialidad de Salta según corresponda.

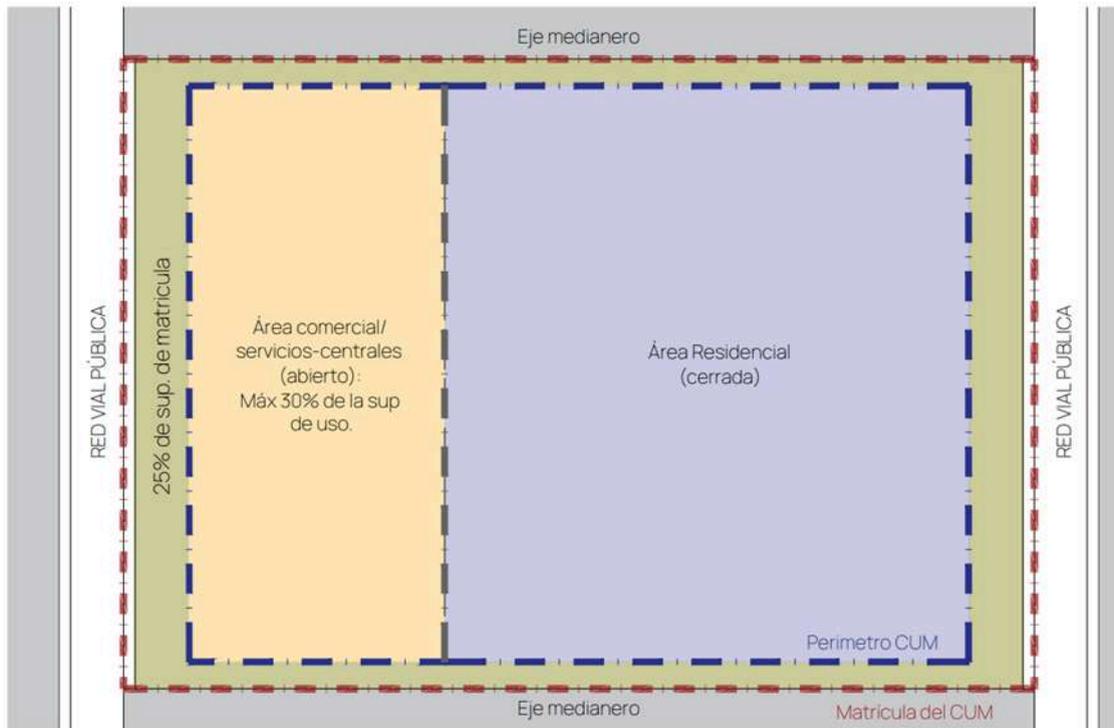


Figura 23: Esquema Conjunto de Usos Mixtos (CUM).

- **Faja de resguardo perimetral (FR).** Para todos los Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), independientemente de su ubicación, se deberá proyectar una superficie verde absorbente denominada faja de resguardo perimetral, que contará con una cortina forestal en todo el perímetro del conjunto. La misma funcionará como un elemento de transición paisajística, mitigando el impacto visual de los cerramientos perimetrales y creando un vínculo visual más sutil con el entorno, contribuyendo así a una mejor integración con el entorno residencial circundante.

La faja de resguardo perimetral deberá ser parqueada y forestada, quedando prohibida la implantación de especies alergénicas o invasivas, debiendo cumplimentar con las disposiciones establecidas en relación al plano de forestación y parqueación, dispuestos en los Art. 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público - Ordenanza 15675/20 o la que en un futuro la reemplace.

La faja de resguardo contabilizará el 25% de la superficie de la matrícula del CUM y será de propiedad y uso exclusivo privado. La misma no podrá ser cercada, permitiendo únicamente la conformación del acceso al CUM.

- En los lados del CUM que colinden con calles públicas, la faja de resguardo será de 12 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 24 y 26.
- En los lados del CUM que colinden con ejes medianeros, la faja de resguardo será de 7 m. Quedará a criterio del O.T.A. su localización por fuera o por dentro del perímetro cerrado del conjunto.

Considerando cada proyecto en particular, el O.T.A. podrá requerir que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público en función de la localización del CUM (cercanía a un área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas en la cuales se considere necesaria la conformación de dicho espacio). Esta superficie deberá ser cedida al municipio.

El urbanizador asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de la faja de resguardo.

El Municipio asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles públicas y de la superficie afectada a espacio verde activo de uso público. Esta última podrá estar incluida en el régimen de padrinazgo de espacios verdes.

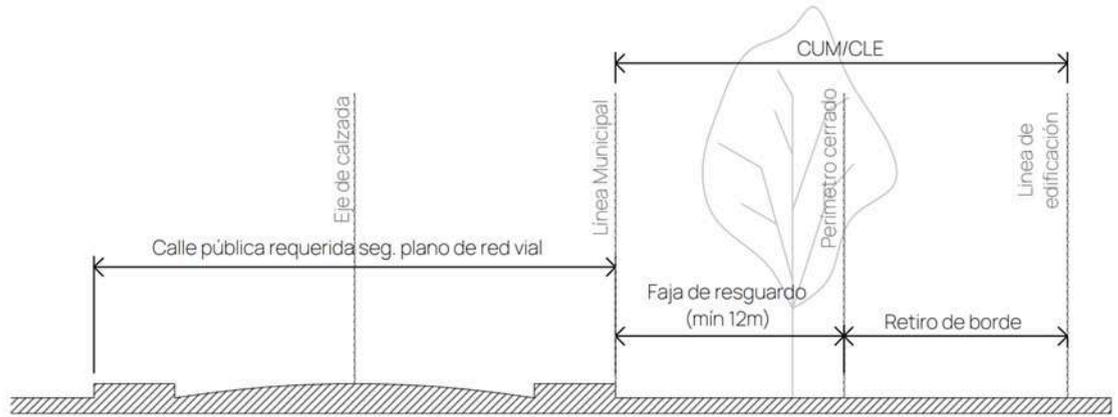


Figura 24. Perfil faja de resguardo colindante con calles públicas.

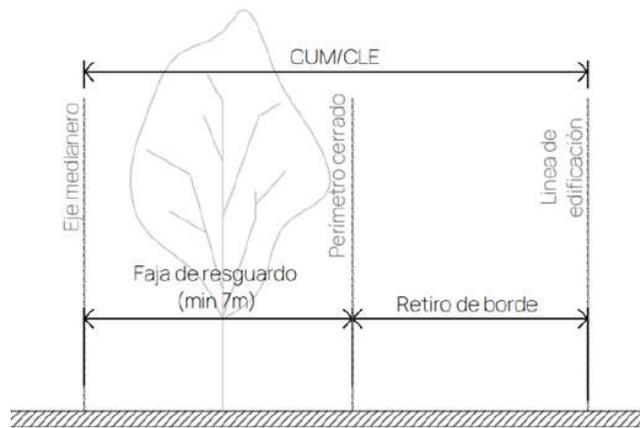


Figura 25. Perfil faja de resguardo colindante con ejes medianeros por fuera del perímetro cerrado.



Figura 26. Esquema indicativo para la faja de resguardo en los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).

- **Infraestructuras:** En todo Conjunto de Uso Mixto (CUM) será obligatoria la realización de obras de infraestructura de provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y parquización de la superficie verde absorbente, pavimento en vías principales y cordón cuneta, obras de regulación de caudales pluviales, sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales, autorizado por los organismos competentes.

Asimismo, el CUM deberá cumplimentar con criterios de sustentabilidad ambiental tales como los de eficiencia de uso del agua, eficiencia del uso de la energía, acondicionamiento térmico, gestión de residuos sólidos urbanos y gestión de efluentes cloacales conforme a las Estrategias y herramientas de compromiso ambiental.

Todas las obras de infraestructura establecidas en el presente ítem se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del urbanizador.

Anexo 17.6 Cesiones obligatorias del suelo

Por toda urbanización o loteo en áreas urbanas y/o suburbanas deberán donarse al dominio público municipal, las superficies destinadas a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario municipal. Asimismo, se deberán cumplimentar las siguientes disposiciones:

- I. **Cesión de suelo en Área Urbana:** La cesión de suelo para espacios verdes y equipamiento comunitario municipal, se computarán sobre el remanente de la superficie a urbanizar una vez descontada el área destinada a red vial.

- **Red vial:** Si se trata de subdivisiones que, a criterio del O.T.A., requiera apertura de calles para dar continuidad a vías proyectadas y/o existentes, deberán donarse las superficies destinadas a las mismas.

Sólo cuando se trate de una subdivisión de menos de 3 has (30.000 m²) de superficie, el O.T.A. evaluará la eximición o no de las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a espacios verdes y equipamiento comunitario, conforme la envergadura del proyecto de subdivisión. El mantenimiento de la calle solicitada será responsabilidad exclusiva del propietario.

- **Espacio verde:** se deberá cumplimentar con las disposiciones establecidas en los Art. 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público - Ordenanza 15675/20 o la que en un futuro la reemplace.

Se considerará se pretende eludir las obligaciones de este apartado la realización de sucesivas urbanizaciones o loteos menores de 30.000 m² (3 has) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas. En ambos casos, el O.T.A. exigirá las donaciones omitidas que correspondan. Las cesiones de suelo para el área urbana será el 15% de espacios verdes y el 9% para equipamiento comunitario.

| CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN ÁREA URBANA | |
|---|--|
| | ÁREA URBANA |
| ESPACIOS VERDES | 15% |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO MUNICIPAL | 9% |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PROVINCIAL | a establecer por la autoridad competente |

Tabla 6. Cesiones obligatorias de suelo en área urbana.

- II. **Cesión de suelo en Área Suburbana:** En todo fraccionamiento de suelo, de menos de 3 has (30.000m²) de superficie serán obligatorias las cesiones de suelo destinadas a la red vial pública. Cuando la superficie a fraccionar supere las 3 has (30.000m²), será también obligatorio la cesión de suelo destinado a la implantación de equipamientos comunitarios y a la creación de espacios libres o verdes, obedeciendo, en todos los casos, al trazado vial público y al régimen del distrito.

Se deberán considerar las siguientes particularidades para cada caso:

- Si se trata de subdivisiones que, a criterio del O.T.A., requiera apertura de calles para dar continuidad a vías proyectadas y/o existentes, independientemente de la superficie de la matrícula de mayor extensión, deberán donarse las superficies destinadas a las mismas. En el caso de subdivisiones entre 1 ha (10.000 m²) y 3 has (30.000 m²) de superficie en área suburbana, el O.T.A. evaluará las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a espacios verdes y/o equipamiento comunitario, conforme la envergadura del proyecto de subdivisión, a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente. El mantenimiento de la calle solicitada será responsabilidad exclusiva del propietario.
- En el caso de subdivisiones de superficie menores a 1 ha (10.000m²) en áreas suburbanas, admitidas sólo en los casos mencionados en el apartado Subdivisiones, el O.T.A. evaluará la solicitud de cesiones obligatorias de suelo para espacios verdes y/o equipamiento comunitario, conforme la envergadura del proyecto de subdivisión, a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente. El mantenimiento de la calle solicitada será responsabilidad exclusiva del propietario.
- Se considerará se pretende eludir las obligaciones de este apartado la realización de sucesivas urbanizaciones o loteos menores de 30.000 m² (3 has) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas. En ambos casos, se exigirán las donaciones omitidas que correspondan.
- Para el caso de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), deberán donarse al dominio público municipal, las superficies destinadas a la red vial pública, equipamiento comunitario y espacios verdes según corresponda.
 - **Red vial:** Para todo nuevo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) o Conjunto de Usos Mixtos (CUM), deberán donarse las calles públicas indicadas en el Plano de la Red Vial pública San Luis.
En el caso que el O.T.A. requiera apertura de otra calle, éstas serán de uso exclusivo privado y no deberán cederse al Municipio.
 - **Espacios verdes:** En el caso que el O.T.A. requiera que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público, esta superficie deberá ser cedida al municipio.
 - **Equipamiento comunitario municipal:** En todo nuevo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) y Conjunto de Usos Mixtos (CUM), será obligación de los propietarios transferir al dominio público municipal una superficie de terreno no menor al 5% de la matrícula CUM/CLE, el que se destinará a equipamiento comunitario municipal.
En todos los casos, el O.T.A. determinará su localización, que deberá efectuarse en los bordes del predio y fuera del mismo, siendo el sector más cercano al área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas. La cesión destinada a equipamiento comunitario municipal, podrá ser sustituida por la construcción de equipamiento u obras que, a criterio del O.T.A. se consideren beneficiosas para la ciudad, en vista de las Obras necesarias San Luis.
La sustitución del porcentaje (%) de cesión destinada a equipamiento comunitario municipal, no exime al propietario/desarrollador de la ejecución de las obras necesarias en concepto de la captación de plusvalía.

| CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN ÁREAS SUBURBANAS | | |
|--|--|---|
| | CLE - CUM | Subdivisión/Urbanización (que no conformen un CLE y/o CUM) |
| ESPACIOS VERDES | A evaluar por el O.T.A. | 15% |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO MUNICIPAL | 5% | 9% |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PROVINCIAL | a establecer por la autoridad competente | |

Tabla 7. Cesiones obligatorias de suelo en áreas suburbanas.

Anexo 17.7 Estrategias y herramientas de compromiso ambiental

Con el fin de consolidar a San Luis como un distrito sostenible, potenciando sus cualidades paisajísticas y ambientales, se establecen herramientas para promover la sustentabilidad urbana y calidad ambiental del sector, y aportar a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación frente a éstos.

Las herramientas a adoptar se basan en las siguientes estrategias:

A. Prevención de la isla de calor

Contempla medidas destinadas a prevenir la acumulación de calor que generan las superficies construidas. Las herramientas a aplicar pueden ser: Techos Fríos, Techos Verdes Extensivos, Techos Verdes Intensivos, Muros Verdes, incremento de superficies reflectantes, maximización de materiales y superficies que no absorban calor, incremento de superficies verdes, promoción de la movilidad sustentable.

B. Prevención del riesgo hídrico:

Herramientas no estructurales conforme al Plan Maestro de Drenaje Pluvial.

C. Restauración de la biodiversidad:

Medidas destinadas a la incorporación de superficies vegetadas con especies nativas, incorporación de arbolado nativo, protección del arbolado existente, revaloración del paisaje, etc.

D. Calidad ambiental del hábitat construido:

Contempla las herramientas para el confort visual (iluminación natural), confort acústico, materiales constructivos y sustentabilidad, gestión integral de residuos y gestión ambiental del proceso constructivo.

E. Eficiencia energética

Implica la disminución en el consumo de energía eléctrica; medidores inteligentes; sistemas de acondicionamiento térmico eficiente e incorporación de energías renovables.

En función de estas estrategias, se establecen las siguientes herramientas obligatorias, las cuales deben respetarse tanto para proyectos de modificaciones parcelarias (subdivisiones, parcelamientos, urbanizaciones) o proyectos de obras privadas (obras nuevas, ampliaciones o refuncionalizaciones) según corresponda en cada caso. Las mismas deberán ser de aplicación obligatoria tanto en área urbana como en área suburbana.

| TIPO DE PROYECTO/OBRA | ESTRATEGIA | HERRAMIENTA OBLIGATORIA |
|---|----------------------------------|---|
| Obras nuevas mayores a 300m2. Uso residencial, comercial y equipamientos y servicios. | Prevencción de la isla de calor | Implementación de Techos fríos y superficie de cubierta o terraza verde mínima del 25%. El sesenta por ciento (60%) de las especies incorporadas en la Cubierta o Techo Verde deberán ser de especies nativas. |
| | Prevencción del riesgo hídrico | Aplicar la erogación cero, barriles de lluvia y cisternas: instalaciones que recogen y almacenan aguas de lluvia por reúso posterior en fines no consuntivos como riego, aseo, etc |
| | | Adaptar el porcentaje y la materialidad de calles, veredas y otros espacios públicos con materiales y diseños procurando el mayor grado de infiltración posible. Toda propuesta deberá incluir un cuadro detallado de las superficies de solados y sus correspondientes porcentajes y materialidades. |
| | Restauración de la biodiversidad | Evitar la excesiva iluminación y la emisión de luz hacia el cielo, con la utilización de dispositivos energéticamente eficientes, y de color naranja-amarillo, con sombreretes y sobre superficies opacas o soportes opacos, a fin de no emitir luz vertical y generar contaminación luminica. En superficies vidriadas deberá controlarse los futuros reflejos por radiación, pudiéndose implementar elementos tamizadores, tales como parasoles, pieles vegetales, etc. |
| Estacionamientos en viviendas colectivas y otros edificios (seg. Art. 83 y 84 del Código de Edificación) | Prevencción de la isla de calor | Generación de superficies absorbentes evitando grandes superficies de asfalto aplicando la pauta de erogación pluvial cero. |
| | | Estacionamiento para bicicletas, en un 30% superior de la cantidad correspondiente a estacionamientos vehiculares |
| | | Conservar y mantener árboles y arbustos existentes y de parquizar y arborizar los espacios de estacionamientos. |
| | | Para actividades de recreación, social y deportivo, cultural, religioso, y/o relacionadas a los parques urbanos o espacios verdes: Estacionamientos de un módulo (2,40 m de ancho y 5 m de profundidad) cada 500 m2 como máximo, ubicados de manera equitativa en todo el predio. |
| Urbanizaciones (en área urbana y suburbana) | Prevencción del riesgo hídrico | No se permitirán estacionamientos públicos concentrados en superficies superiores a 2000 m2 |
| | | Utilizar pavimento o adoquinado permeable (adoquines, losas o losetas intercalables o nuevos materiales provenientes del reciclado o reúso de áridos) en red vial primaria, a excepción de la Colectora Circunvalación Oeste, la Av. Costanera y la Ruta Provincial 99 las cuales deberán materializarse conforme lo establecido en el Anexo 7 del C.P.U.A. |
| | | En el caso de urbanizaciones será obligatoria la materialización de las calles con materiales permeables cuando deba darse continuidad a calles adoquinadas existentes. Incorporar áreas de bioretención o "jardines de lluvia". |

| | | |
|--|--|---|
| | Restauración de la biodiversidad | Propiciar e incentivar el mantenimiento de la diversidad a través de la creación corredores silvestres en la red de ejes verdes proyectada, conforme Obras necesarias San Luis. Toda cesión de espacio verde deberá ser parquizada incluyendo “vegetación nativa” en una superficie mínima del 25% del total de la superficie libre. |
| | Calidad ambiental del hábitat construido | Elaboración de un plan de gestión de RSU, basado en la clasificación y recolección diferenciada in situ, dotando del equipamiento necesario para tal fin. |
| Urbanizaciones (en área urbana y suburbana) mayores a 15 ha | Eficiencia energética | Incorporación de sistemas de captación de energía solar de baja temperatura para la producción de energía y/o agua caliente sanitaria en los edificios e instalaciones en el sector |
| | | Excelencia en la conservación de energía, aplicando niveles de aislación térmica que superen el Nivel B de las Norma IRAM 11.605 y, donde corresponda, alcanzar el Nivel A. Óptimas condiciones de habitabilidad, incorporando adecuados espesores de materiales aislantes, tanto en paredes como en pisos y techos, para cumplir con las Normas IRAM 11625 y 11630 para evitar condensación superficial e intersticial total. |

Tabla 8. Herramientas obligatorias.



