

**CODIGO DE PLANEAMIENTO
URBANO – AMBIENTAL
MUNICIPALIDAD DE - GRAL. GÜEMES -**



INDICE

INDICE		Pág.
PARTE I	DEL DESARROLLO URBANO AMBIENTAL	1
TITULO I	PRINCIPIOS GENERALES Y ALCANCE	2
TITULO II	DE LOS PRINCIPIOS AMBIENTALES	4
TITULO III	DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES	7
Capítulo I	De los Derechos y Deberes de los Habitantes	7
Capítulo II	De los Deberes del Estado Municipal	7
TITULO IV	DE LOS INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL	8
TITULO V	DE LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE	9
Capítulo I	De la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental	9
Sección I	De la Contaminación de la Atmósfera, el Suelo y las Aguas	9
Sección II	De las Actividades de Riesgo, Nocivas y/o Peligrosas	9
Sección III	De la Prevención y Control del Ruido, Vibraciones, Energía Térmica y Lumínica, Olores y Contaminación Visual	10
TITULO VI	DE LAS ESTRATEGIAS URBANO - AMBIENTALES	10
Capítulo I	De la Estrategia de Desarrollo Económico - Productivo	11
Capítulo II	De la Estrategia de Desarrollo Social	11
Capítulo III	De la Estrategia de Integración Territorial y Espacial	12
Capítulo IV	De la Estrategia de Desarrollo de Vivienda Social	12
Capítulo V	De la Estrategia de Preservación y Recuperación Ambiental	13
Capítulo VI	De la Estrategia de los Recursos Hídricos del Departamento	14
Capítulo VII	De la Estrategia de los Instrumentos de Gestión de Planeamiento Urbano - Ambiental	14
Capítulo VIII	De la Estrategia de las Infraestructuras, Equipamiento y Servicios	15
Capítulo IX	De la Estrategia de Fortalecimiento Institucional	15
TITULO VII	DEL MODELO ESPACIAL	16
Capítulo I	De los Elementos Estructurantes del Modelo Espacial Urbano	17
Capítulo II	De la Clasificación del Suelo	22
Sección I	De las Áreas Urbanas Consolidadas	23
Sección II	De las Áreas Sub - Urbanas	24
Capítulo III	De la Zonificación de Usos del Suelo	25
PARTE II	DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO	29

TITULO I	DEL SISTEMA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO	30
TITULO II	DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO (Nivel Municipal)	30
Capítulo I	De la Estructura y Atribuciones de los Componentes	30
Sección I	Del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental	33
TITULO III	DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO (Nivel Departamental)	35
Capítulo I	De la Estructura y Atribuciones de los Componentes	35
Sección I	Del Consejo para el Desarrollo Territorial	36
Sección II	Del Ente de Planeamiento Departamental	38
TITULO IV	PRINCIPIOS	38
Capítulo I	De los Instrumentos Básicos	38
Capítulo II	De los Instrumentos Complementarios	39
Capítulo III	De los Mecanismos de Gestión, Evaluación y Ajuste del C.P.U.A	39
Sección I	De la Educación Ambiental	39
Sección II	De la Participación e Información Pública	39
Sección III	Del Monitoreo y Ajustes del Desarrollo Urbano	40
TITULO V	DE LOS INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN PARA LA INTERVENCIÓN EN EL SUELO	44
Capítulo I	De la Ocupación y Uso del Suelo	44
Capítulo II	Del Suelo Creado	44
Capítulo III	De la Tributación	47
Capítulo IV	De los Proyectos Especiales	48
Capítulo V	De las Áreas Especiales	57
Sección I	De las Áreas Especiales de Interés Institucional	57
Sección II	De las Áreas Especiales de Interés Urbanístico	59
Sección III	De las Áreas Especiales de Interés Ambiental	65
Capítulo VI	Del Sistema Municipal de Protección del Patrimonio	70
Sección I	Del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de General Güemes	70
Sección II	De las Funciones de los Órganos de Aplicación relativas al P.A.U	71
Sección III	Del Registro de P.A.U.	72
Sección IV	De las Limitaciones al Dominio	73
Sección V	De los Estímulos a la Preservación	74
Capítulo VII	Del Fondo Inmobiliario Urbanístico	74
Capítulo VIII	Del Fondo de Promoción Ambiental Municipal	76
PARTE III	DEL PLAN REGULADOR	77

TITULO I	DE LAS NORMAS GENERALES DEL REGIMEN URBANÍSTICO	78
Capítulo I	Del Régimen de las Actividades	79
Sección I	Definiciones	79
Sección II	Disposiciones Comunes.	92
Sección III	De las Actividades	95
Capítulo II	Del Tejido Urbano	97
Capítulo III	De los Dispositivos de Control de las Edificaciones	98
Sección I	Ocupación de Parcelas.	98
Sección II	Régimen Volumétrico.	101
Sección III	Edificios de Perímetro Libre	105
Capítulo IV	De las Áreas de Estacionamientos.	106
TITULO II	DE LAS SUBDIVISIONES.	108
Capítulo I	Subdivisiones.	108
Sección I	Urbanizaciones y Parcelaciones	108
Sección II	Amanzanamiento y su relación con la Red Vial	109
Sección III	Urbanizaciones Especiales.	111
Sección IV	Diseño de la Red Vial.	112
Sección V	Dimensiones de las Parcelas	113
Sección VI	Equipamiento e Infraestructuras.	116
Sección VII	Nomenclatura.	120
TITULO III	DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANISTICAS	120
Sección I	Definiciones	120
PARTE IV	DE LAS DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTOS	125
TITULO I	DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIONES	126
Capítulo I	Autoridad de Aplicación	126
Sección I	Funciones, Atribuciones y Obligaciones de la Autoridad de Aplicación en materia Urbano - Ambiental	126
Capítulo II	Procedimientos y Tramitaciones	127
Sección I	Relativo a las Subdivisiones.	127
Sección II	Certificado de Uso Conforme	129
Sección III	Usos No Conformes	130
Sección IV	Facultades del Órgano de Aplicación	131
Sección V	De los Permisos, Concesiones y autorizaciones para Actividades de Impacto Ambiental	132
TITULO II	DE LAS DISPOSICIONES PUNITIVAS	133
Capítulo I	Infracciones relativas a las Subdivisiones.	133
Capítulo II	Infracciones relativas al Ambiente	134
Sección I	Del Daño Ambiental	134