Figura 27. Tipologías indicativas de Estacionamientos sustentables con incorporación de vegetación y suelo absorbente, materiales y asfalto absorbentes.

Todo proyecto de urbanización deberá incluir la siguiente documentación técnica, necesaria para la evaluación y aprobación por la autoridad de aplicación: Normalización de Planos: planos generales (Escala 1:500; 1:1000), cortes, vistas, perspectivas y detalles (Escala 1:200; 1:100), plano de Relevamiento del sector, planimetrías, planos especiales y complementarios, plano de modificaciones planimétricas, sistematización de suelos, nivelaciones y desagües, caminos, plano de construcciones e instalaciones paisajísticas, plano

de plantación de las especies nativas a utilizar, plano de riego, plano de iluminación, presentación escrita: memoria descriptiva, especificaciones técnicas de construcción, materialidades y especificaciones técnicas de mantenimiento.

Anexo 17.8 Macromananzas

En los distritos M7 San Luis y NC San Luis, se admitirá la conformación de manzanas con superficies superiores a las establecidas por el C.P.U.A., mediante la conformación de macromananzas.

Se entiende por macromanzana a aquella que supera las dimensiones máximas de la manzana tipo vigente (entre 1 y 3 has, según Art 271 del C.P.U.A.). La misma estará subdividida mediante calles de convivencia, conformando manzanas interiores con dimensiones que no deberán superar las 3 has (30.000 m²). La macromanzana estará contenida por calles colectoras mayores (CMA) y calles colectoras menores (CME).

La macromanzana podrá estar conformada por un mínimo de 2 y un máximo de 4 manzanas interiores. Los lados de la macromanzana no deberán superar los 400 m.

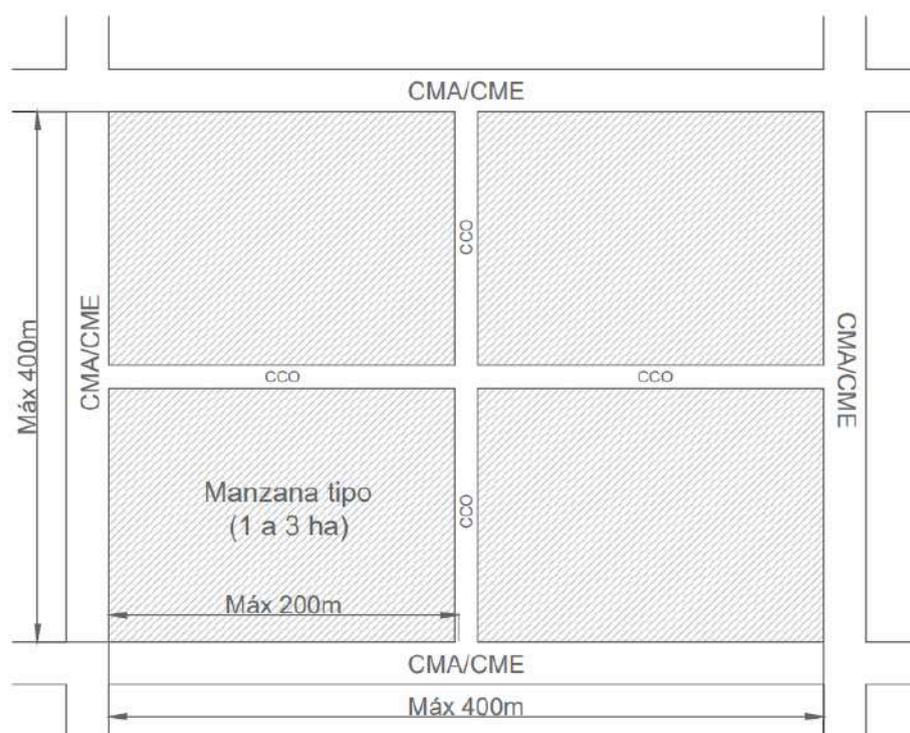


Figura 28. Trazado indicativo de Macromananzas.

Para la conformación de macromananzas:

- Se deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública San Luis.
- Las calles perimetrales de la macromanzana deberán dar continuidad a las calles existentes y/o proyectadas del sector.
- Se admitirá una tolerancia del 20% respecto del esquema de trazado básico indicado en la Figura 28. En este caso, el OTA evaluará la tolerancia en función del diseño y entorno construido, a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente.

- Solo en el distrito NC San Luis, debido a las particularidades de su régimen urbanístico, se podrá conformar macromanzanas sin calles de convivencia (CCO), cuya medida máxima debe respetar los 400m de lado. En este caso, el OTA evaluará la tolerancia en función del diseño y entorno construido, a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente.
- La red vial deberá conservar las siguientes características:
 - A. Las calles perimetrales deberán seguir los perfiles establecidos en el Anexo 7 del C.P.U.A., pudiendo ser colectoras mayores (CMA) o colectoras menores (CME) según cada caso particular.
 - B. Se priorizará la circulación peatonal y ciclística y el acceso al transporte público, para lo cual se deberán organizar espacios adecuados que permitan el descanso del peatón, la accesibilidad universal y la interacción social. Las intersecciones de arterias contarán con medidas de pacificación de tránsito, facilidades para el ascenso, descenso y cruce peatonal.
 - C. Se deberán adecuar circuitos ciclísticos interconectados a la red general de bicisendas y/o ciclovías de la ciudad y contar con una reserva de espacios apropiados para su estacionamiento. El diseño del circuito y características del mismo deberá cumplir con las tipologías y reglamentación vigente el cual será consensuado, visto y aprobado por el área competente en movilidad sustentable.
 - D. Las calles de convivencia (CCO) deberán seguir el perfil indicativo de la Figura 29. Esta tipología tiene las características de ser una calle de tránsito pasante con ciclovía, según el diseño de calle nivelada sobre una única plataforma posee un espacio que forma parte de la red ciclista, destinado a la circulación de bicicletas en calzada. Se incluye esta tipología en macromanzanas con el objetivo de incorporar la movilidad sustentable, incrementar la superficie de usos peatonales brindando mayor seguridad a peatones y ciclistas, disminuir la polución del aire con la reducción de tránsito vehicular, mejorar el paisaje urbano y la calidad ambiental, incorporar arbolado urbano y asegurar el acceso vehicular en casos de emergencia o para personas con discapacidad promoviendo la accesibilidad universal. Esta tipología permite el uso diferenciado por horarios, privilegiando el uso peatonal diurno y el uso automovilístico en horas pico o nocturno.
 - E. Las CCO se deberán ejecutar con base en los siguientes criterios: a) ejecución de calzada a nivel de vereda; b) separación de sectores vehicular y peatonal mediante elementos demarcatorios acorde a normativas vigentes o bolardos; c) utilización de canaletas de desagüe según dimensionado específico; d) Las dimensiones mínimas para veredas, 2.50 m., para calzadas con ciclovía un ancho mínimo de 4.40 m., e) los materiales a utilizar deberán favorecer la absorción promoviendo el pavimento de hormigón intertrabado y áreas verdes absorbentes como cazuelas con la incorporación de arbolado.
 - F. Se aceptarán modificaciones excepcionales a favor de la conservación de algún edificio de valor patrimonial o similar lo cual deberá ser técnicamente fundado y aprobado por el O.T.A.

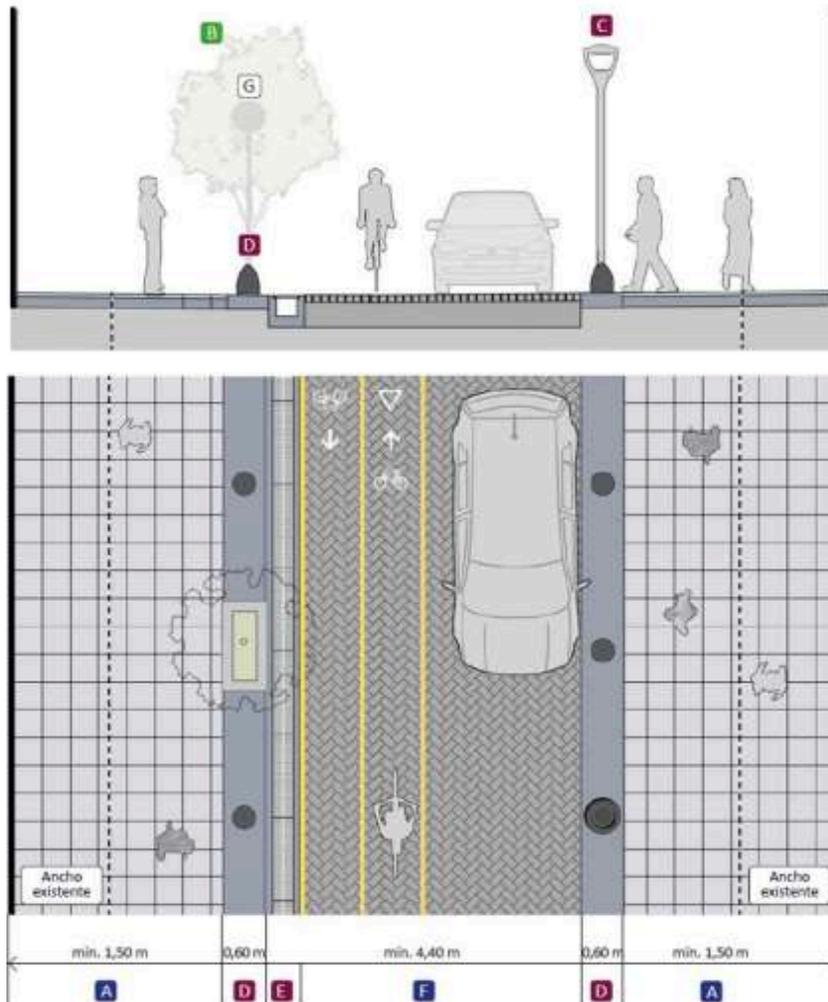


Figura 29. Perfil indicativo para tipologías de Calles de Convivencia (CCO).

Anexo 17.9 Régimen Nave Industrial: Depósitos, Industrial y Comercial (mediana y gran escala)

Los edificios destinados a actividades comerciales mayores a 300 m², actividades productivas industriales y aquellos destinados a depósitos, deben materializarse de forma tal que su volumetría y resolución arquitectónica sea compatible con el entorno residencial construido. Para ello se deberán respetar lo siguiente:

Retiros de frente

- En el caso de edificios destinados a actividades comerciales de superficies mayores a 300m² (desde Mediana Escala) y edificios destinados a actividades de apoyo a la industria y logística, sin importar el distrito en el que se ubiquen, el O.T.A. podrá solicitar retiros de frente mayores a los mínimos establecidos para el distrito, cuando éstos se ubiquen sobre calles públicas, en función de conservar y/o evitar la alteración de las cualidades paisajísticas del entorno.
- Para depósitos el retiro de frente mínimo deberá ser igual al rebatimiento de la altura de la edificación, con excepción del distrito DSA.
- En el distrito DSA se deberá respetar el retiro de frente mínimo establecido en la Ficha de Caracterización de Distritos - Retiro de Frente. El O.T.A. podrá solicitar retiros

mayores a los establecidos en las mismas, en función de la escala de cada proyecto en particular.

Materialización de la línea municipal. Los cerramientos de frente para edificaciones destinadas a depósitos, uso industrial y uso comercial sin importar el distrito en el que se ubiquen, como también los cerramientos de los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE), deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- El cerramiento deberá ser tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro ciego.
- Se deberá materializar obligatoriamente la Línea de Municipal con una cerca de altura máxima de 0,70 m sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura solo se podrán colocar cerramientos transparentes de manera de dar continuidad a los espacios verdes.
- Se admitirán cerramientos con las siguientes características:
 - Alambrados con tejido ornamental de altura mínima de 2 m y cerco vivo de hoja perenne. No se permitirán cerramientos únicamente con alambres tejidos.
 - Verjas metálicas o de otro material transparente de altura mínima de 2 m con murete de mampostería.
 - Cerco vivo de hoja perenne. En los casos en que la materialización de los cercos se efectúe mediante cercos vivos de hoja perenne es obligatorio su mantenimiento y cuidado en condiciones adecuadas, acorde con su función.
- Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 m en el sentido de la línea municipal y una altura máxima de 2 m sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de $\frac{1}{3}$ de la superficie total a cerrar por sobre 0,70 m de nivel de vereda. Queda expresamente prohibido, por encima de los 0,70 m de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc.

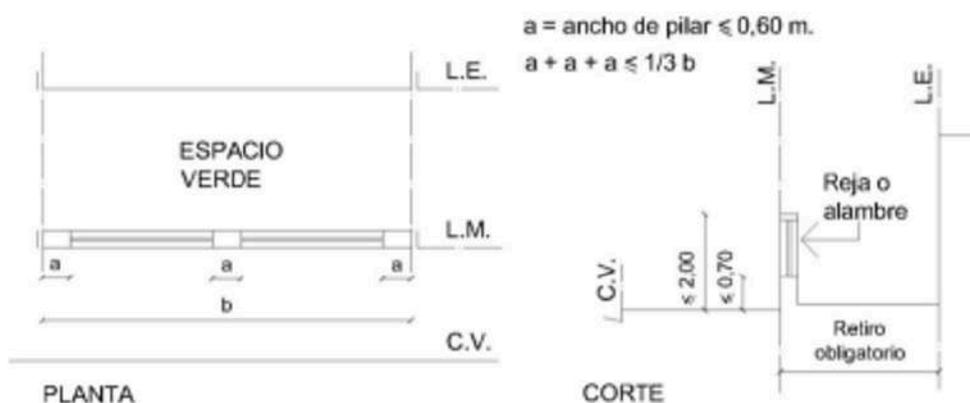


Figura 30: Cerramiento de frente.

- Se admitirá la creación de cerramientos opacos solo en casos donde las actividades realizadas dentro del predio (depósitos al aire libre de materiales, materias primas, enseres, instalaciones precarias, etc.) no deban ser visibles desde la vía pública. La conformación de este cerramiento deberá tener un tratamiento de calidad arquitectónica.

Régimen para Naves Industriales. Para edificios de tipología nave industrial, se deberá:

- Dar tratamiento arquitectónico adecuado a la volumetría del edificio y a la materialización de la línea municipal, conforme el apartado precedente.

- Sus cerramientos verticales deberán ocultar la cubierta del edificio, prolongándose hasta la altura máxima de la cumbrera, según Figura 31.
- La distancia mínima entre naves industriales, independientemente del distrito en el que se encuentre, será de 10 m.
- Cumplir con lo establecido en las Estrategias y herramientas de compromiso ambiental.

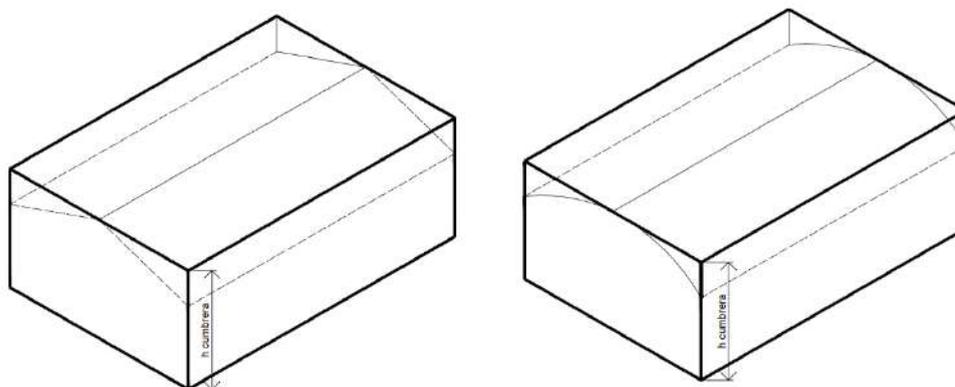


Figura 31. Volumetría Nave Industrial.

Cortina forestal. En el caso de Patrón Industrial I, ubicados en el distrito DSA, se deberá generar una cortina forestal a lo largo del retiro de borde de la parcela.

Anexo 17.10 Obras necesarias San Luis

Se establecen las obras necesarias para abastecer la nueva densidad propuesta en el sector San Luis, las cuales se clasifican en obras viales, espacios verdes y equipamientos comunitarios.

OBRAS NECESARIAS RED VIAL

Se deberá cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A. Se establecen obras prioritarias clasificándose en función del tipo de obra:

- CONSOLIDACIÓN: Calles existentes que requieren algún tipo de obra, tales como: nivelación, cordón cuneta, pavimentación o enripiado (sujeto a la existencia de infraestructura de agua y cloaca), veredas o alumbrado público.
- APERTURA-COMPLETAMIENTO: Apertura necesaria de la calle en función de la discontinuidad en la red vial existente para completamiento.
- APERTURA-PROPUESTA: Nuevas calles y/o avenidas proyectadas.

| OBRAS NECESARIAS RED VIAL | | | | |
|---------------------------|------------|---------|---------------|---------------|
| NOMBRE | TIPO CALLE | SUBTIPO | TIPO OBRA | LONGITUD (km) |
| RUTA PROVINCIAL 99 (N) | PRIMARIA | CMA | CONSOLIDACIÓN | 3,71km |
| RUTA PROVINCIAL 95 | PRIMARIA | CMA | CONSOLIDACIÓN | 2,00km |

| | | | | |
|---|----------|-----|----------------------|----------------|
| COLECTORA CIRCUNVALACIÓN OESTE (E) | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 4,31km |
| COLECTORA CIRCUNVALACIÓN OESTE (O) | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 4,30km |
| AV. COSTANERA (O) | PRIMARIA | CMA | APERTURA - PROPUESTA | 5,60km |
| AV. COSTANERA (E) | PRIMARIA | CMA | APERTURA - PROPUESTA | 12,01km |
| PUENTE RUTA PROVINCIAL 99 | - | - | APERTURA - PROPUESTA | según medición |
| ROTONDA RN 51 | - | - | APERTURA - PROPUESTA | según medición |
| ENLACE VIAL MEDIO TRÉBOL (Av. Circunvalación - Av. Costanera) | - | - | APERTURA - PROPUESTA | según medición |

Tabla 9. Obras necesarias red vial.

Puente sobre RP 99. A los fines de consolidar una nueva conectividad norte - sur, se establece como obra prioritaria, la materialización de un nuevo puente vehicular con defensas combinadas para peatón y ciclistas sobre RP 99 y su intersección con Av. Costanera mediante un nudo vial.

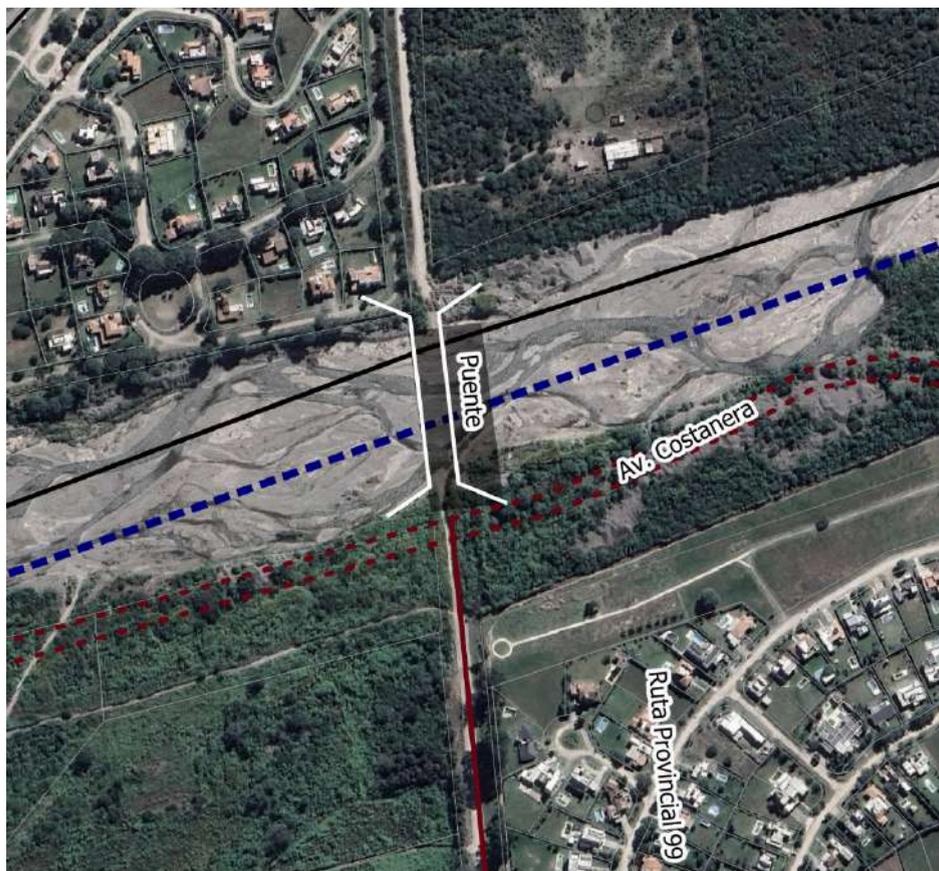


Figura 32. Puente vehicular con defensas combinadas para peatón y ciclistas sobre RP 99.

Enlace vial Medio Trébol (Av. Circunvalación Oeste / Av. Costanera). Materialización de un nuevo enlace vial de ingreso y egreso continuo desde Circunvalación Oeste, ubicado en la intersección de la Av. Costanera (tramo Este y Oeste) con Colectora Circunvalación (Este y Oeste). Se adopta como referencia, el denominado Enlace Parcial - Medio Trébol.



Figura 33. Enlace Parcial - Medio Trebol.

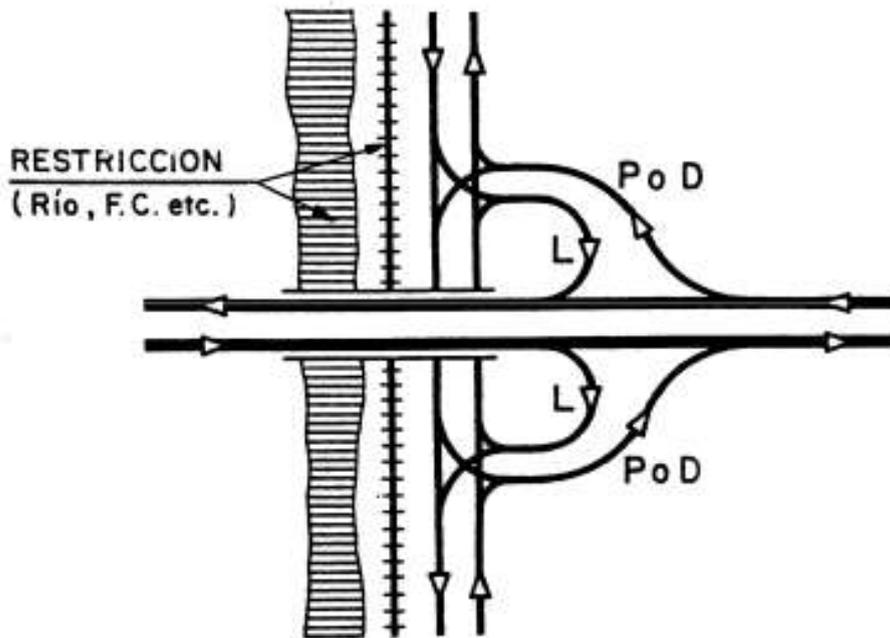


Figura 34. Propuesta Enlace Parcial - Medio Trebol.

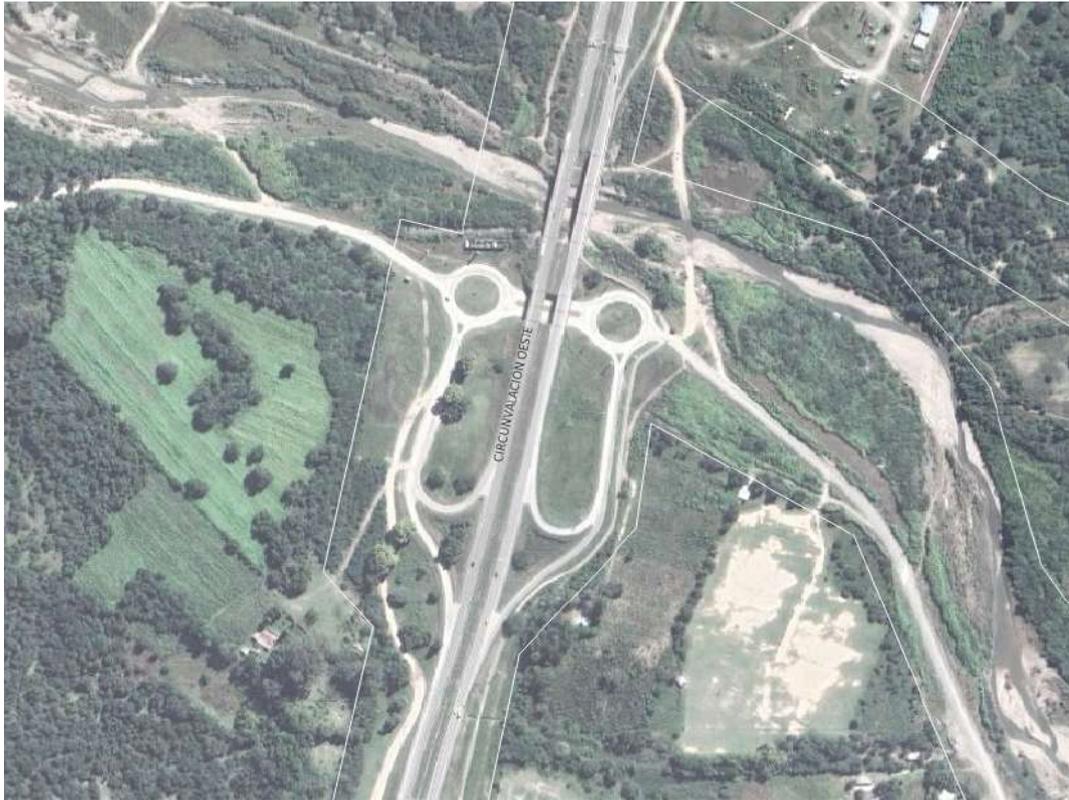


Figura 35. Ejemplo Enlace Parcial - Medio Trebol.

Rotonda RN 51. Rotonda ubicada en Villa Rebeca a la altura de calle La Niña y calle Figueroa de Solá del barrio Villa Esmeralda, sobre RN 51.



Figura 36. Rotonda sobre RN 51.



Figura 37. Rotonda sobre RN 51.

OTRAS OBRAS NECESARIAS RED VIAL

| RED VIAL Otras obras necesarias | | | | |
|-----------------------------------|------------|---------|-------------------------|---------------|
| NOMBRE | TIPO CALLE | SUBTIPO | TIPO OBRA | LONGITUD (km) |
| C.256 | PRIMARIA | CMA | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,24km |
| C.256 | PRIMARIA | CMA | CONSOLIDACIÓN | 0,32km |
| AV 2 VIA AURELIA | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 0,53km |
| AV. 2 VIA AURELIA | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 0,54km |
| C244 | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 1,44km |
| C244 (ESTE) | PRIMARIA | CME | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,40km |
| CERRO 20 DE FEBRERO | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 1,28km |
| CERRO 20 DE FEBRERO (N) | PRIMARIA | CME | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,23km |
| CERRO 20 DE FEBRERO (S) | PRIMARIA | CME | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,52km |
| CERRO BOLA | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 0,66km |
| CERRO BOLA (E) | PRIMARIA | CME | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,86km |
| F. DE SOLA | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 2,08km |
| JÚPITER | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 1,33km |
| LA NIÑA | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 0,45km |
| LOS OLIVOS | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 0,71km |
| OLIVIO RÍOS | PRIMARIA | CME | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,28km |

| | | | | |
|---------------------------|------------|------|-------------------------|--------------|
| OLIVIO RÍOS | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 0,94km |
| PPAL. VIA AURELIA | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 3,20km |
| ROTONDA RN 51 | PRIMARIA | CME | APERTURA-PROPUESTA | seg medicion |
| ROTONDA RP 87 | PRIMARIA | CME | APERTURA-PROPUESTA | seg medicion |
| RP 87 | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 3,20km |
| RUTA PROVINCIAL 99 (S) | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 1,69km |
| RUTA PROVINCIAL 99 (S) | PRIMARIA | CME | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,18km |
| S/N 11 | PRIMARIA | CME | APERTURA-PROPUESTA | 0,91km |
| S/N 5 | PRIMARIA | CME | APERTURA-PROPUESTA | 1,38km |
| VIA AURELIA II | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 1,35km |
| ZAMBA DEL PAÑUELO | PRIMARIA | CME | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,37km |
| ZAMBA DEL PAÑUELO | PRIMARIA | CME | APERTURA-PROPUESTA | 0,95km |
| ZAMBA DEL PAÑUELO | PRIMARIA | CME | CONSOLIDACIÓN | 1,30km |
| AV. RECODO | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,07km |
| C193 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,84km |
| C252 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,60km |
| C252 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,56km |
| CERRO BOLA | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,59km |
| CERRO BOLA | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,11km |
| CERRO BOLA (O) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,48km |
| CERRO COLORADO | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,70km |
| CERRO COLORADO | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,09km |
| CERRO CUEVA | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,10km |
| CERRO GRAL SAN MARTIN | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,43km |
| CERRO GRAL SAN MARTIN | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,11km |
| CERRO GRAL SAN MARTIN | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,43km |
| CERRO GRAL SAN MARTÍN (N) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,64km |
| CERRO GRAL SAN MARTIN (S) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,30km |
| CERRO GRAL SAN MARTIN (S) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,93km |
| Cerro Incahuasi | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,14km |
| Cerro Minero | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,47km |
| Cerro Negro | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,22km |
| Cerro Rincón | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,22km |
| CERRO SAN BERNARDO | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,85km |
| CERRO SAN BERNARDO (N) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,20km |
| CERRO SAN BERNARDO (S) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,21km |
| CERRO SAN BERNARDO (S) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,82km |

| | | | | |
|------------------------|------------|------|-------------------------|--------|
| Cerro Soyano | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,52km |
| CIUDAD ESPERANZA | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,95km |
| EL CRESTÓN | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,86km |
| EL CRESTÓN (N) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,20km |
| EL CRESTÓN (S) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,98km |
| GATO Y MANCHA | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 2,52km |
| LAS ACHIRAS/FEPUSA | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,42km |
| NEVADO DE CACHI | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 1,55km |
| NEVADO DE LLULLAILLACO | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,50km |
| NEVADO DE LLULLAILLACO | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,31km |
| P.DEL SOL | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,25km |
| P.DEL SOL | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,97km |
| PASAJE JOSÉ HERNÁNDEZ | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,22km |
| PASAJE JOSÉ HERNÁNDEZ | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,14km |
| S/N 1 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,19km |
| S/N 10 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,98km |
| S/N 10 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,61km |
| S/N 12 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,24km |
| S/N 12 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,12km |
| S/N 13 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,77km |
| S/N 13 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,64km |
| S/N 14 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,62km |
| S/N 14 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,14km |
| S/N 15 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 1,32km |
| S/N 15 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,17km |
| S/N 16 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,11km |
| S/N 17 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,68km |
| S/N 17 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,60km |
| S/N 19 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,35km |
| S/N 2 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,18km |
| S/N 20 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,20km |
| S/N 20 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,31km |
| S/N 21 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,16km |
| S/N 22 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,15km |
| S/N 22 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,32km |
| S/N 23 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,73km |
| S/N 24 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 1,12km |
| S/N 25 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,08km |
| S/N 27 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,24km |
| S/N 28 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,46km |
| S/N 28 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,23km |

| | | | | |
|--------------|------------|------|-------------------------|----------------|
| S/N 29 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,21km |
| S/N 29 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,24km |
| S/N 29 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,08km |
| S/N 3 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,92km |
| S/N 4 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,78km |
| S/N 6 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,98km |
| S/N 7 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,04km |
| S/N 8 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 1,72km |
| S/N 9 | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,38km |
| S/N 9 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 2,56km |
| SN 18 | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 1,24km |
| TITÁN | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,22km |
| TITÁN | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-PROPUESTA | 0,49km |
| TITÁN | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 1,10km |
| TRITÓN | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,93km |
| TRITÓN | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,52km |
| TRITÓN (AEP) | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,93km |
| TURMALINA | SECUNDARIA | CLOC | CONSOLIDACIÓN | 0,46km |
| TURMALINA | SECUNDARIA | CLOC | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,54km |
| PASAJE S/N | SECUNDARIA | CPAS | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,92km |
| PASAJE S/N | SECUNDARIA | CPAS | CONSOLIDACIÓN | 0,13km |
| S/N 26 | SECUNDARIA | CPAS | CONSOLIDACIÓN | 0,19km |
| S/N 26 | SECUNDARIA | CPAS | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,46km |
| TRITÓN | SECUNDARIA | CPAS | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 0,60km |
| TOTAL | | | | 84,19km |

Tabla 10. Otras obras necesarias red vial.

RN 51 y Colectora Menor (CME)- Olivio Ríos. En el actual tramo de RN 51 de 1 carril por mano, se proyecta el mismo perfil que Av. Kennedy: 2 carriles de 7 m por cada mano, separados por una platabanda central, el cual sólo servirá para desplazarse de un nudo a otro, sin intersecciones intermedias a los fines de evitar la generación de puntos de conflictos.

El ingreso a los barrios ubicados en el norte de RN 51 será por medio de la Colectora Menor (CME) - Olivio Ríos, con sentido único de circulación. Se accederá a ésta por medio de un carril de aceleración paralelo a la calzada principal de RN 51, y se conectará con la rotonda ubicada en Villa Rebeca. La propuesta considera la continuidad de la ciclovía existente de Av. Kennedy.

Carril de giro en intersección de RN 51 con RP 99. Desde la rotonda de Villa Rebeca hasta RP 99, la calzada se mantendrá con 6 m, y se propone la pavimentación de 2 m de banquina en ambos lados para ciclistas. La separación de la calzada y la banquina, será por medio de una doble línea de borde con resaltos de 0,50 m de ancho. En los sectores donde tengan lugar las paradas de transporte público, la ciclovía se desviará por detrás de las dársenas.