Sección II	Del Control y Fiscalización	134
Sección III	De las Infracciones y Sanciones	135
Sección IV	De las Disposiciones Punitivas	135
Capítulo III	Infracciones Relativas a los Usos	137
Capítulo IV	Infracciones en Áreas Especiales	139
Capítulo V	Infracciones relativas a la Preservación del Patrimonio Arquitectónicas y Urbanísticas	139
TITULO III	DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS	142
ANEXOS		145
Anexo 1	Planos de Zonificación.	146
1.1.	Plano de Clasificación del Suelo.	147
1.2.	Plano de Zonificación de Usos del Suelo.	148
1.3.	Plano de Áreas Especiales.	149
1.4.	Grafico de Áreas Especiales	150
1.5.	Grafico AE-RN (Punilla)	151
1.6.	Grafico AE-PC (Pasaje Río Juramento)	152
Anexo 2	Distritos de Zonificación.	153
2.1.	Cuadro de Distritos de Zonificación.	154
Anexo 3	Densidades Indicativas por Distrito	155
3.1.	Cuadro de Densidades	156
3.2.	Suelo Creado.	157
Anexo 4	Régimen de las Actividades.	158
4.1.	Clasificación de Actividades.	159
4.2.	Localización de Actividades	179
4.3.	Actividades sujetas a Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y Social.	180
4.4.	Actividades permitidas en Áreas Especiales y Sub-Urbanas	183
Anexo 5	Normas Generales del Régimen Urbanístico.	185
5.1.	Cuadro Normas Generales sobre Régimen Urbanístico.	186
5.2.	Cortes Transversales de Basamentos y Retiros de Fondo	187
Anexo 6	Subdivisiones y Urbanizaciones.	188
6.1.	Cesiones obligatorias de Suelo en Subdivisiones y Urbanizaciones.	189
Anexo 7	Red Vial Urbana.	190
7.1.	Plano Red Vial Urbana.	191
7.2.	Red Vial: Clasificación.	192
7.3	Perfiles Transversales Propuestos	193
Anexo 8	Inmuebles Protegidos.	196
8.1.	Listado Inmuebles Protegidos.	197
Anexo 9	Ejido – Perímetro Urbano Consolidado	198
9.1	Plano de Ejido y Perímetro Urbano	199



PARTE I DEL DESARROLLO URBANO - AMBIENTAL

PARTE I: DEL DESARROLLO URBANO AMBIENTAL

TITULO I: PRINCIPIOS GENERALES Y ALCANCE

Art. 1 : El presente Código de Planeamiento Urbano Ambiental rige la función pública local del ordenamiento territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Ejido Municipal de la Ciudad de General Güemes sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental. Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenación territorial y urbanística establecidas con carácter de instrumento regulatorio.

Art. 2 : Decláranse de “Interés Público” municipal, todas las acciones, actividades, programas, proyectos, destinados a preservar, proteger, defender, mejorar y recuperar el ambiente, para el logro de una gestión sustentable y adecuada del mismo, siendo las normas del presente Código de “Orden Publico”.

Art. 3 : La promoción del desarrollo urbano - ambiental del Municipio de General Güemes tiene como premisa el cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad, del medio urbano y el territorio, garantizando :

- I. La incorporación del enfoque ambiental y los principios del Desarrollo Sustentable en el modelo de planeamiento y gestión departamental municipal, concibiendo como meta la gestación de una región ambientalmente sustentable.
- II. La asunción plena de los roles de la ciudad de General Güemes como parte del corredor internacional bioceánico, centro urbano de ubicación estratégica en la macro - región NOA, y perteneciente a una de las provincias de mayor diversidad y complejidad geográfica y cultural de la Argentina.
- III. La concepción del Valle de Siancas y del Departamento de General Güemes como área territorial de influencia directa de la Ciudad de General Güemes,

asumiendo el rol de liderazgo para la articulación de políticas y acciones de alcance regional.

- IV. La recuperación del rol del Estado Municipal como principal actor del Desarrollo Urbano, asumiendo la promoción y coordinación de proyectos transformadores que privilegien el interés público y favorezcan la iniciativa y la inversión privada.
- V. El fortalecimiento del papel del poder público municipal en la promoción de estrategias de financiamiento que posibiliten el cumplimiento de planes, programas y proyectos en condiciones de máxima eficiencia.
- VI. El fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano mediante la utilización de elementos que aseguren un aprovechamiento equitativo de la renta urbana.
- VII. La integración de los distintos componentes del estado municipal, con una fuerte articulación con el resto de los actores urbanos, promoviendo una acción coordinada para el desarrollo y aplicación de las estrategias y metas del plan, sus programas y proyectos.
- VIII. La gestión democrática y participativa del planeamiento y gestión municipal.
- IX. La gestación de un municipio culturalmente rico y diversificado, atractivo y competitivo; con un manejo sustentable y armónico de los componentes urbanos, naturales y productivos del territorio.
- X. La mejora de la calidad de vida y del ambiente, reduciendo la segregación social y física.
- XI. La preservación, conservación, mejora y recuperación de los recursos naturales del Municipio.
- XII. El derecho irrenunciable de toda persona a gozar de un ambiente saludable, ecológicamente equilibrado y adecuado para el desarrollo de la vida y la dignidad del ser humano.

- XIII. El desarrollo sustentable como patrimonio común de todas las generaciones, debiendo asegurar la conservación de la calidad ambiental, la diversidad biológica y sus recursos escénicos.

Art. 4 : El Código de Planeamiento Urbano Ambiental incorpora el enfoque ambiental del planeamiento al modelo de desarrollo del municipio, y a las directrices y estrategias para la ejecución de planes, programas y proyectos; enfatizando la participación de los distintos actores sociales y la búsqueda de la sustentabilidad económica, social y ecológica del territorio.