En la intersección de RN 51 con RP 99, se proyecta un carril de giro a la izquierda, para ambos sentidos, conforme la siguiente figura:

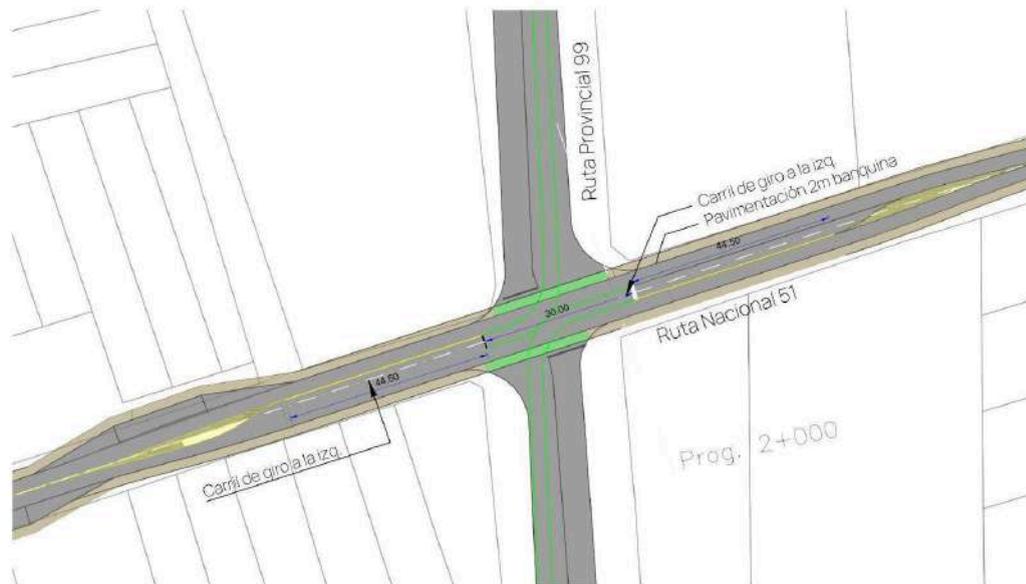


Figura 38. Carril de giro en intersección de RN 51 con RP 99.

Ciclovías. Se establecen obras prioritarias y se clasifican en función del tipo de obra:

- **CONSOLIDACIÓN:** Ciclovías y/o biciesdas existentes que requieren obras de mejoras en el tramo (demarcación, señalización, etc.).
- **APERTURA - COMPLETAMIENTO:** Es necesaria la apertura de ciclovía y/o biciesda en función de la discontinuidad en la red vial existente para completamiento.
- **APERTURA - PROPUESTA:** Nuevas ciclovías propuestas en calles y/o avenidas existentes.

| OBRAS NECESARIAS - CICLOVÍAS | | | | |
|------------------------------|------------|----------|--------------------|---------------|
| NOMBRE | TIPO | SUBTIPO | TIPO OBRA | LONGITUD (m) |
| RN 51 | SECUNDARIA | CICLOVÍA | CONSOLIDACIÓN | 4061m |
| RN 51 - BANQUINA | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 771m |
| RN 51 - BANQUINA SUR | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 800m |
| COLECTORA CIRCUNVALACIÓN | SECUNDARIA | CICLOVÍA | CONSOLIDACIÓN | 4436m |
| COLECTORA CIRCUNVALACIÓN | SECUNDARIA | CICLOVÍA | CONSOLIDACIÓN | 428m |
| COLECTORA CIRCUNVALACIÓN | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 4338m |
| AV. COSTANERA (O) | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 2800m |
| AV. COSTANERA (E) | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 5133m |
| AV. COSTANERA | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 219m |
| RP 99 | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 2154m |
| | | | TOTAL | 25140m |

| OTRAS CICLOVÍAS NECESARIAS | | | | |
|----------------------------|------------|----------|--------------------|------|
| TRITON | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 160m |
| CERRO 20 DE FEBRERO | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 857m |

| | | | | |
|----------------------------|------------|----------|-------------------------|---------------|
| AV PRINCIPAL VIA AURELIA I | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 1747m |
| FIGUEROA DE SOLA | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 764m |
| TRITON | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 561m |
| S/N 11 | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 1004m |
| RP 87 | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 735m |
| CERRO 20 DE FEBRERO (S) | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 228m |
| CERRO 20 DE FEBRERO (N) | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 264m |
| CERRO GENERAL SAN MARTÍN | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 1462m |
| CERRO GENERAL SAN MARTÍN | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 581m |
| OLIVIO RÍOS | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 1283m |
| TRITON | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 571m |
| TRITON | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 346m |
| CERRO GENERAL SAN MARTÍN | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-COMPLETAMIENTO | 112m |
| CERRO GENERAL SAN MARTÍN | SECUNDARIA | CICLOVÍA | APERTURA-PROPUESTA | 102m |
| | | | TOTAL | 10777m |

Tabla 11. Obras necesarias Ciclovías.

OBRAS NECESARIAS ESPACIOS VERDES

Se establecen obras prioritarias clasificándose en función del tipo de obra:

- CONSOLIDACIÓN: Plazas barriales existentes que requieren obras de mejora y mantenimiento (veredas, mobiliario urbano, alumbrado público, señalización, forestación, juegos infantiles, etc.).
- PROPUESTA: Nuevos parques, espacios verdes y ejes verdes.

Parque Ribera San Luis. El Parque Ribera San Luis se establece como obra prioritaria complementándose con la red vial Av. Costanera (este y oeste).

| PARQUE RIBERA SAN LUIS | | | | | |
|------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| TIPO (CPUA) | NOMBRE | TIPO DE OBRA | CATASTRO | SUPERFICIE (ha) | SUPERFICIE (m2) |
| PU1 | PARQUE RIBERA SAN LUIS (Oeste) | PROPUESTA | 181.371 - 189,261 | 15,16ha | 151600m2 |
| | PARQUE RIBERA SAN LUIS (Este) | | 145.654 - 145.655 | 7,92ha | 79200m2 |
| PU2 | PARQUE RIBERA SAN LUIS (Oeste) | | 190.752 | 4,68ha | 46800m2 |
| | PARQUE RIBERA SAN LUIS (Centro) | | 169.194-170.650-s/ m-0 (El Prado) | 14,73ha | 147300m2 |
| | PARQUE RIBERA SAN LUIS (Este) | | 133556 - 111.523 | 3,83ha | 38300m2 |
| | | | PU1 | PU1 | 23,08ha |
| | | PU2 | PU2 | 23,24ha | 232400m2 |
| | | TOTAL | TOTAL | 46,32ha | 463200m2 |

Tabla 12. Obras necesarias espacios verdes: Parque Ribera San Luis

Plazas Barriales

| PLAZAS | | | | | | |
|--------|--------------------|--------------|----------|----------------------|-----------------|-----------------|
| TIPO | NOMBRE | TIPO DE OBRA | CATASTRO | URBANIZACIÓN | SUPERFICIE (ha) | SUPERFICIE (m2) |
| Plaza | PLAZA DE LAS TIPAS | PROPUESTA | 131418 | PRADERAS DE SAN LUIS | 1,28ha | 12750m2 |

Tabla 13. Obras necesarias espacios verdes: Plazas.

OTRAS OBRAS NECESARIAS ESPACIOS VERDES

| PLAZAS BARRIALES | | | | | | | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| TIPO | NOMBRE | TIPO DE OBRA | CATASTRO | BARRIO | SUP (ha) | SUP (m2) | |
| Plaza Barrial | PLAZA VILLA REBECA | CONSOLIDACIÓN | 22491 | VILLA REBECA | 0,60ha | 6030m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA B° SACRA | CONSOLIDACIÓN | 0 | SACRA | 0,31ha | 3140m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA B° MI REFUGIO | CONSOLIDACIÓN | 0 | MI REFUGIO | 1,02ha | 10210m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA SAN LUIS GONZAGA | CONSOLIDACIÓN | 0 | VALLE HERMOSO | 0,29ha | 2880m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA EL ALGARROBAL | CONSOLIDACIÓN | 0 | EL ALGARROBAL | 0,66ha | 6600m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA AMANECERES DEL AYBAL | CONSOLIDACIÓN | 181729 | AMANECERES DEL AYBAL | 0,30ha | 2970m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA AMANECERES DEL AYBAL | CONSOLIDACIÓN | 181729 | | 0,65ha | 6490m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA AMANECERES DEL AYBAL | CONSOLIDACIÓN | 181729 | | 0,61ha | 6140m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA VIA AURELIA | EXISTENTE | 168279 | VIA AURELIA | 1,65ha | 16530m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA VIA AURELIA | CONSOLIDACIÓN | 168279 | | 0,26ha | 2550m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA VIA AURELIA II | CONSOLIDACIÓN | 168278 | VIA AURELIA II | 0,94ha | 9410m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA VIA AURELIA II | CONSOLIDACIÓN | 168278 | | 0,59ha | 5900m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA EL RECODO | CONSOLIDACIÓN | 155432 | EL RECODO I | 0,29ha | 2850m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA EL RECODO | CONSOLIDACIÓN | 155432 | | 0,49ha | 4860m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA EL RECODO | CONSOLIDACIÓN | 155432 | | 0,77ha | 7700m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA EL RECODO | CONSOLIDACIÓN | 155432 | | 0,47ha | 4730m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA EL RECODO | CONSOLIDACIÓN | 155432 | | 0,49ha | 4870m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA EL RECODO | CONSOLIDACIÓN | 155432 | | 0,34ha | 3360m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA VALLE HERMOSO | CONSOLIDACIÓN | 172963 | VALLE HERMOSO | 0,48ha | 4840m2 | |
| Plaza Barrial | PLAZA VILLA ESMERALDA | CONSOLIDACIÓN | 0 | VILLA ESMERALDA | 0,45ha | 4480m2 | |
| Rotonda | PLAZA ROBERTO BRIONES | CONSOLIDACIÓN | 45855 | CASA DEL SOL | 0,91ha | 9090m2 | |
| Rotonda | ROTONDA EL RECODO | EXISTENTE | 155432 | EL RECODO I | 0,29ha | 2890m2 | |
| Rotonda | ROTONDA EL RECODO | CONSOLIDACIÓN | 155432 | | 0,18ha | 1800m2 | |
| Rotonda | ROTONDA VIA AURELIA II | CONSOLIDACIÓN | 168278 | VIA AURELIA II | 0,09ha | 940m2 | |
| | | | | | CONSOLIDACIÓN | 11,18ha | 111840m2 |
| | | | | | EXISTENTE | 1,94ha | 19420m2 |
| | | | | | TOTAL | 14,40ha | 144010m2 |

Tabla 14. Otras obras necesarias: Espacios verdes, Plazas Barriales.

Ejes verdes

| OBRAS NECESARIAS- EJES VERDES | | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| TIPO | NOMBRE | LONGITUD (KM) |
| CMA | Colectora Circunvalación Oeste (E) | 0,32 |
| CMA | Colectora Circunvalación Oeste (E) | 1,55 |
| CMA | Colectora Circunvalación Oeste (E) | 2,84 |
| CMA | Colectora Circunvalación Oeste (O) | 3,16 |
| CMA | Colectora Circunvalación Oeste (O) | 1,55 |
| CMA | Ruta Provincial 99 (S) | 2,22 |
| CMA | Ruta Provincial 99 | 0,56 |
| CMA | Ruta Provincial 99 | 0,66 |
| CMA | Ruta Provincial 99 | 2,5 |
| CMA | Ruta Provincial 95 | 1,6 |
| CMA | Av. Costanera (E) | 1,87 |
| OTRAS OBRAS NECESARIAS- EJES VERDES | | |
| CMA | Los Olivos | 0,56 |
| CMA | Júpiter | 1,33 |
| CME | Cerro 20 de Febrero (N) | 1,17 |
| CME | Ruta Provincial 87 | 3,2 |
| CME | C244 | 1,46 |
| CME | Zamba del Pañuelo | 1,9 |
| CME | F. De Solá | 0,66 |
| CME | F. De Sola | 1,39 |
| CME | La Niña | 0,56 |
| CME | Olivo Rios/Colectora RN 51 | 0,63 |
| CME | Av.2 Via Aurelia | 0,44 |
| CME | Vía Aurelia II | 1,34 |
| CME | Zamba del Pañuelo | 1,04 |
| CME | Olivo Rios/Colectora RN 51 | 1,09 |
| CME | Cerro 20 De Febrero (S) | 0,25 |
| CLOC | El Creston (N) | 2,13 |
| CLOC | Cerro Gral San Martin | 2,47 |
| CLOC | Nevado de Cachi | 1,14 |
| CLOC | S/N 10 | 1,6 |
| CLOC | Borde Vía Aurelia/ El Prado | 1,4 |
| CLOC | S/N 24 | 1,14 |
| CLOC | Tritón/Acequia | 2,9 |

| | | |
|----------|----------------------------------|------|
| CLOC | Borde Via Aurelia/Via Aurelia II | 1,81 |
| CLOC | Cerro Bola | 0,25 |
| CLOC | Cerro Bola | 0,25 |
| CLOC | Turmalina | 1,01 |
| CLOC | Nevado de Cachi | 0,42 |
| CLOC | Las Achiras/Fepusa | 1,69 |
| CLOC | SN/8 | 2,06 |
| CPAS | S/N 26 | 0,65 |
| CPAS-CMA | Pasaje s/n- Ruta Provincial 95 | 6,18 |
| - | AT | 1,34 |
| Acequia | Acequia de riego 1 | 0,59 |
| Acequia | Acequia riego 2 | 3,24 |

Tabla 15. Otras obras necesarias: Ejes verdes.



Figura 39. Parque Ribera San Luis - PU1 OESTE.

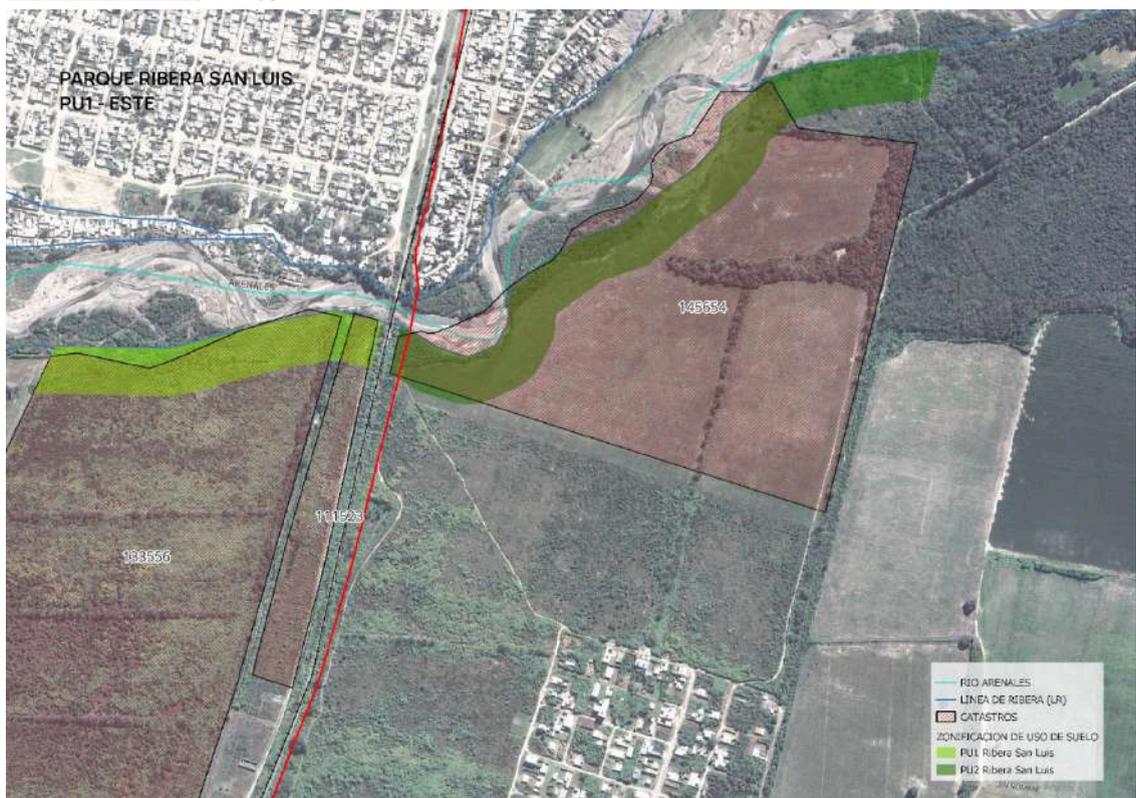


Figura 40. Parque Ribera San Luis - PU1 ESTE.

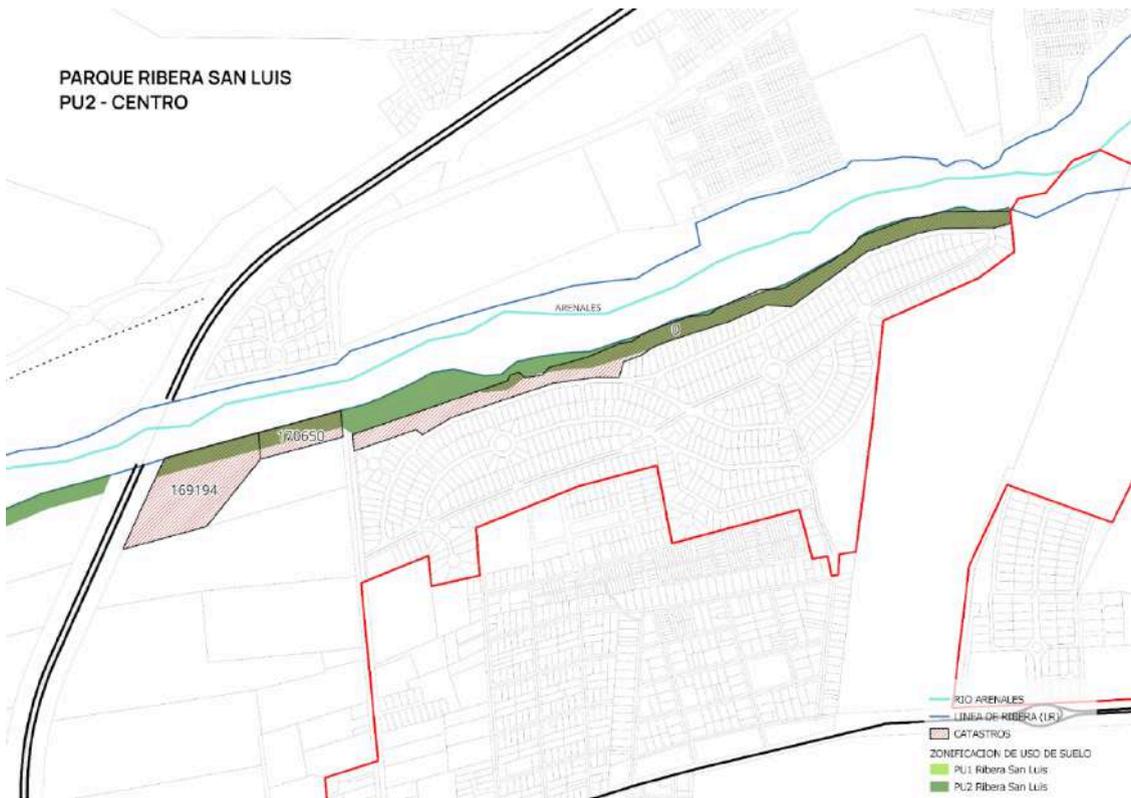


Figura 42. Parque Ribera San Luis - PU2 CENTRO.