TITULO II: DE LOS PRINCIPIOS AMBIENTALES

Art. 5 : Serán considerados como principios rectores, para la aplicación e interpretación de las normas urbano - ambientales, además de las establecidas en la normativa nacional y provincial, los siguientes:

- 1°. PRINCIPIO DE PRECAUCIÓN: Cuando una sustancia, actividad o un proyecto de desarrollo puedan producir un daño al ambiente, se deben tomar medidas para detenerlo; aún cuando no haya pruebas científicas que demuestren concluyentemente que exista una relación directa entre aquellas sustancias, actividad o proyecto y el daño al medio.
- 2°. PRINCIPIO DE PREVENCIÓN: Las causas y las fuentes de los problemas ambientales se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir.
- 3°. PRINCIPIO DE PROGRESIVIDAD: Los objetivos ambientales deberán ser logrados en forma gradual, a través de metas intermedias y finales, proyectadas en un cronograma temporal que facilite la adecuación correspondiente a las actividades relacionadas con esos objetivos.
- 4°. PRINCIPIO DE PARTICIPACIÓN: Todos los habitantes del Municipio tienen el derecho de intervenir activamente en la defensa y protección del

ambiente y participar de manera efectiva en el procedimiento gubernamental de toma de decisiones mediante las vías legales correspondiente

- 5°. PRINCIPIO DE COOPERACIÓN: La formulación e implementación de políticas, legislación, reglamentación de control y otras acciones de protección del ambiente y los recursos naturales, deben basarse en el consenso y la concertación de las partes interesadas.
- 6°. PRINCIPIO DE SUSTENTABILIDAD: el Objetivo de los Poderes Públicos del Municipio, es el desarrollo económico ambientalmente sustentable, en condiciones tales que aseguren:
- a) La integridad del medio ambiente
 - b) La eficiencia económica
 - c) La equidad y justicia intra e inter generacional.
- 7°. PRINCIPIO DE RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE CATEGORÍAS DE RECURSOS Y SITIOS DE ESPECIAL INTERÉS CIENTÍFICO: Se reconoce la existencia de sitios, poblaciones humanas, patrimonios culturales y naturales, monumentos y otras categorías de elementos que poseen un valor intrínseco, estético o cultural, no cuantificable en términos económicos y que por consiguiente, deben ser conservados y preservados de todo daño.
- 8°. PRINCIPIO DE EFICIENCIA: Requiere que las medidas de protección y amparo del medio ambiente, tomadas por los poderes públicos y las personas privadas, sean de menor costo social y que al mismo tiempo utilicen instrumentos económicos costo - efectivo para conseguir una óptima asignación de los recursos.
- 9°. PRINCIPIO DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL: Las actividades, acciones o proyectos deberán diseñarse de tal manera que, después de una evaluación de impacto ambiental y social, dicho impacto sea mínimo.

- 10°. PRINCIPIO DE ESTUDIO GLOBAL DE LOS EFECTOS AMBIENTALES: En el análisis de las actividades, acciones o proyectos capaces de producir impacto ambiental, se deberá tener en cuenta, además de las previsiones de esta Ordenanza, criterios provinciales, regionales y globales de conservación y sustentabilidad.
- 11°. PRINCIPIO DE VIABILIDAD SOCIAL: Los proyectos y acciones a desarrollarse en el Ámbito de la Municipalidad, deberán ser socialmente y culturalmente aceptables para la comunidad afectada.
- 12°. PRINCIPIO CONTAMINADOR PAGADOR: Consiste en que, aquél capaz de generar una alteración ambiental no permitida, deberá pagar por las acciones de prevención y asimismo será responsable de los daños ocasionados sin perjuicio de las sanciones que le pudieran corresponder.
- 13°. PRINCIPIO DE REPARACIÓN DE DAÑO AMBIENTAL: Consiste en la remediación ambiental (reparación del daño producido)
- 14°. PRINCIPIO DE ATAQUE DE CAUSA: Por el cual se establece que para la solución de un problema ambiental, se debe accionar sobre las causas y no sobre los efectos.
- 15°. PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD: El generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición, sin perjuicio de la vigencia de los sistemas de responsabilidad ambiental que correspondan
- 16°. PRINCIPIO DE VALORIZACION ECONOMICA DEL AMBIENTE E INTERNALIZACIÓN DE LOS COSTOS AMBIENTALES: El ambiente es un bien jurídico, cuya valorización económica se justipreciará en cada caso en particular. El que, con el desarrollo de su actividad, afectare negativamente el ambiente debe, en principio, cargar con los costos de la afectación y de la adopción de los medios, mecanismos, procedimientos y tecnologías adecuadas para eliminar o disminuir a parámetros permitidos la afectación del ambiente, teniendo en cuenta debidamente el interés público.

- 17º. PRINCIPIO DE LA INTEGRACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES AMBIENTALES EN EL CONJUNTO DE TOMAS DE DECISIONES POLÍTICAS: Los distintos niveles de gobierno integrarán en todas sus decisiones y actividades previsiones de carácter ambiental, tendientes a asegurar el cumplimiento de los principios enunciados en el presente Código.
- 18º. PRINCIPIO DE SEGURIDAD AMBIENTAL: En virtud del cual la diversidad biológica, el ambiente en general y la salud humana, deben encontrarse exentos de daños ambientales que amenacen o deterioren su existencia, así como del peligro de ser víctimas de esos daños

TITULO III: DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Capítulo I: De los Derechos y Deberes de los Habitantes

Art. 6 : Este Código reconoce explícitamente el derecho humano al ambiente sano en los términos expresados en el Artículo 41 de la Constitución de la Nación Argentina.

Art. 7 : Las acciones u obras que causaren o pudieren causar contaminación o degradación del ambiente están prohibidas.

Art. 8 : Todos los habitantes del Municipio de la Ciudad de General Güemes, tienen el deber de conservar, proteger y defender el ambiente y promover el desarrollo sustentable, y el de abstenerse a realizar proyectos, obras, acciones o actividades que dañen o degraden en forma incipiente, reversible o irreversible al mismo.

Capítulo II: De los Deberes del Estado Municipal

Art. 9 : El Estado Municipal tiene el deber ineludible de proteger el ambiente, velar por la utilización racional de los entornos naturales, construidos y sociales, y prevenir o interrumpir las causas de degradación ambiental, como así también definir políticas ambientales destinadas a armonizar las relaciones entre el ambiente y las actividades humanas.

Art. 10 : La autoridad de aplicación, en coordinación con los restantes organismos competentes de la Municipalidad proporcionará y desarrollará métodos, tecnologías y sistemas para lograr un constante y progresivo bajo o nulo impacto ambiental.

TITULO IV: DE LOS INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL

Art. 11 : Son instrumentos de la política ambiental:

- a. Información Ambiental:
- b. Educación e investigación:
- c. Planificación y ordenamiento ambiental.
- d. Sistemas de evaluación de impacto ambiental.
- e. Normas de calidad ambiental y preservación, utilización racional, de los recursos naturales, materiales y energéticos, renovables y no renovables, paisaje, patrimonio histórico y cultural, funciones sensoriales: visuales y auditivas.
- f. Normas de emisión de elementos sólidos, líquidos y gaseosos
- g. Normas de administración y uso de los recursos naturales.
- h. Regulación, control ambiental y prohibición de toda actividad que pueda perjudicar o perjudique alguno de los bienes protegidos por este código en el corto, mediano y largo plazo, en especial factores, procesos, acciones obras o componentes antrópicos que ocasionen o puedan ocasionar perjuicios al ambiente o a las personas.
- i. Coordinación de acciones entre las distintas áreas de Administración pública y entre éstas y los particulares, en todo aquello que tenga relación con la gestión ambiental.
- j. La orientación, fomento y desarrollo de iniciativas públicas y privadas que estimulen la participación ciudadana en las cuestiones ambientales.

- k. Estímulos, fomentos y toda otra medida económica que tienda al desarrollo sustentable.

Los instrumentos de la política ambiental contenidos en los incisos d, e, f y g, estarán contenidos en normas específicas.

TITULO V: DE LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE

Capítulo I: De la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental

Art. 12 : El presente Código impulsa el manejo sustentable, racional e integral de los recursos evitando y reduciendo los impactos negativos sobre el ambiente, los perjuicios sobre el bienestar de la población, apoyando el desarrollo sustentable mediante la protección de las aguas, atmósfera, suelos, fauna, flora, patrimonio genético, paisajes, monumentos naturales, patrimonio cultural, y sus interacciones. Aplícanse todas sus disposiciones a las reparticiones del Estado, a las Instituciones públicas y privadas y a los particulares, cuyas acciones, bienes, obras o actividades emitan o sean susceptibles de contaminar al ambiente dentro del Ejido de la Municipalidad de la Ciudad de General Güemes.

Sección I: De la contaminación de la atmósfera, el suelo y las aguas

Art. 13 : La Municipalidad, a través de su órgano de aplicación, deberá controlar y/o prohibir toda acción, obra o actividad de particulares o Instituciones públicas y privadas que afecten o sean susceptibles de afectar negativamente en forma irreversible, corregible o incipiente la atmósfera, el suelo, las aguas y sus elementos constitutivos.

Art. 14 : La Municipalidad deberá dictar las Normas de Protección y Calidad de ambiental de los elementos referidos al artículo anterior.

Sección II: De las Actividades Riesgosas, Nocivas y/o Peligrosas

Art. 15 : La Municipalidad a través de su órgano de aplicación será responsable de la prevención de los impactos negativos generados por este tipo de actividades.

Art. 16 : La Municipalidad a través de su órgano de aplicación deberá controlar la emisión de radiaciones al ambiente y/o prohibir aquellas que superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

Sección III: De la Prevención y Control del Ruido, Vibraciones, Energía Térmica y Lumínica, Olores y Contaminación Visual.

Art. 17 : La Municipalidad a través de su órgano de aplicación deberá controlar y/o prohibir la generación de ruidos, vibraciones, energía térmica y lumínica, olores y contaminación visual innecesarias o excesivas, cuando por su magnitud afecten o sean capaces de afectar los ecosistemas y sus componentes, y/o la salud de las personas que actúen como sus receptores.

TITULO VI: DE LAS ESTRATEGIAS URBANO - AMBIENTALES.

Art. 18 : El Código de Planeamiento Urbano Ambiental constituye el instrumento básico de definición del modelo de desarrollo del municipio y se compone de los siguientes Ejes estratégicos, determinados por el Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental del Departamento de General Güemes, a saber :

- I. Eje Estratégico de Desarrollo Económico Productivo.
- II. Eje Estratégico de Desarrollo Social.
- III. Eje Estratégico de Integración Territorial y Espacial.
- IV. Eje Estratégico de Desarrollo de Vivienda Social.
- V. Eje Estratégico de Preservación y Recuperación Ambiental.
- VI. Eje Estratégico de los Recursos Hídricos del Departamento.
- VII. Eje Estratégico de los Instrumentos de Gestión de Planeamiento Urbano - Ambiental.

VIII. Eje Estratégico de Infraestructura, Equipamiento y Servicios.

IX. Eje Estratégico de Fortalecimiento Institucional.

Para la implementación de políticas, programas y proyectos públicos o privados, serán adoptadas las directrices de las estrategias correspondientes.

Capítulo I: De la Estrategia de Desarrollo Económico Productivo.

Art. 19 : La estrategia de Desarrollo Económico Productivo tiene por objeto la mejora en la calidad de vida de los habitantes del Municipio, a través de la preservación y potenciación de las actividades económicas que tradicionalmente han proporcionado sustento al mismo, así como de la promoción de otras alternativas cuyo desarrollo futuro se plantea en el P.I.D.U.A.

Art. 20 : Constituyen la Estrategia de Desarrollo Económico Productivo los siguientes programas, a ser desarrollados y reglamentados por los poderes políticos y legislativos del municipio:

- I. El Programa de Desarrollo Turístico, que incluirá los lineamientos de ordenamiento del espacio turístico por Municipio, integrándose armónicamente a la planificación urbanística y paisajística, así como las acciones necesarias para llevar a cabo un desarrollo turístico sustentable del Departamento.
- II. El Programa de Dinamización y Reconversión Económica, que incluirá dos áreas temáticas de Reconversión y Dinamización a desarrollar paralelamente y en interacción con el Programa nº 1 de Desarrollo Turístico del Departamento, a saber: el de Desarrollo Agrícola del Departamento, y el de Desarrollo Industrial Sustentable del Departamento.