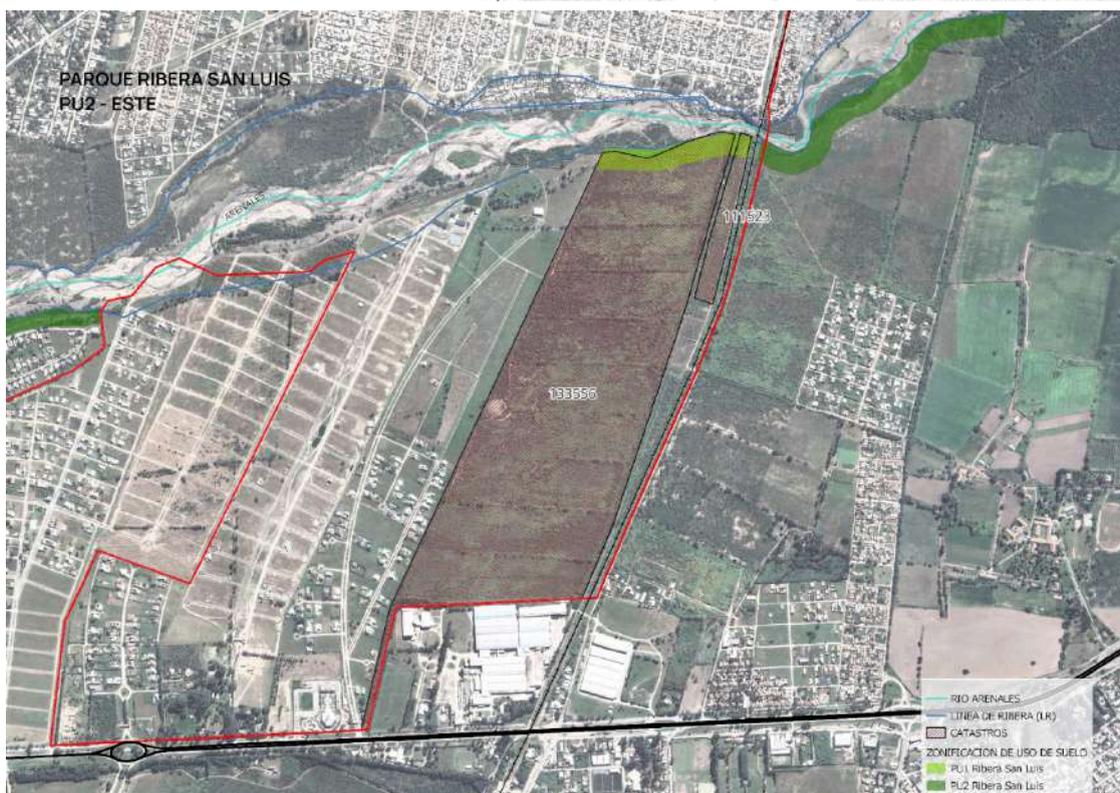


Figura 43. Parque Ribera San Luis - PU2 ESTE.

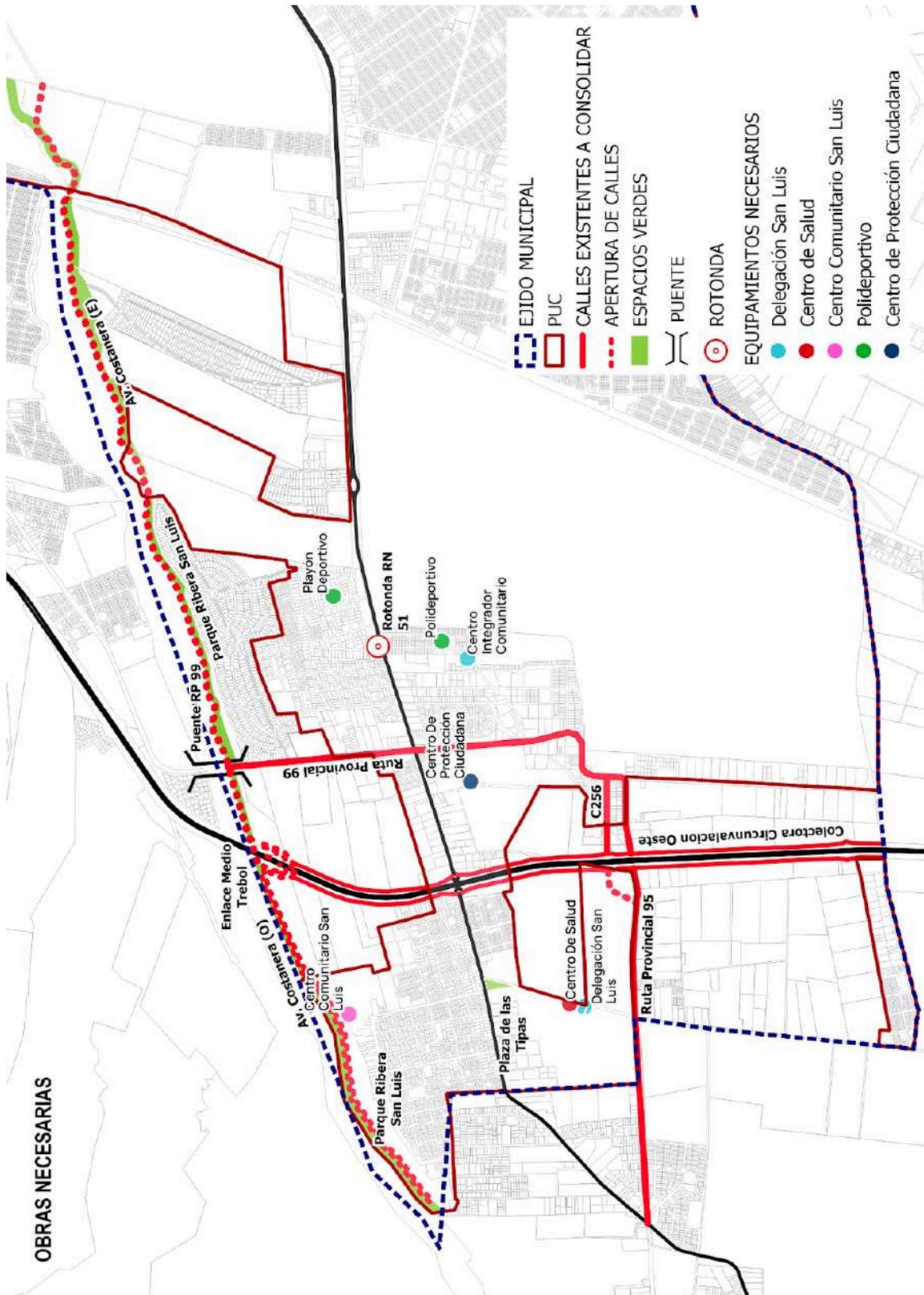
OBRAS NECESARIAS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Se establecen obras prioritarias clasificadas en las categorías: administrativo, salud, seguridad, recreativo/deportivo y mixto.

| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO | | | |
|--------------------------|--|---|-----------|
| TIPO | EQUIPAMIENTO | | TIPO OBRA |
| ADMINISTRATIVO | DELEGACIÓN SAN LUIS | | PROPUESTA |
| | CENTRO DE INTEGRACIÓN COMUNITARIA (CIC) EN VILLA ESMERALDA | | |
| SALUD | CENTRO DE SALUD | | |
| SEGURIDAD | CENTRO DE PROTECCIÓN CIUDADANA | PROTECCIÓN CIUDADANA Y EMERGENCIAS | |
| | | COMISARIA | |
| RECREATIVO / DEPORTIVO | PARQUE RIBERA SAN LUIS | | |
| | PLAYÓN DEPORTIVO EN VILLA REBECA | | |
| | POLIDEPORTIVO EN VILLA ESMERALDA | | |
| MIXTO | CENTRO COMUNITARIO SAN LUIS | CENTRO DE INTEGRACIÓN COMUNITARIA (CIC) | |
| | | CENTRO DE JUBILADOS | |
| | | POLIDEPORTIVO | |

Tabla 16. Obras necesarias: Equipamiento comunitario.

MAPAS OBRAS NECESARIAS SAN LUIS



ANEXO 17 - B

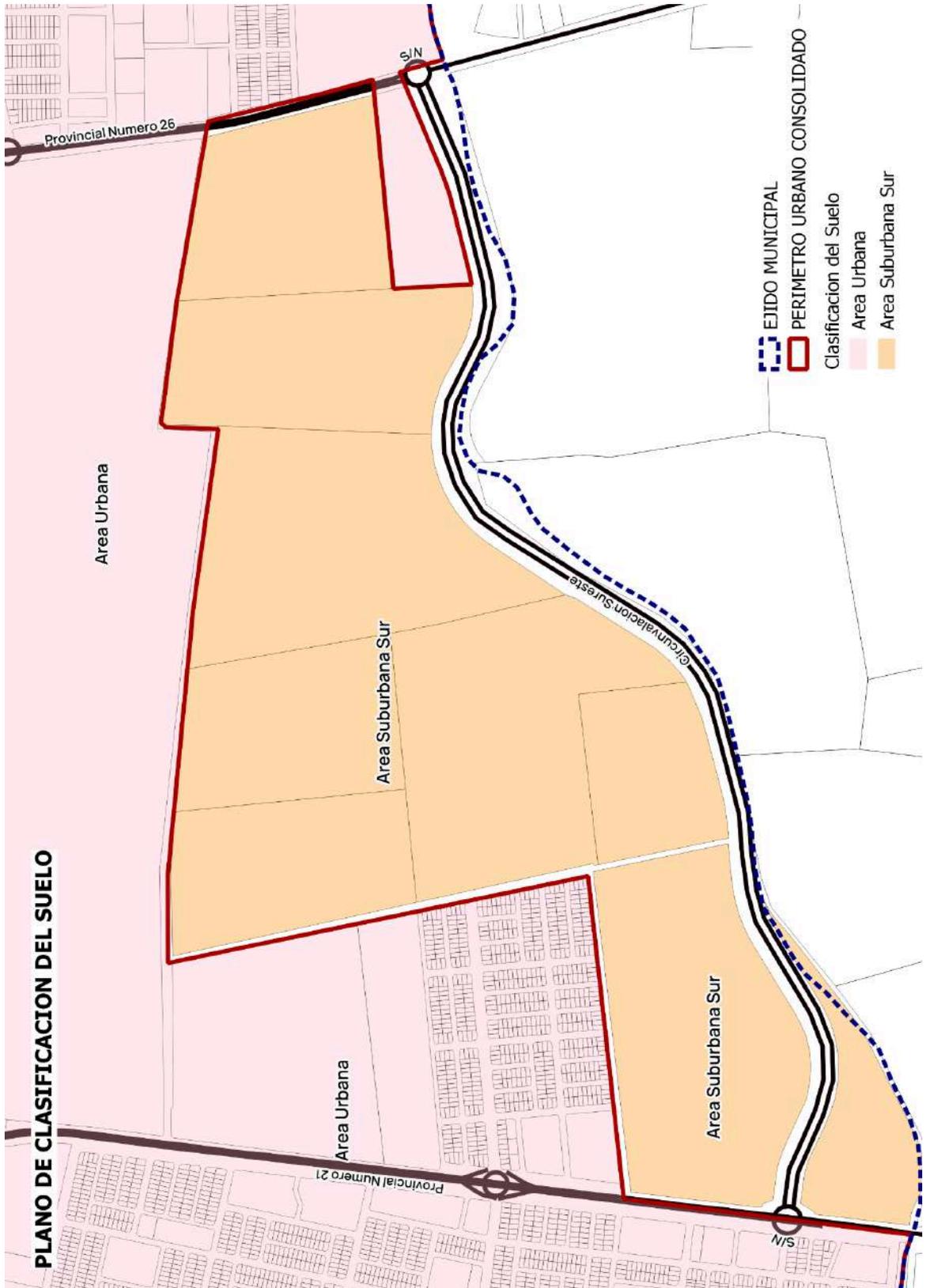
ÁREA SUBURBANA SUR

(Ex AGR Camino a la isla)

- 17.1 Clasificación del suelo
- 17.2 Uso de suelo
- 17.3 Red vial
- 17.4 Usos y actividades permitidas
- 17.5 Modificaciones parcelarias
- 17.6 Cesiones obligatorias de suelo
- 17.7 Estrategias y herramientas de compromiso ambiental
- 17.8 Régimen nave industrial: Depósitos e Industrial

Anexo 17.1 Clasificación del suelo

PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO



DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo en el Área Suburbana Sur (Ex AGR Camino a la isla) quedará conformada de la siguiente manera:

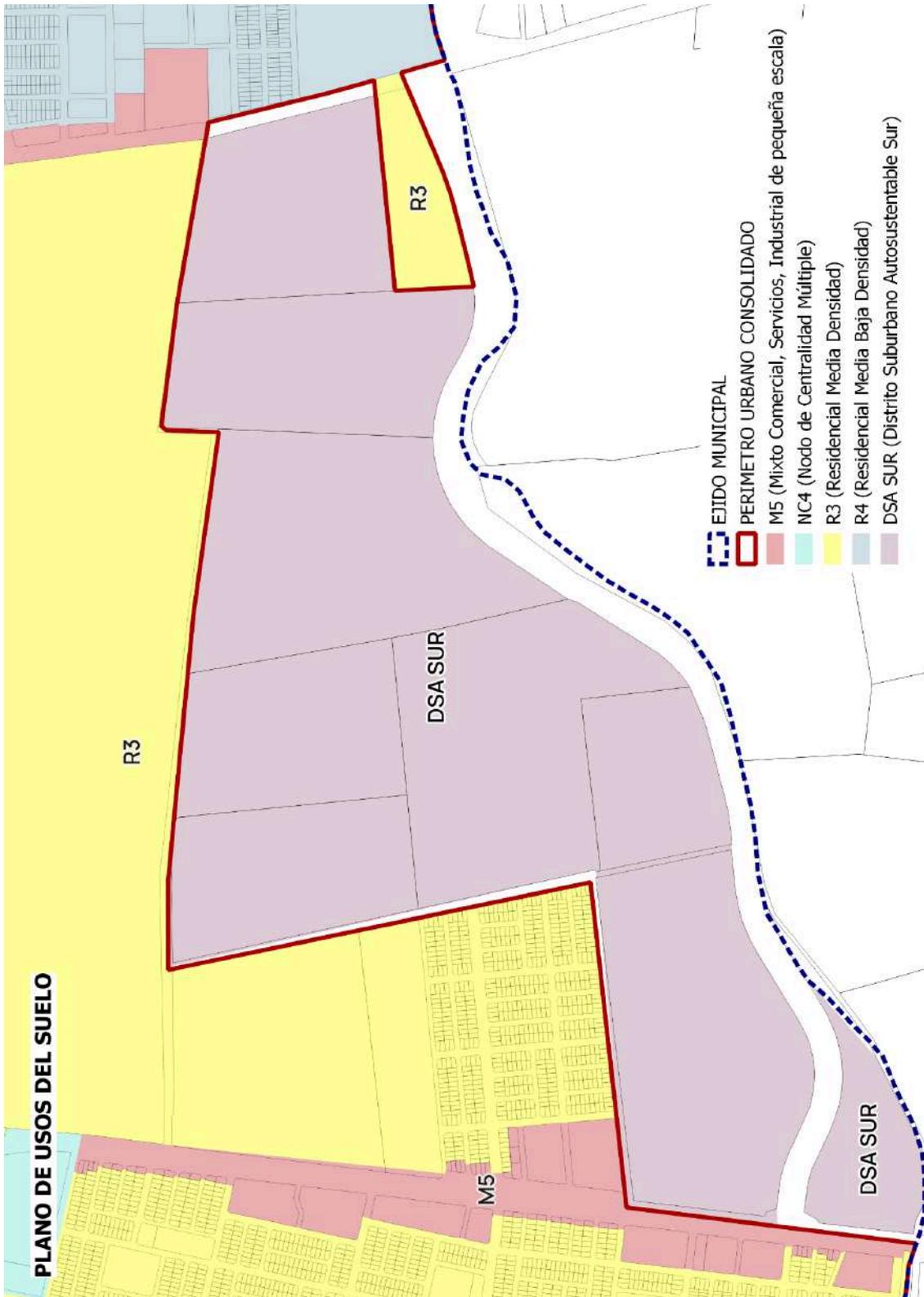
Área suburbana:

Área Suburbana (AS Sur): Se considera como Área Suburbana a aquellos sectores comprendidos entre el Perímetro Urbano Consolidado (PUC) y el Ejido Municipal, delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo del presente Anexo.

El área suburbana del sector Sur quedará conformada por núcleos suburbanos autosustentables caracterizados por la autosuficiencia de infraestructura, equipamientos y servicios.

Anexo 17.2 Uso del suelo

PLANO DE USO DE SUELO



CARACTERIZACIÓN DE DISTRITOS

El sector Sur quedará conformado por el distrito DSA (distrito suburbano) de acuerdo al plano de zonificación de uso de suelo.

I. Área Suburbana:

Distrito Suburbano Autosustentable (DSA Sur): Se define como distrito Suburbano Autosustentable a aquellos sectores delimitados en el Plano de Zonificación de Uso de Suelo, en los cuales se admiten procesos de urbanización de perfil suburbano, con actividades de apoyo y usos complementarios a la industria, logísticas y de usos mixtos. Se admite la conformación de conjuntos logísticos empresariales (CLE) y conjuntos de usos mixtos (CUM).

DE LOS LÍMITES DE LOS DISTRITOS

I. Área Suburbana:

Distrito Suburbano Autosustentable Sur (DSA Sur): Comprende las matrículas 173.262, 173.398, 133.878, 41.751, 41.750, 166.826, 176.044, 150.294 y 173.263.

NORMAS GENERALES, USO Y ACTIVIDADES

Las normas generales, uso y actividades permitidas y las características especiales para cada distrito quedarán establecidas en las siguientes fichas de "Caracterización de distritos":

DSA Sur - Distrito Suburbano Autosustentable Sur

Se define como distrito Suburbano Autosustentable a aquellos sectores delimitados en el Plano de Zonificación de Uso de Suelo, en los cuales se admiten procesos de urbanización de perfil suburbano, con actividades de apoyo y usos complementarios a la industria, logísticas y de usos mixtos. Se admite la conformación de conjuntos logísticos empresariales (CLE) y conjuntos de usos mixtos (CUM).

| NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO | | | | | | | | | | CARACTERISTICAS ESPECIALES | | | |
|--|--|----------------------|--|---------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------|--|---|---------------------|--|------------------------|
| SUBDIVISION MINIMA | | F.O.T PRIVADO | | F.O.S | | RETIROS (m) | | | ALTURA MÁX (m) (*) | Para modificaciones parcelarias: 1. Implican la obligación de compensaciones en función de la valorización del suelo del distrito. 2. Debe cumplir con lo dispuesto sobre modificaciones parcelarias y cisiones de suelo. 3. Se deberá: • Respetar la Red vial proyectada para el sector. • Respetar con su diseño los cursos de agua / acequias existentes. (según Art 278 C.P.U.A.) • Construcción de Infraestructuras. (según Art. 276, 293 y 294 C.P.U.A.) 4. Se admite la conformación de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM). Para proyectos privados, de obras nuevas, ampliación, refuncionalización o remodelación: 1. Incorporar estrategias y herramientas de compromiso ambiental. | | | |
| SUP. MINIMA (m2) | FRENTE MINIMO (m) | | | | | FRENTE / BORDE | FONDO | LATERAL | | | | | |
| PARA PARCELAS INDIVIDUALES | | | | | | | | | | | | | |
| 10000 | 50,00 | 1,50 | | USO COMERCIAL / SERVICIOS | ACT. APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA | 10 (*) | 10,00 | 10,00 | IND. Y LOG. / COMERCIAL / SERVICIOS | | 12m | | |
| EN CONJUNTO LOGISTICO EMPRESARIAL (CLE) | | | | | | | | | | | | | |
| 10000 | ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA | | ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA (*) | | 10 (*) | 10,00 | 10,00 | ACT. APOYO INDUSTRIA Y LOGISTICA | VIVIENDA TRANSITORIA DE APOYO A LA ACTIVIDAD | | 9 m (3 plantas máx) | | |
| | | 1,50 | | 0,60 | | | | 12 m | 7,5 | | 9 m (3 plantas máx) | | |
| EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM) | | | | | | | | | | | | | |
| 600 | 20 | VIVIENDA UNIFAMILIAR | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | COMERCIAL / SERVICIOS | VIVIENDA UNIFAMILIAR | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | USO COMERCIAL / SERVICIOS | 5,00 | 3,00 | | 3,00 | VIVIENDA UNIFAMILIAR / COMERCIAL / SERVICIOS | VIVIENDA MULTIFAMILIAR |
| | | 0,80 | 0,90 | (*)3 | 0,40 | 0,30 | (*)3 | | | | 7,5 | 9,00 (3 plantas máx) | |

| USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*) (6) (*) | | | |
|---|--|--|---|
| RESIDENCIAL | Vivienda Unifamiliar | Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM) | |
| | Vivienda Multifamiliar | Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM) | |
| | Vivienda Transitoria | Solo bajo la modalidad de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) | |
| COMERCIAL | Minorista de Comestibles y Artículos Asociados | Pequeña Escala -300m2 Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM) | |
| | Minorista en General | Mediana Escala -2500m2 Mediana Escala -2500m2 | |
| | Mayorista en General | Grandes superficies comerciales >2500m2 (*) Pequeña Escala <2500m2 (*) | |
| | Enseñanza e investigación | Educación Superior e Investigación Enseñanza e Investigación en Grandes Predios | |
| EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | Social y Deportivo | Mediana y Gran Escala - Manzana tipo Grandes Predios (-8ha) (*) | |
| | Cultural | Mediana Escala -1500m2 Gran Escala >1500m2 | |
| | Centrales (*) | Pequeña Escala -80m2 Mediana Escala -300m2 Gran Escala >300m2 | |
| | Recreativo | Gran Escala >300m2 | |
| | Fúnebre (Sujeto a Proyecto Especial) | Pequeña Escala -300m2 Gran Escala >300m2 | |
| | Seguridad | Pequeña y Mediana Escala -300m2 (*) Gran Escala >300m2 (Condicionado) | |
| | Servicios del automotor | Talleres Mecánicos de Pequeña Escala y menor complejidad <300m2 (Condicionado) Talleres Mecánicos de Mediana y Gran Escala y mayor complejidad >300m2 (*) | |
| | Depósitos | Depósito 1 (*) Depósito 2 (*) Depósito 3 (*) (Condicionado) Depósito 4 (*) (Condicionado) | |
| | PRODUCTIVOS | Industrial | Artesanal Patron Industrial I (*) (Condicionado) Patron Industrial II (*) |
| | | Agropecuario | Agropecuario intensivo (*) (Condicionado) |

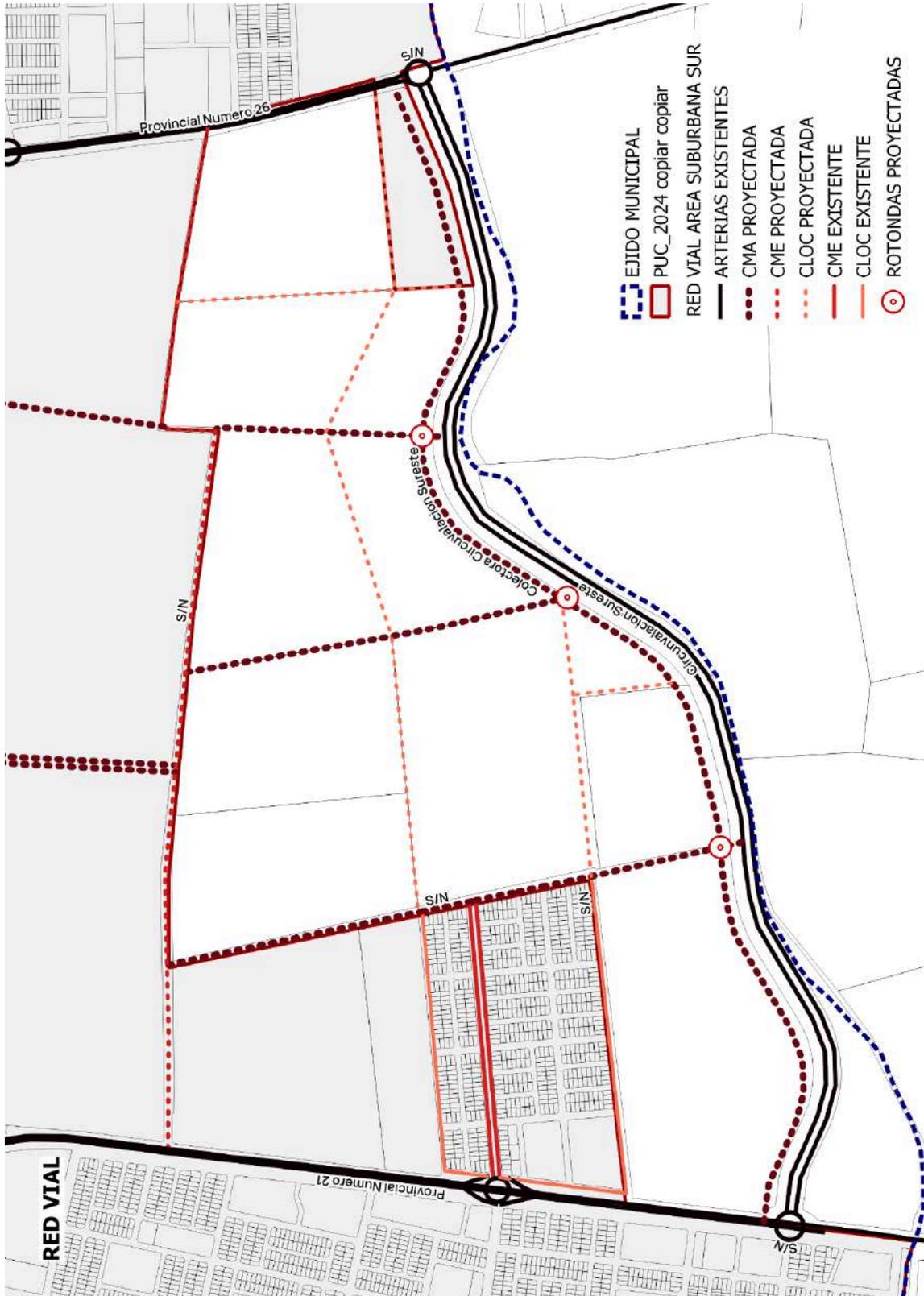
REFERENCIAS

- (*)1 Alturas Máximas para Edificios entre Medianeras sin aplicación del Régimen de Suelo Creado ni régimen de Edificios en Perímetro Libre.
 (*)2 Cuando la parcela colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín será de 12,00 m.
 (*)3 Cuando el predio del conjunto colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín mínimo será de 12,00 m.
 (*)4 El FOS se computará como el 0,30 de la superficie total del perímetro cerrado CLE.
 (*)5 Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte III, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.
 (*)6 Para actividades Comercial, Servicios (Depósitos) y Productivo (Industrial), se deberá cumplimentar con el Régimen Nave Industrial: Depósitos, Industrial y Comercial (mediana y gran escala).
 (*)7 Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser demostrado mediante un estudio de movilidad, aprobado por el área correspondiente.
 (*)8 Se priorizará su emplazamiento cercano al área urbana consolidada.
 (*)9 Actividad permitida solo en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).
 (*)10 Actividad solo permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y/o Conjuntos de Usos Mixtos (CUM).
 (*)11 Actividad permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y condicionada en el resto del distrito DSA.
 (*)12 Actividad de baja interferencia ambiental permitida. Actividad de media interferencia ambiental condicionada.
 (*)13 A evaluar según cada proyecto en particular.

Tabla 4. Distrito DSA Sur.

Anexo 17.3 Red vial

PLANO DE LA RED VIAL



RED VIAL

La red vial del sector quedará conformada en el Plano de la Red Vial pública Sur, en el cual se identifican calles existentes y calles proyectadas para el sector.

Todo proyecto deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública Sur y cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A.

La propuesta vial de todo proyecto deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección Vialidad de Salta según corresponda.

| RED VIAL URBANA - CLASIFICACIÓN | | | | | | | Anexo 7.2 |
|---------------------------------|---|---|---------------|---|---|--|---|
| TIPO | RED VIARIA PRIMARIA | | | RED VIARIA SECUNDARIA | | | |
| | Vías Arteriales (VA) | Colectoras (C) | | Calles Locales (CLOC) | Calles Pasajes (CPAS) | Ciclovías (CV) | Sendas Peatonales (SP) |
| | | Mayores (CMA) | Menores (CME) | | | | |
| LOCALIZACIÓN | según Proyecto Especial | Contorno del Área Urbana y de Unidades Estructurales (*) de la misma, y ejes principales de circulación. | | Interior de U.E. y barrios. | Interior de U.E. y barrios. | Interior de U.E. y barrios. | Interior de U.E. y barrios. Espacios abiertos de uso público. |
| FUNCIÓN | según Proyecto Especial | Canalización de tránsito de paso y transporte. Distribución a calles locales. Equilibrio entre accesibilidad y fluidez. | | Distribución interna de U.E.U. y barrios, acceso a viviendas. | Distribución interna de U.E.U. y barrios, acceso a viviendas. | Tránsito ciclistico barrial e interbarrial | Acceso peatonal a viviendas. Cruce interno de espacios públicos. Cruce de barreras urbanas. |
| PRIORIDAD DE UTILIZACIÓN | según Proyecto Especial | Mista: Transporte de pasajeros y de cargas, transporte individual. | | Transporte individual. | Transporte individual. | Transporte ciclistico individual exclusivo | Circulación peatonal exclusiva. |
| ANCHO CALZADA (m) | según Proyecto Especial | 2 x 7,00 a 10,00 | 10,00 a 13,00 | 7,00 a 10,00 | 6,40 a 8,00 | 2,00 a 4,50 | según diseño. |
| CANTERO CENTRAL (m) | según Proyecto Especial | 2,00 a 3,00 | — | — | — | — | — |
| ANCHO VEREDAS (m) | según Proyecto Especial | 3,00 a 4,50 | 3,00 a 4,50 | 2,50 a 4,50 | 1,80 a 2,50 | — | — |
| ANCHO CALLE (m) | según Proyecto Especial | 23,00 - 32,00 | 16,00 - 22,00 | 12,00 - 19,00 | 10,00 - 12,00 | — | — |
| PAVIMENTO | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento Articulado (Centro Histórico) | | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento Articulado | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento Articulado | Carpeta Asfáltica Hormigón Simple | Hormigón Simple Pavimento Articulado Pafios o baldosas de granza lavada Ripio lavado sobre terreno natural Ladrillo triturado sobre terreno natural |

(*) Se entiende por Unidades Estructurales (U.E.) a zonas del área urbana que constituyen núcleos identificables por su homogeneidad edilicia, ambiental o social, o grandes vacíos urbanos o áreas de anexión a urbanizar.

Tabla 1 Anexo 7.2 CPUA vigente.

Anexo 17.4 Usos y actividades permitidas

Las normas generales, uso y actividades permitidas y las características especiales para el distrito se encuentran establecidas en la ficha de “Caracterización de distrito”.

Anexo 17.5 Modificaciones parcelarias

Para la aprobación de proyectos los propietarios deberán tramitar la correspondiente Subdivisión conforme el procedimiento establecido en el C.P.U.A., Decreto N° 1.682/19 y complementarios y/o en el que en el futuro lo reemplace. Todo proyecto de subdivisión deberá respetar el trazado vial establecido en el Plano de Red Vial.

Subdivisión. En áreas suburbanas se deberá cumplimentar con las dimensiones de frente mínimo y superficie mínima establecidas en las fichas “Caracterización de distritos” - Subdivisión Mínima, considerando las siguientes particularidades:

- I. **Área suburbana:** la superficie mínima de parcela será de 10.000 m² (1 ha) y frente mínimo de 50 m.
 - En toda subdivisión en áreas suburbanas que, a criterio del O.T.A., deba dar continuidad a alguna calle proyectada y/o existente, independientemente de la superficie de la matrícula de origen, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y se solicitará la cesión de espacio para la misma.
 - Se admitirán subdivisiones de superficie menores a 1 ha (10.000 m²) en áreas suburbanas, sólo cuando la matrícula de origen se encuentre afectada por la red vial

proyectada, existente o constituya un caso particular en el que, a criterio del O.T.A., sea necesaria la apertura de calle en el sector.

- Todo proyecto de subdivisión de suelo que implique la generación de 1 o más parcelas nuevas sucesivas, de superficies menores a 3 has (30.000 m²) en áreas suburbanas, y que a criterio del O.T.A, fuera establecido para tornar ilusorios los principios de las Cesiones Obligatorias de Suelo, a los fines de omitir las mismas, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y deberá constituir las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario, para la totalidad de la matrícula de origen, aún cuando no involucre proyectos de urbanización. Para los casos previstos en este ítem, se registrará en las respectivas cédulas parcelarias generadas a partir de la subdivisión, la cesión de suelo realizada y, en el caso de corresponder, la eximición de la obligación de realizar cesiones futuras al momento de urbanizar las parcelas involucradas.

Urbanización o loteo. Todo proyecto de urbanización deberá respetar el trazado vial establecido en el Plano de Red Vial pública y las cesiones obligatorias de suelo correspondientes para red vial pública, espacios verdes públicos y/o superficie absorbente y equipamiento comunitario. Asimismo, se deberán considerar las siguientes particularidades:

I. Área suburbana:

- Se admite la conformación de Conjunto Logístico Empresarial (CLE) y Conjunto de Usos Mixtos (CUM), en los términos de la ficha “Caracterización de distritos”.
- No serán de aplicación las disposiciones del Art. 267 del C.P.U.A. en el sector Sur.

MODALIDAD - CONJUNTO LOGÍSTICO EMPRESARIAL (CLE):

Predio habilitado para la instalación de actividades de apoyo y usos complementarios a la industria y logística, dotado de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades, con superficie verde absorbente, con circulación vehicular interna, con accesos controlados, de modo tal que el conjunto conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno. Todo CLE deberá proveer de equipamiento comunitario público.

La localización del CLE no deberá implicar interferencias a la continuidad del sistema vial público (principal, urbano o sectorial) proyectado e indicado como obligatorio en el Plano de la Red Vial pública Sur.

Asimismo, se deberá cumplimentar con las siguientes disposiciones:

- La superficie máxima admitida del Conjunto Logístico Empresarial (CLE) estará determinada por la red vial pública obligatoria indicada en el Plano de la Red Vial pública Sur.
- El CLE admite un área de servicios – centrales y un área comercial de pequeña escala con el fin de servir al conjunto, cuya superficie no deberá superar el 30% de la superficie del FOS permitida.
- El CLE admite un área de vivienda transitoria de apoyo a las actividades de industria, logísticas, cuya superficie no deberá superar el 30% de la superficie del FOS permitida.
- Amanzanamiento interno: A criterio del urbanizador. El amanzanamiento propuesto deberá garantizar la correcta circulación vehicular en el interior del conjunto.
- Parcelamiento interno: Se deberá cumplimentar con la superficie mínima establecida en la Ficha de Caracterización de Distrito. La superficie mínima de parcela será de 1 ha (10.000 m²).
- Red vial: La propuesta deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública Sur. Tanto la red vial pública como el trazado interno, deberán cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A.

La propuesta vial deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección de Vialidad de Salta según corresponda.

En el caso que el O.T.A. requiera la apertura de otra calle, en función de la localización y funcionamiento del CLE, se deberá realizar la apertura de una calle de uso exclusivo privado, cuya clasificación deberá determinarse según cada caso en particular.

No se permitirá el acceso directo al CLE por Circunvalación Sur.