Capítulo II: De la Estrategia de Desarrollo Social.

Art. 21 : La estrategia de Desarrollo Social tiene por objeto la mejora continua en las condiciones de vida de la población del Municipio, atendiendo prioritariamente a la satisfacción de sus necesidades básicas y favoreciendo su acceso al desarrollo individual y comunitario, a través de la generación de oportunidades laborales, de capacitación, y de participación en las decisiones relevantes para la comunidad

Art. 22 : Constituyen la Estrategia de Desarrollo Social los siguientes programas, a ser desarrollados y reglamentados por los poderes políticos y legislativos del municipio:

- III. El Programa de Promoción Social, que tiene como finalidad principal promover y garantizar el bienestar general psicosocial de la población a través de distintas intervenciones a nivel comunitario, así como desarrollar los Recursos Humanos en función de los requerimientos locales.
- IV. El Programa de Participación Ciudadana, que tiene como finalidad promover y garantizar la participación ciudadana en el proceso de Planificación y Gestión Urbanística a implementar en el Departamento de General Güemes a partir de la Formulación del Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental y su normativa urbanística.

Capítulo III: De la Estrategia de Integración Territorial y Espacial.

Art. 23 : La estrategia de Integración Territorial y Espacial tiene por objeto el adecuado ordenamiento territorial del Municipio de General Güemes, así como su articulación con los restantes municipios que conforman el Departamento y con las jurisdicciones limítrofes, particularmente con la Ciudad de Salta y su Área Metropolitana.

Art. 24 : Constituye la Estrategia de Integración Territorial y Espacial el siguiente programa, a ser desarrollado y reglamentado por los poderes políticos y legislativos del municipio:

- V. El Programa de Integración Territorial y Espacial, que tiene como finalidad desarrollar los proyectos y programas tendientes a materializar las ideas fuerzas promovidas por el P.I.D.U.A. para el logro de un territorio y una ciudad sustentable: Multifocalidad, Uso sustentable del Suelo, Sistema de Espacios Abiertos, Transformación positiva de Interfases.

Capítulo IV: De la Estrategia de Desarrollo de Vivienda Social.

Art. 25 : La estrategia de Desarrollo de Vivienda Social tiene por objeto garantizar el derecho a una vivienda digna para los habitantes del Municipio, a

través de políticas de gerenciamiento y financiación que permitan el acceso a la misma en condiciones razonables.

Art. 26 : Constituye la Estrategia de Desarrollo de Vivienda Social el siguiente programa, a ser desarrollado y reglamentado por los poderes políticos y legislativos del municipio:

- VI. El Programa de Desarrollo de Vivienda Social, que tiene como finalidad la activa participación del Municipio en las políticas de vivienda de su territorio, a través de la implementación de metodologías tendientes a una adecuada selección de terrenos destinados a tal fin, garantizando un uso sustentable del suelo y la integración social de sus habitantes a las áreas consolidadas de la Ciudad. Se contemplará, además, el diseño de procedimientos alternativos para el acceso a vivienda a propietarios de lotes urbanos, facilitando mecanismos de autoconstrucción y/o de mejoras en viviendas existentes; y se articularán con el Instituto Provincial de Vivienda los sistemas para relevar y cuantificar el déficit habitacional municipal y facilitar la asignación de los cupos necesarios al Municipio.

Capítulo V: De la Estrategia de Preservación y Recuperación Ambiental.

Art. 27 : La estrategia de Preservación y Recuperación Ambiental tiene por objeto el ordenamiento territorial y la regulación de los ecosistemas urbanos, rurales y naturales del Municipio, a los fines de su coexistencia armónica y sustentable, otorgando especial atención al medio natural, habida cuenta de su mayor vulnerabilidad.

Art. 28 : Constituye la Estrategia de Preservación y Recuperación Ambiental el siguiente programa, a ser desarrollado y reglamentado por los poderes políticos y legislativos del municipio:

- VII. El Programa de Preservación y Recuperación Ambiental, que tiene como finalidad la promoción de la diversidad natural, la preservación de la misma, y la regulación de las actividades antrópicas en el municipio susceptibles de

generar impactos ambientales negativos sobre personas, bienes y ecosistemas.

Capítulo VI: De la Estrategia de los Recursos Hídricos del Departamento.

Art. 29 : La estrategia de los Recursos Hídricos del Departamento tiene por objeto la regulación, protección y manejo sustentable de tales recursos en el territorio departamental, considerando su alta importancia estratégica para el desarrollo de las actividades económico – productivas del Municipio y para el saneamiento básico de la comunidad.

Art. 30 : Constituye la Estrategia de los Recursos Hídricos del Departamento el siguiente programa, a ser desarrollado y reglamentado por los poderes políticos y legislativos del municipio:

- VIII. El Programa de los Recursos Hídricos del Departamento, cuya finalidad será preservar la sustentabilidad del elemento agua en el Departamento, su correcto encauzamiento en áreas potencialmente inundables, su pleno aprovechamiento para las actividades agrícolas y agro-industriales del territorio, y la disponibilidad de agua potable en cantidad y calidad adecuada para la población local.

Capítulo VII: De la Estrategia de los Instrumentos de Gestión del Planeamiento Urbano - Ambiental.

Art. 31 : La estrategia de los Instrumentos de Gestión del Planeamiento Urbano - Ambiental tiene por objeto proporcionar al Municipio nuevas herramientas de gestión urbanística que le permitan una adecuada intervención y un apropiado direccionamiento de las tendencias del desarrollo urbano.