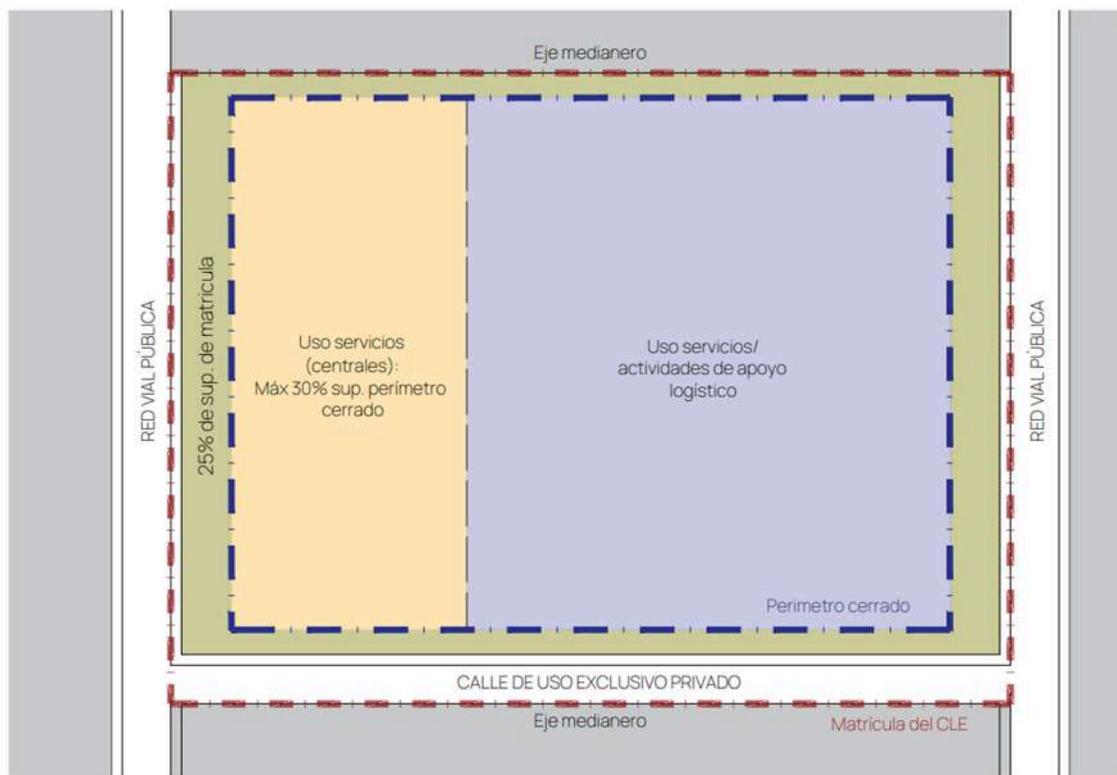


Figura 1: Esquema Conjunto Logístico Empresarial (CLE).

- **Faja de resguardo perimetral (FR).** Para todos los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE), independientemente de su ubicación, se deberá proyectar una superficie verde absorbente denominada faja de resguardo perimetral, que contará con una cortina forestal en todo el perímetro del conjunto. La misma funcionará como barrera de atenuación de efectos no deseados, tales como ruidos y olores, y contribuirá a mitigar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones del conjunto.

La faja de resguardo perimetral deberá ser parqueizada y forestada, quedando prohibida la implantación de especies alergénicas o invasivas, debiendo cumplimentar con las disposiciones establecidas en relación al plano de forestación y parqueización, dispuestos en los Art. 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público - Ordenanza 15675/20 o la que en un futuro la reemplace.

La faja de resguardo contabilizará el 25% de la superficie de la matrícula del CLE y será de propiedad y uso exclusivo privado. La misma no podrá ser cercada, permitiendo únicamente la conformación del acceso al CLE, en un ancho no mayor a 15 m.

- En los lados del CLE que colinden con calles públicas, la faja de resguardo será de 12 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 2 y 5.
- En los lados del CLE que colinden con calles de uso exclusivo privado, la faja de resguardo será de 7 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 3 y 5.

- En los lados del CLE que colinden con ejes medianeros la faja de resguardo será de 7 m. Quedará a criterio del O.T.A. su localización por fuera o por dentro del perímetro cerrado del conjunto.
- Considerando cada proyecto en particular, el O.T.A. podrá requerir que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público en función de la localización del CLE (cercanía a un área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas en la cuales se considere necesaria la conformación de dicho espacio). Esta superficie deberá ser cedida al municipio.
- El urbanizador asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles de uso exclusivo privado y de la faja de resguardo. El Municipio asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles públicas y de la superficie afectada a espacio verde activo de uso público. Esta última podrá estar incluida en el régimen de padrinazgo de espacios verdes.

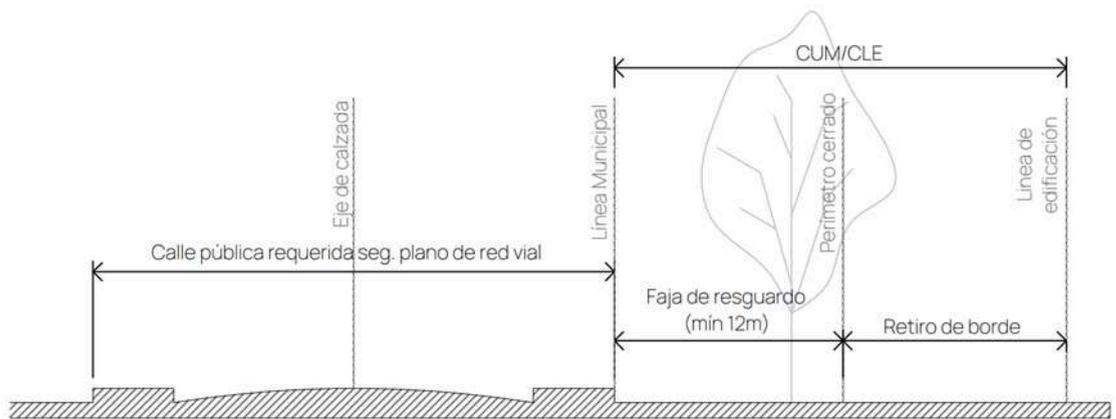


Figura 2. Perfil faja de resguardo colindante con calles públicas.

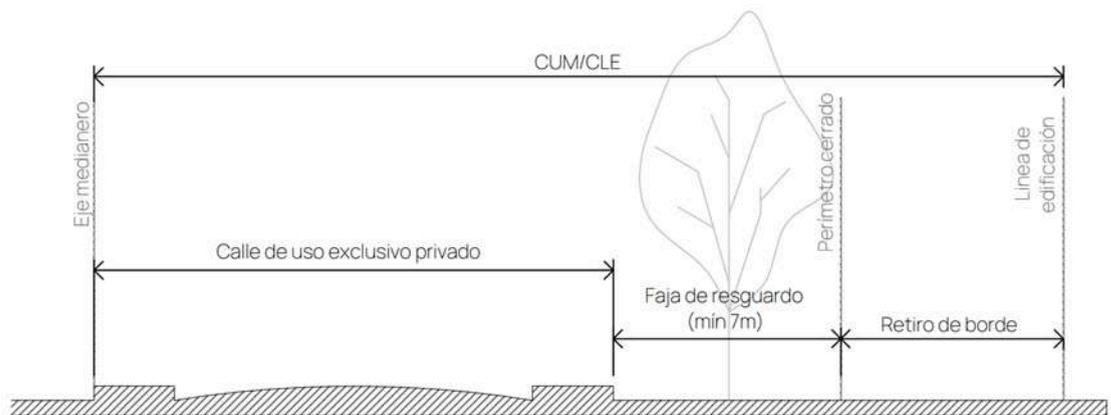


Figura 3. Perfil faja de resguardo colindante a calles de uso exclusivo privado.

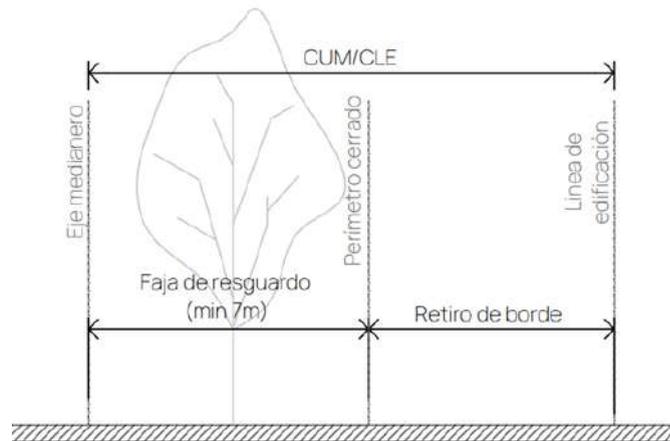


Figura 4. Perfil faja de resguardo colindante con ejes medianeros por fuera del perímetro cerrado.

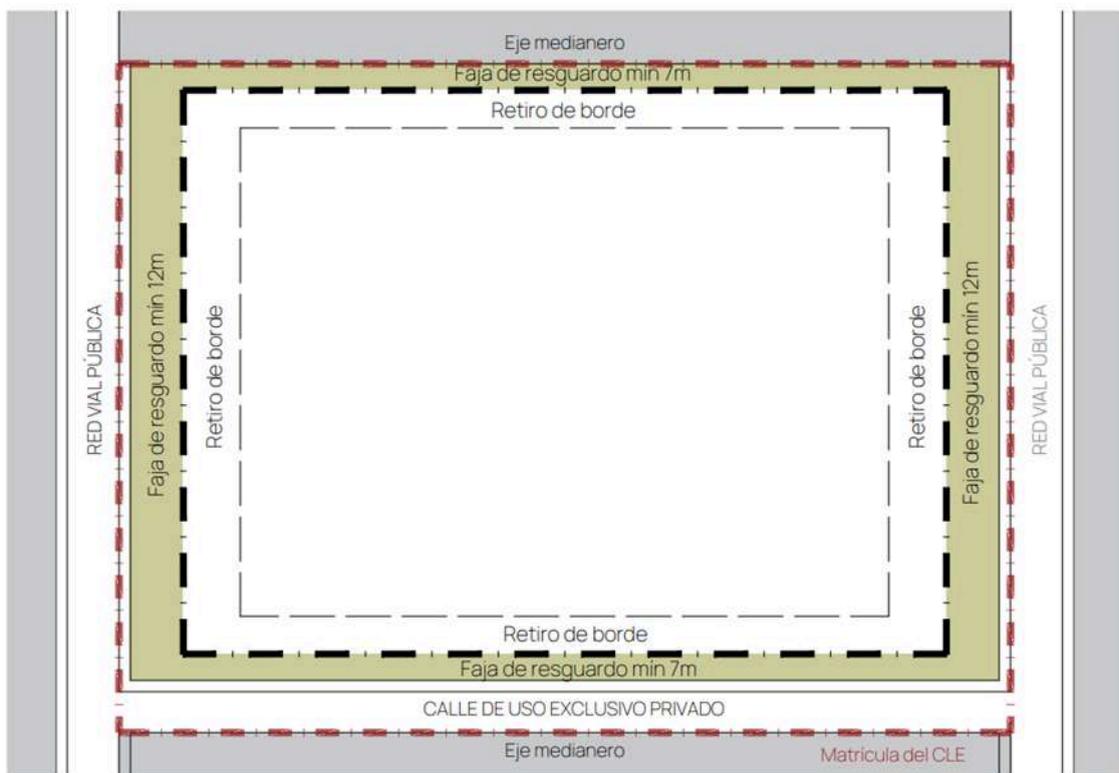


Figura 5. Esquema indicativo para la faja de resguardo en los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).

- **Infraestructuras:** En todo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) será obligatoria la realización de obras de infraestructura de provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y parquización de la superficie verde absorbente, pavimento y cordón cuneta, obras de regulación de caudales pluviales, sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales y/o industriales, autorizado por los organismos competentes.

Asimismo, el CLE deberá cumplimentar con criterios de sustentabilidad ambiental tales como los de eficiencia de uso del agua, eficiencia del uso de la energía, acondicionamiento térmico, manejo de residuos mediante la implementación de un plan de manejo interno que incorpore los conceptos de reducción en origen, reciclado y reutilización de los residuos y gestión de efluentes industriales y cloacales conforme a las estrategias y herramientas de compromiso ambiental.

Todas las obras de infraestructura establecidas en el presente ítem se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del urbanizador.

- Espacios para carga y descarga: Toda actividad que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro del conjunto y en forma tal de no afectar el tránsito en las calles públicas. Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga de los vehículos propiamente dicha, las maniobras que de éstos tengan que realizar y la espera de los mismos.
- Espacio para guarda o estacionamiento de vehículos: Toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos de usuarios o de quienes desarrollen labores en el respectivo establecimiento deberán contar con la provisión de espacios adecuados para ello en el interior del perímetro cerrado.
El movimiento vehicular deberá asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes. Las condiciones mencionadas deberán ser demostradas mediante gráficos sobre los planos del predio y con indicación de maniobras.
En todos los casos y cuando se presenten situaciones atípicas o dotadas de particularidades por las características de las vías o zonas de desarrollo de la actividad o por las propias de éstas, el área de movilidad evaluará la propuesta en la instancia pertinente.

MODALIDAD - CONJUNTO DE USOS MIXTOS (CUM):

Conjunto de usos mixtos con autosuficiencia de equipamientos, infraestructuras y servicios, con espacios verdes, superficie verde absorbente, circulación vehicular interna y accesos controlados, de modo tal que el conjunto conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno. Se deberá proveer de espacios verdes para uso público y equipamiento comunitario público.

La localización del CUM no deberá implicar interferencias a la continuidad del sistema vial público (principal, urbano o sectorial) proyectado e indicado como obligatorio en el Plano de la Red Vial pública Sur.

Asimismo, se deberá cumplimentar con las siguientes disposiciones:

- La superficie máxima admitida del Conjunto de Usos Mixtos (CUM) estará determinada por la red vial pública obligatoria indicada en el Plano de la Red Vial pública Sur.
- El CUM deberá contar con un área comercial y/o de servicios - centrales abierta, cuya superficie de la o las parcelas destinadas a este uso, no deberá superar el 30% de la superficie total de uso (una vez descontado el 25% de faja de resguardo y la red vial pública). En todos los casos, el O.T.A. evaluará su localización, que deberá efectuarse en los bordes del predio o fuera del mismo, siendo el sector más cercano al área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas.
El área comercial y/o de servicios - centrales deberá contar con un sector de estacionamientos, el cual deberá seguir las estrategias y herramientas de compromiso ambiental (superficie absorbente, calidad paisajística, entre otras).
- En el área residencial cerrada, cuya superficie máxima es del 70%, se admite la conformación de viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares.
Las densidades proyectadas para cada caso en particular serán evaluadas por el O.T.A.
Para el caso de las viviendas multifamiliares la distancia mínima entre bloques de vivienda multifamiliar será de 15 m.
- Amanzanamiento interno: El amanzanamiento del conjunto quedará a criterio del urbanizador, debiendo garantizar la correcta circulación vehicular en el interior del conjunto.

- Parcelamiento interno: Se deberá cumplimentar con las dimensiones de frente mínimo y superficie mínima establecidas en la ficha "Caracterización de distritos" - Subdivisión Mínima. La superficie mínima de la parcela será de 600 m² y frente mínimo de 20 m.
- Red vial: La propuesta deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública Sur. Tanto la red vial pública como el trazado interno, deberán cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A. La propuesta deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección de Vialidad de Salta según corresponda.

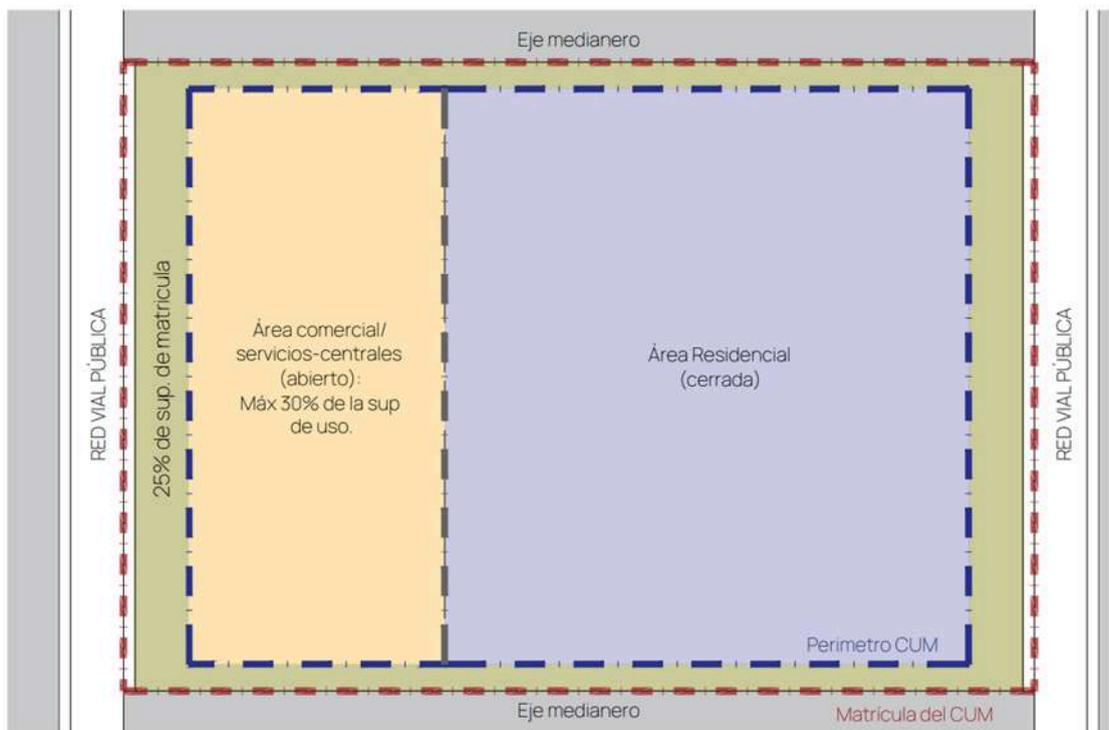


Figura 6: Esquema Conjunto de Usos Mixtos (CUM).

- **Faja de resguardo perimetral (FR).** Para todos los Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), independientemente de su ubicación, se deberá proyectar una superficie verde absorbente denominada faja de resguardo perimetral, que contará con una cortina forestal en todo el perímetro del conjunto. La misma funcionará como un elemento de transición paisajística, mitigando el impacto visual de los cerramientos perimetrales y creando un vínculo visual más sutil con el entorno, contribuyendo así a una mejor integración con el entorno residencial circundante. La faja de resguardo perimetral deberá ser parqueada y forestada, quedando prohibida la implantación de especies alergénicas o invasivas, debiendo cumplimentar con las disposiciones establecidas en relación al plano de forestación y parqueización, dispuestos en los Art. 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público - Ordenanza 15675/20 o la que en un futuro la reemplace. La faja de resguardo contabilizará el 25% de la superficie de la matrícula del CUM y será de propiedad y uso exclusivo privado. La misma no podrá ser cercada, permitiéndole únicamente la conformación del acceso al CUM.
 - En los lados del CUM que colinden con calles públicas, la faja de resguardo será de 12 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 7 y 9.
 - En los lados del CUM que colinden con ejes medianeros, la faja de resguardo será de 7 m. Quedará a criterio del O.T.A. su localización por fuera o por dentro del perímetro cerrado del conjunto.

Considerando cada proyecto en particular, el O.T.A. podrá requerir que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público en función de la localización del CUM (cercanía a un área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas en la cuales se considere necesaria la conformación de dicho espacio). Esta superficie deberá ser cedida al municipio.

El urbanizador asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de la faja de resguardo.

El Municipio asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles públicas y de la superficie afectada a espacio verde activo de uso público. Esta última podrá estar incluida en el régimen de padrinazgo de espacios verdes.

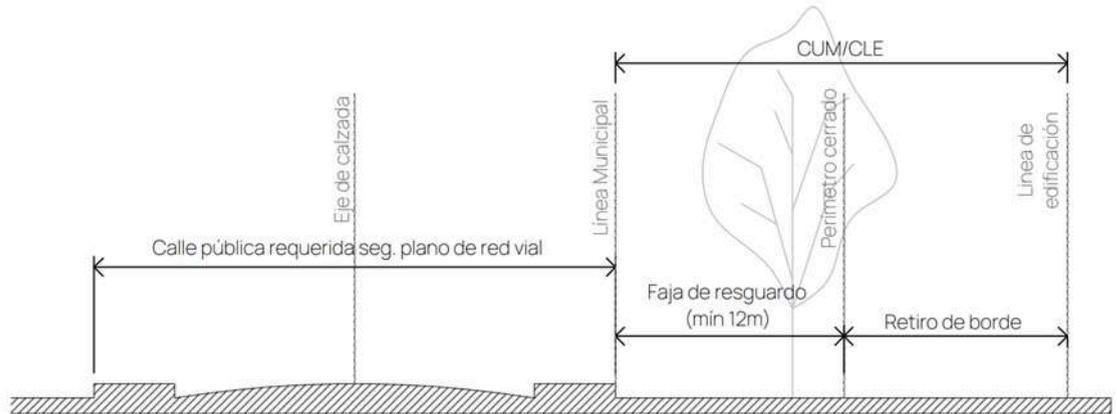


Figura 7. Perfil faja de resguardo colindante con calles públicas.

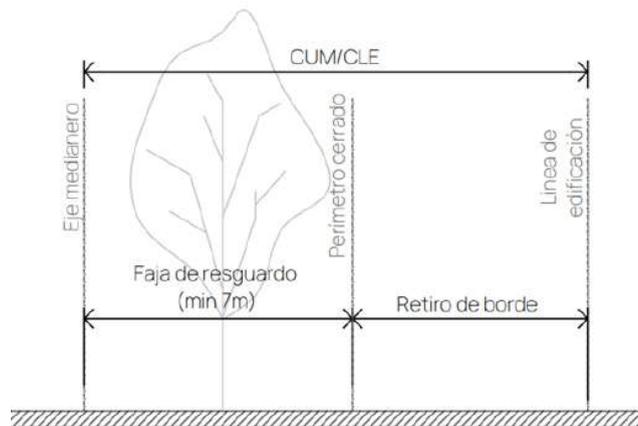


Figura 8. Perfil faja de resguardo colindante con ejes medianeros por fuera del perímetro cerrado.

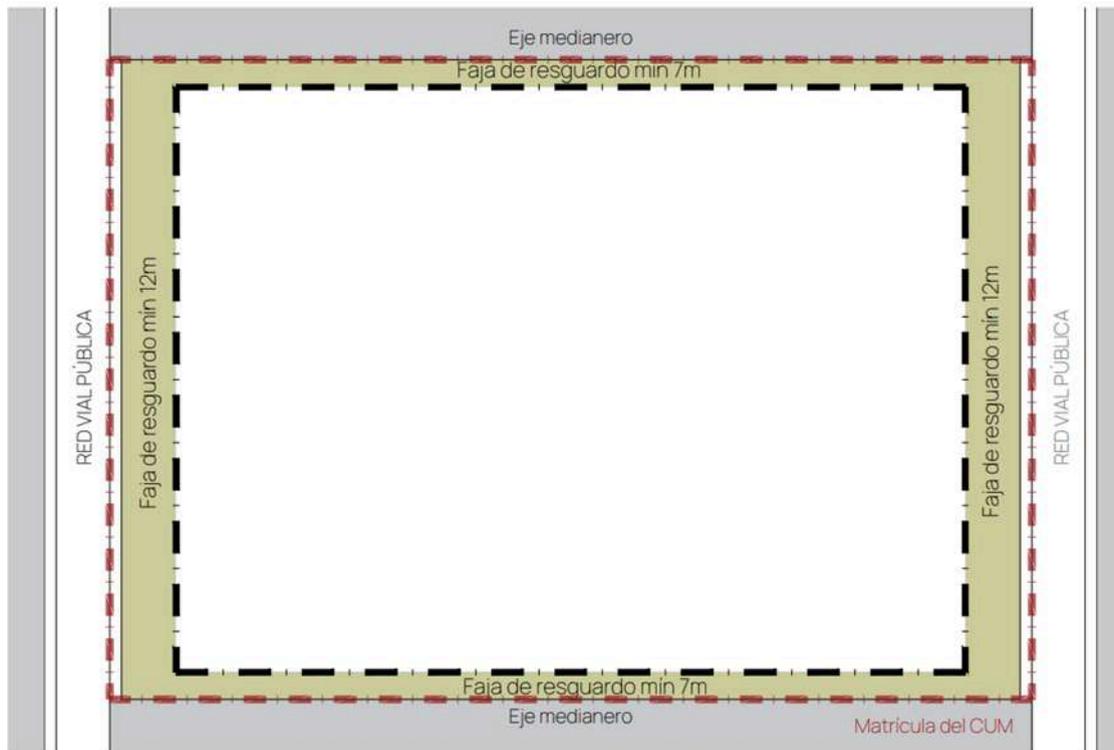


Figura 9. Esquema indicativo para la faja de resguardo en los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).

- Infraestructuras: En todo Conjunto de Uso Mixto (CUM) será obligatoria la realización de obras de infraestructura de provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y parquización de la superficie verde absorbente, pavimento en vías principales y cordón cuneta, obras de regulación de caudales pluviales, sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales, autorizado por los organismos competentes.

Asimismo, el CUM deberá cumplimentar con criterios de sustentabilidad ambiental tales como los de eficiencia de uso del agua, eficiencia del uso de la energía, acondicionamiento térmico, gestión de residuos sólidos urbanos y gestión de efluentes cloacales conforme a las Estrategias y herramientas de compromiso ambiental.

Todas las obras de infraestructura establecidas en el presente ítem se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del urbanizador.

Anexo 17.6 Cesiones obligatorias del suelo

Por toda urbanización o loteo en áreas urbanas y/o suburbanas deberán donarse al dominio público municipal, las superficies destinadas a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario municipal. Asimismo, se deberán cumplimentar las siguientes disposiciones:

- Cesión de suelo en Área Suburbana:** En todo fraccionamiento de suelo, de menos de 3 has (30.000m²) de superficie serán obligatorias las cesiones de suelo destinadas a la red vial pública. Cuando la superficie a fraccionar supere las 3 has (30.000m²), será también obligatorio la cesión de suelo destinado a la implantación de equipamientos comunitarios y a la creación de espacios libres o verdes, obedeciendo, en todos los casos, al trazado vial público y al régimen del distrito.

Se deberán considerar las siguientes particularidades para cada caso:

- Si se trata de subdivisiones que, a criterio del O.T.A., requiera apertura de calles para dar continuidad a vías proyectadas y/o existentes, independientemente de la superficie de la matrícula de mayor extensión, deberán donarse las superficies destinadas a las mismas. En el caso de subdivisiones entre 1 ha (10.000 m²) y 3 has (30.000 m²) de superficie en área suburbana, el O.T.A. evaluará las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a espacios verdes y/o equipamiento comunitario, conforme la envergadura del proyecto de subdivisión, a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente. El mantenimiento de la calle solicitada será responsabilidad exclusiva del propietario.
- En el caso de subdivisiones de superficie menores a 1 ha (10.000m²) en áreas suburbanas, admitidas sólo en los casos mencionados en el apartado Subdivisiones, el O.T.A. evaluará la solicitud de cesiones obligatorias de suelo para espacios verdes y/o equipamiento comunitario, conforme la envergadura del proyecto de subdivisión, a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente. El mantenimiento de la calle solicitada será responsabilidad exclusiva del propietario.
- Se considerará se pretende eludir las obligaciones de este apartado la realización de sucesivas urbanizaciones o loteos menores de 30.000 m² (3 has) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas. En ambos casos, se exigirán las donaciones omitidas que correspondan.
- Para el caso de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), deberán donarse al dominio público municipal, las superficies destinadas a la red vial pública, equipamiento comunitario y espacios verdes según corresponda
 - **Red vial:** Para todo nuevo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) o Conjunto de Usos Mixtos (CUM), deberán donarse las calles públicas indicadas en el Plano de la Red Vial pública Sur.
En el caso que el O.T.A. requiera apertura de otra calle, éstas serán de uso exclusivo privado y no deberán cederse al Municipio.
 - **Espacios verdes:** En el caso que el O.T.A. requiera que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público, esta superficie deberá ser cedida al municipio.
 - **Equipamiento comunitario municipal:** En todo nuevo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) y Conjunto de Usos Mixtos (CUM), será obligación de los propietarios transferir al dominio público municipal una superficie de terreno no menor al 5% de la matrícula CUM/CLE, el que se destinará a equipamiento comunitario municipal.
En todos los casos, el O.T.A. determinará su localización, que deberá efectuarse en los bordes del predio y fuera del mismo, siendo el sector más cercano al área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas. La cesión destinada a equipamiento comunitario municipal, podrá ser sustituida por la construcción de equipamiento u obras que, a criterio del O.T.A. se consideren beneficiosas para la ciudad.
La sustitución del porcentaje (%) de cesión destinada a equipamiento comunitario municipal, no exime al propietario/desarrollador de la ejecución de las obras necesarias en concepto de la captación de plusvalía.

| CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN ÁREAS SUBURBANAS | | |
|--|--|---|
| | CLE - CUM | Subdivisión/Urbanización (que no conformen un CLE y/o CUM) |
| ESPACIOS VERDES | A evaluar por el O.T.A. | 15% |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO MUNICIPAL | 5% | 9% |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PROVINCIAL | a establecer por la autoridad competente | |

Tabla 2. Cesiones obligatorias de suelo en áreas suburbanas.

Anexo 17.7 Estrategias y herramientas de compromiso ambiental

Se establecen herramientas para promover la sustentabilidad urbana y calidad ambiental del sector, y aportar a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación frente a éstos.

Se deberá tomar como referencia el apartado 18.7 Estrategias y herramientas de compromiso ambiental del Anexo 18 A, las cuales serán evaluadas para cada proyecto en particular para el Área Suburbana Sur.

Todo proyecto de urbanización deberá incluir la siguiente documentación técnica, necesaria para la evaluación y aprobación por la autoridad de aplicación: Normalización de Planos: planos generales (Escala 1:500; 1:1000), cortes, vistas, perspectivas y detalles (Escala 1:200; 1:100), plano de Relevamiento del sector, planimetrías, planos especiales y complementarios, plano de modificaciones planimétricas, sistematización de suelos, nivelaciones y desagües, caminos, plano de construcciones e instalaciones paisajísticas, plano de plantación de las especies nativas a utilizar, plano de riego, plano de iluminación, presentación escrita: memoria descriptiva, especificaciones técnicas de construcción, materialidades y especificaciones técnicas de mantenimiento.

Anexo 17.8 Régimen Nave Industrial: Depósitos e Industrial

Los edificios destinados a actividades productivas industriales y aquellos destinados a depósitos, deben materializarse de forma tal que su volumetría y resolución arquitectónica sea compatible con el entorno residencial construido. Para ello se deberán respetar lo siguiente:

Retiros de frente

- En el caso de edificios destinados a actividades de apoyo a la industria y logística el O.T.A. podrá solicitar retiros de frente mayores a los mínimos establecidos para el distrito, cuando éstos se ubiquen sobre calles públicas, en función de conservar y/o evitar la alteración de las cualidades paisajísticas del entorno.
- En el distrito DSA se deberá respetar el retiro de frente mínimo establecido en la Ficha de Caracterización de Distritos - Retiro de Frente. El O.T.A. podrá solicitar retiros mayores a los establecidos en las mismas, en función de la escala de cada proyecto en particular.

Materialización de la línea municipal. Los cerramientos de frente para edificaciones destinadas a depósitos y uso industrial, como también los cerramientos de los

Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE), deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- El cerramiento deberá ser tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro ciego.
- Se deberá materializar obligatoriamente la Línea de Municipal con una cerca de altura máxima de 0,70 m sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura solo se podrán colocar cerramientos transparentes de manera de dar continuidad a los espacios verdes.
- Se admitirán cerramientos con las siguientes características:
 - Alambrados con tejido ornamental de altura mínima de 2 m y cerco vivo de hoja perenne. No se permitirán cerramientos únicamente con alambres tejidos.
 - Verjas metálicas o de otro material transparente de altura mínima de 2 m con murete de mampostería.
 - Cerco vivo de hoja perenne. En los casos en que la materialización de los cercos se efectúe mediante cercos vivos de hoja perenne es obligatorio su mantenimiento y cuidado en condiciones adecuadas, acorde con su función.
- Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 m en el sentido de la línea municipal y una altura máxima de 2 m sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de $\frac{1}{3}$ de la superficie total a cerrar por sobre 0,70 m de nivel de vereda. Queda expresamente prohibido, por encima de los 0,70 m de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc.

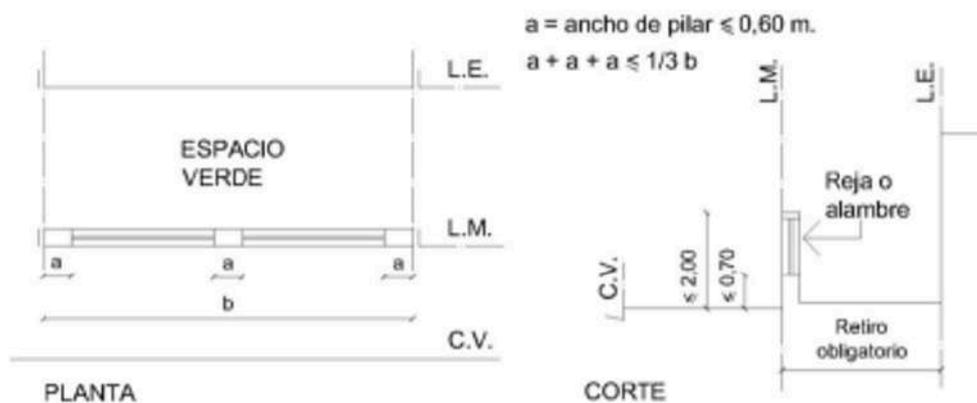


Figura 10: Cerramiento de frente.

- Se admitirá la creación de cerramientos opacos solo en casos donde las actividades realizadas dentro del predio (depósitos al aire libre de materiales, materias primas, enseres, instalaciones precarias, etc.) no deban ser visibles desde la vía pública. La conformación de este cerramiento deberá tener un tratamiento de calidad arquitectónica.

Régimen para Naves Industriales. Para edificios de tipología nave industrial ubicados sobre calles públicas o colindantes a áreas urbanas, se deberá:

- Dar tratamiento arquitectónico adecuado a la volumetría del edificio y a la materialización de la línea municipal, conforme el apartado precedente.
- Sus cerramientos verticales deberán ocultar la cubierta del edificio, prolongándose hasta la altura máxima de la cumbre, según Figura 11.
- La distancia mínima entre naves industriales, independientemente del distrito en el que se encuentre, será de 10 m.

- Cumplir con lo establecido en las Estrategias y herramientas de compromiso ambiental.

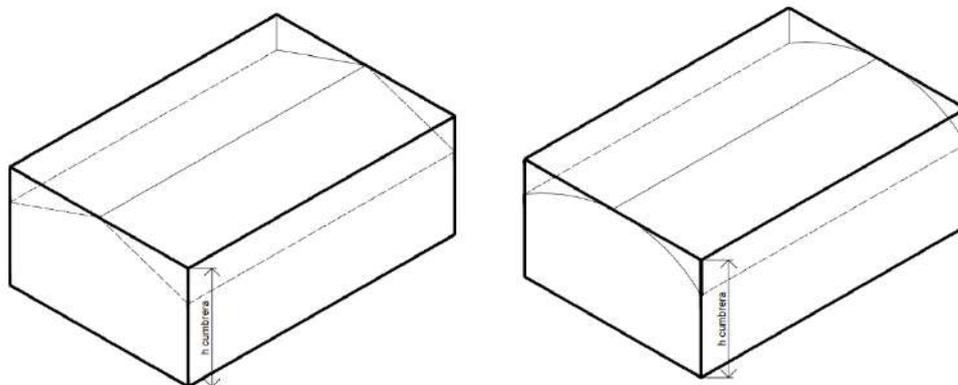


Figura 11. Volumetría Nave Industrial.

Cortina forestal. En el caso de Patrón Industrial I, ubicados en el distrito DSA, se deberá generar una cortina forestal a lo largo del retiro de borde de la parcela.