Art. 32 : Constituye la Estrategia de los Instrumentos de Gestión del Planeamiento Urbano - Ambiental el siguiente programa, a ser desarrollado y reglamentado por los poderes políticos y legislativos del municipio:

- IX. El Programa de los Instrumentos de Gestión del Planeamiento Urbano – Ambiental, que incluirá los aspectos relativos a la participación pública como elemento esencial para el desarrollo sustentable del Municipio, así como

otros instrumentos para la intervención en el suelo, tales como el de Suelo Creado, que introducirá un mecanismo de redistribución de la renta urbana.

Capítulo VIII: De la Estrategia de las Infraestructuras, Equipamientos y Servicios.

Art. 33 : La estrategia de las Infraestructuras, Equipamientos y Servicios tiene por objeto la mejora en la calidad de vida de los habitantes del Municipio, a través de la optimización de las redes y dotaciones en las distintas zonas de la ciudad, tanto a través de emprendimientos ejecutados por el propio municipio como de la gestión ante organismos provinciales y/o nacionales para su materialización

Art. 34 : Constituyen la Estrategia de las Infraestructuras, Equipamientos y Servicios los siguientes programas, a ser desarrollados y reglamentados por los poderes políticos y legislativos del municipio:

- X. El Programa de Optimización de las Infraestructuras, que contemplará el relevamiento, gestión, construcción y monitoreo de aquellos componentes de las redes de infraestructura necesarios para garantizar la adecuada cobertura dotacional de las áreas de futura urbanización, así como la optimización de las dotaciones de las áreas consolidadas.
- XI. El Programa de Recuperación y Ampliación del Equipamiento, que contemplará el relevamiento, gestión, construcción y monitoreo de aquellos equipamientos necesarios para garantizar la adecuada cobertura dotacional de las áreas de futura urbanización, así como la optimización de las dotaciones de las áreas consolidadas.

Capítulo IX: De la Estrategia de Fortalecimiento Institucional.

Art. 35 : La estrategia de Fortalecimiento Institucional tiene por objeto dotar al Municipio de una organización y estructura interna capaz de enfrentar los nuevos desafíos de la gestión urbanística.

Art. 36 : Constituyen la Estrategia de Fortalecimiento Institucional los siguientes programas, a ser desarrollados y reglamentados por los poderes políticos y legislativos del municipio:

XII. El Programa de Fortalecimiento Institucional, que contemplará la reorganización institucional Departamental y Municipal, mejoras en equipamiento, y capacitación del personal necesarias para una eficiente gestión del P.I.D.U.A. y su normativa, y del resto de sus funciones.

TITULO VII: DEL MODELO ESPACIAL

Art. 37 : Se entiende por Modelo Espacial el conjunto de directrices de desarrollo urbano expresado a través de representaciones espaciales contenidas en las estrategias, tendientes a la materialización del modelo de estructuración planteado por el P.I.D.U.A. para el año horizonte del Plan.

Inc. 1 : El modelo espacial define el Área Urbana de la Ciudad de General Güemes, comprendida dentro del Perímetro Urbano Consolidado, así como las áreas de futura anexión y las zonas rurales y naturales situadas dentro del Ejido Municipal.

Inc. 2 : Constituyen principios básicos del modelo espacial urbano propuesto :

- I. La promoción de la Multifocalidad Urbana, promoviendo el surgimiento y consolidación de Nodos de Centralidad alternativos y complementarios al Área Central de General Güemes, especialmente destinados a equipamientos de gran consumo de suelo y alta incidencia de tráfico e interferencia ambiental.
- II. La progresiva descentralización de servicios urbanos, priorizando la provisión de infraestructuras y servicios de nivel barrial, atendiendo al fuerte ritmo de crecimiento poblacional y físico del medio urbano.
- III. La mixtura de usos del suelo urbano, permitiendo la adaptabilidad del planeamiento a las alteraciones del contexto político, social y económico.

- IV. La densificación moderada y controlada, con el fin de la optimización y racionalización de los costos de desarrollo y mantenimiento del medio urbano, sin abandonar el modelo socialmente aceptado de densidades muy bajas, propendiendo a la ocupación de los grandes vacíos urbanos.
- V. El reconocimiento del medio urbano informal, a través de una política que involucre el interés social.
- VI. La conservación de las actividades agropecuarias en el territorio municipal, garantizando la contención de la población rural y la sustentabilidad económica del municipio.
- VII. La preservación y puesta en valor del patrimonio natural del Municipio, tendiendo a su posicionamiento en la oferta turística regional y a su disfrute por la población local.
- VIII. La regulación de las modalidades de Uso del Suelo Residencial del tipo Countries, Barrios Cerrados o similares, de desarrollo previsible en el mediano plazo, que deberán localizarse fuera del Perímetro Urbano Consolidado.

Capítulo I: De los elementos estructurantes del Modelo Espacial Urbano.

Art. 38 : Son elementos estructurantes del Modelo Espacial Urbano:

- I. La Red Vial Principal.
- II. Los Nodos de Centralidad, y el Área Central de la Ciudad de General Güemes.
- III. Los Grandes Equipamientos Urbanos.
- IV. El Sistema de Espacios Abiertos.
- V. Los bordes y barreras naturales del Área Urbana.
- VI. Los Ríos y cursos de agua que limitan o surcan el Área Urbana.
- VII. Los Grandes Vacíos Urbanos.

Inc. I : Componen la Red Vial Principal los siguientes elementos

I. Rutas de Acceso y Vinculación Regional:

I.1. Ruta Nacional 34.

I.2. Ruta Nacional 9.

I.3. Ruta Provincial N° 10.

I.4. Ruta Provincial N° 11

II. Accesos al Área Urbana:

II.1. Norte: Por RN 34 desde Jujuy

II.2. Sur: Por RN34 o RN9 Desde Tucumán, Salta, y otras localidades.

II.3. Este: Por RP10 desde Aguas Calientes

II.4. Oeste: Por RP11 desde Campo Santo, por camino del Gallinato

III. Arterias:

III.1. Islas Malvinas

III.2. Av. Fleming

III.3. Juncal

IV. Colectoras Existentes:

IV.1. Calle San Martín

IV.2. Pasaje Saravia

IV.3. Calle Fray Cayetano Rodríguez

IV.4. Calle 20 de Febrero

IV.5. Calle Juan Bautista Alberdi

IV.6. Calle Alem

IV.7. Calle Cornejo

V. Colectoras Futuras:

V.1. Calle Sin nombre entre Zona Franca y Parque Industrial

V.1. Calle Sin Nombre entre Cárcel Federal y Parque Industrial

V.1. Calle Vicente López – Dr. Marco Avellaneda

- V.1. Calle continuación de Vicente López hacia el oeste
- V.1. Calle Continuación de San Martín hacia el oeste
- V.1. Calle San Luis – 12 de Octubre
- V.1. Calle Julio A. Roca – Bernardino Rivadavia - Reconquista
- V.1. Calle Alberdi desde Plaza Principal hasta Calle Concejal Sosa
- V.1. Calle Cabred – San Lorenzo
- V.1. Calle Domingo Faustino Sarmiento – Mariano Moreno
- V.1. Calle continuación D. F. Sarmiento hacia el oeste
- V.1. Calle Simón Bolívar
- V.1. Calle Suipacha
- V.1. Calle Paraná
- V.1. Calle Artigas
- V.1. Av. Carlos Xamena
- V.1. Calles sin nombre en zona este de la ciudad, dibujadas en plano Red Vial.

Inc. II : Es Nodo de Centralidad del Municipio de General Güemes el sector ubicado al sur del área urbana consolidada, hasta la rotonda del cruce entre las RN34 / 9 y la Autopista de Acceso a la Ciudad de Salta, comprendiendo:

- I. Centro Logístico de Transporte, Cárcel Federal, Estación de Transferencia de Cargas, Estación de Carga y Descarga del Ferrocarril, Aeroclub, Zona Franca, Parque Industrial, Áreas de Renovación, industrias existentes, y vacíos disponibles.

Inc. III: Se consideran grandes equipamientos urbanos los siguientes:

- I. Equipamiento de Salud

- I.1. Hospital Joaquín Castellanos

- II. Equipamiento Educativo y Cultural

- II.1. Escuela Monseñor Roberto Tavella

- II.2. Escuela de Educación Técnica Juana Azurduy
- II.3. Escuela de Oficios
- II.4. Escuela N° 4788 - B ° Santa Teresita
- II.5. Colegio Secundario Facundo de Zuviría
- II.6. Colegio Secundario Dr. Mariano Moreno
- II.7. Escuela Capitán de Fragata Sergio Raúl Gómez Roca
- II.8. Escuela Prof. Clara Gutiez
- II.9. Colegio del Divino Niño – Escuela Hilario Ascasubi
- II.10 Escuela Justo José de Urquiza.
- II.11 Escuela de Educación Técnica N° 5102
- II.12 Escuela Hilario Ascasubi
- II.13 Delegación Universidad Católica de Salta
- II.14 Casa de La Cultura
- II.15 CCI Banda Este
- II.16 Bibliotecas (Central y de La Banda Este)

III. Institucional

- III.1. Cárcel Federal.
- III.2. Destacamento Policía Provincial.
- III.3. Crematorio y Cementerio San Pablo
- III.4. Planta Depuradora de Líquidos Cloacales

IV. Transporte

- IV.1. Aeroclub “Jorge Newbery”
- IV.2. Estación del Ferrocarril Gral. Belgrano
- IV.3. Terminal de Ómnibus

V. Abastecimiento y Servicios Varios

- V.1. Estación de Servicio YPF Géminis
- V.2. Estación de Servicio GNC San Felipe

- V.3. Estaciones de Servicio Jagüel
- V.4. Estación de Servicio YPF (Rotonda/Cruce)
- V.5. Supermercado Miguelito
- V.6. Cementerio Cristo Rey
- V.7. Canal 4 Santa Clara de Asís.

VI. Hotelería

- VI.1. Hotel Román
- VI.2. Hotel El Transportista.
- VI.3. Hotel El Solar de Siancas

VII. Equipamiento Industrial

- VII.1. Planta de Litio
- VII.2. Central Térmica Güemes
- VII.3. Zona Franca
- VII.4. Parque Industrial
- VII.5. Porotera Santa Rosa Legumbres S.A.
- VII.6. Porotera La Invernada Legumbres Argentinas S.A.
- VII.7. Fábrica de cajones - Aserradero: DIVERT S.A.

Inc. IV: Se consideran como componentes del Sistema de Espacios Abiertos, los siguientes:

I. Espacios Abiertos / Ejes Verdes (Existentes)

- I.1. Plaza Principal Martín Miguel de Güemes.
- I.2. Club Unión
- I.3. Complejo Polideportivo de Bº El Naranjito

II. Espacios Abiertos / Ejes Verdes (A consolidar)

- II.1. Senda peatonal para caminatas Sobre RN 34

II.2. Plazoletas para desarrollo deportivo junto a senda peatonal RN 34

II.3. Plazas Barriales

II.4. Club La Tablada

II.5. Club Paz Junior

II.6. Club Belgrano

II.7. Club Talleres

II.8. Acequia El Codito

II.9. Ex Club de Tiro

III. Espacios Abiertos / Ejes Verdes (A desarrollar)

III.1. Acceso sobre RN 34 y exedras

III.2. Fuelle Verde

III.3. Senda Peatonal y Bici senda en Parque Lineal Acequia El Codito

III.4. Parque de la Ciudad en Ex Club de Tiro

III.4. Eje Verde Calle San Martín

III.5. Eje Verde Calle Fray Cayetano Rodríguez

III.6. Eje Verde Pje. Saravia

III.7. Eje Verde Calle Cabred – San Lorenzo

III.8. Eje Verde Calle 12 de Octubre – San Luís

III.9. Eje Verde Calle 20 de Febrero

III.10. Eje Verde RP11

III.11. Eje Verde Calle ingreso a Z.F, P.I e Instituto Penitenciario Federal

III.12. Plaza Expansión Centro Cultural

III.13. Centro de Inicio de Senda Peatonal para Footing sobre RN 34

III.14. Parque FFCC - Museo del Tren

III.15. Centro Cultural en La Banda Este.

Capítulo II: De la Clasificación del Suelo

Art. 39 : La Clasificación del Suelo define las distintas categorías de espacios dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de General Güemes, en términos de los grados de consolidación de los usos urbanos y de las prioridades o limitaciones para su ocupación con tales usos.

Inc. 1 : Se considera Ejido Municipal al espacio físico del Territorio Municipal sobre el cual tiene acción directa la Municipalidad de General Güemes, englobando a todas las actividades directa o indirectamente vinculadas a la ciudad. Las áreas comprendidas dentro de este límite, tributan al Municipio de General Güemes.

Sección I: De las Áreas Urbanas Consolidadas

Art. 40 : Las Áreas Urbanas Consolidadas del territorio municipal de General Güemes son aquellas que, al momento de la aprobación del C.P.U.A., se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación. Las Áreas Urbanas Consolidadas se encuentran delimitadas por la línea demarcatoria del Perímetro Urbano Consolidado, de acuerdo al Plano de Clasificación del Suelo incluido en el [Anexo 1.1.](#), y comprenden las siguientes categorías de espacios:

- I. Área Urbana Propiamente Dicha.
- II. Áreas de Ocupación Prioritaria.
- III. Áreas Urbanizables Programadas de 1º Etapa y 2ª Etapa.

Inc. 1: Se entiende por Perímetro Urbano Consolidado el espacio físico del Ejido Municipal dentro del cual el Municipio brinda servicios, comprendiendo las Áreas que se describen en los apartados siguientes.

Inc. 2: Se considera Área Urbana propiamente dicha aquella que, al momento de la aprobación del C.P.U.A., se encuentra consolidada y servida, como mínimo, por calles urbanas y redes de agua potable y energía eléctrica, encontrándose en el primer nivel de priorización en cuanto a la ocupación de sus vacíos y lotes no edificados. Sus límites están definidos en el Plano de Clasificación del Suelo del [Anexo 1.1.](#)

Inc. 3: Se consideran Áreas de Ocupación Prioritaria a aquellos grandes vacíos urbanos situados dentro del área descrita en el inciso anterior que, presentando condiciones especialmente favorables y beneficiosas para su ocupación, aún no han sido objeto de acciones tendientes a su efectiva urbanización, generando un efecto negativo para el desarrollo y estructuración de la ciudad, por lo cual la normativa y

gestión urbanística estimulará su pronta ocupación con el máximo grado de priorización.

Inc. 4: Se consideran Áreas Urbanizables Programadas de 1º y 2º Etapa aquellos vacíos del Área Urbana Consolidada cuya ocupación se considera conveniente (con un grado de priorización inferior a las detalladas en los incisos anteriores) en las dos primeras etapas quinquenales del período de vigencia del C.P.U.A., en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física a áreas de mayor consolidación, disponibilidad o proximidad de redes de infraestructura básica, y contribución al cumplimiento de objetivos estratégicos de estructuración urbana.

La delimitación de las Áreas Urbanizables de 1º y 2º Etapa se encuentra establecida en el Plano de Clasificación del Suelo del [Anexo 1.1.](#)

Sección II: De las Áreas Sub - Urbanas

Art. 41 : Las Áreas Sub-Urbanas están constituidas por aquellos espacios del Ejido municipal situados fuera del Perímetro Urbano Consolidado, en estado natural o afectados a usos agrícolas, agropecuarios, habitacionales rurales o sub-urbanos, u otros.

La delimitación de las Áreas Sub-Urbanas se encuentra establecida en el Plano de Clasificación del Suelo del [Anexo 1.1.](#)

Inc. 1 : Se consideran Áreas Peri Urbanas No Programadas aquellos sectores de las Áreas Sub-Urbanas que se consideran como suelo de futura anexión al Perímetro Urbano Consolidado de la Ciudad de General Güemes, en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física al Área Urbana Consolidada, disponibilidad o proximidad de redes de infraestructura básica, y contribución al cumplimiento de objetivos estratégicos de estructuración urbana, estando dimensionados para absorber el crecimiento físico previsible para el tercer y cuarto quinquenio de vigencia del C.P.U.A.

La delimitación de las Áreas Peri Urbanas No Programadas se encuentra establecida en el Plano de Clasificación del Suelo del [Anexo 1.1.](#)

Inc. 2 : El resto de los espacios situados en las Áreas Sub-Urbanas, no incluidos en la categoría de clasificación del suelo del inciso anterior, se clasificarán como Áreas No Urbanizables para el período de vigencia del C.P.U.A.

Capítulo III: De la Zonificación de Usos del Suelo

Art. 42 : La zonificación de Usos del Suelo es concebida de acuerdo con los siguientes conceptos y definiciones básicas :

- I. Mixtura de Usos: Caracterizada por la presencia de diferentes actividades, compatibles con condicionantes paisajísticos, ambientales, infraestructurales o con otras actividades instaladas.
- II. Centralidad : Cualidad de un espacio central, que reúne características propias de densidad, flujos, actividad, mixtura de usos, accesibilidad, disponibilidad de infraestructuras, que se pueden presentar en diferentes grados o jerarquías, constituyendo centralidades de carácter regional, municipal, urbano o local.
- III. Uso No Conforme: Estado de incompatibilidad de alguna actividad con condicionantes locales tales como aspectos socio-culturales, ambientales u otras actividades establecidas y aceptadas.
- IV. Impacto Ambiental y Social: Repercusión, positiva o negativa, ocasionada por la implantación de una actividad específica, en el ambiente; en la estructura o infraestructura del municipio, ciudad, pueblo, o barrio; o en los aspectos sociales y culturales de su población.
- V. Mantenimiento del Patrimonio Ambiental del Municipio a través de la preservación de bienes naturales y culturales.
- VI. Estímulo a la producción primaria, al comercio, a las industrias no contaminantes y al turismo.

Art.43 : Los Distritos de Zonificación representan espacios físicos del Ejido Municipal identificados con características actuales o potenciales similares o compatibles, en función de peculiaridades a ser estimuladas en las categorías que se definen en los

artículos siguientes. Estos Distritos de Zonificación se encuentran delimitados en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del **Anexo 1.2.**

Art. 43 : Delimitación de Distritos: El límite entre Distritos de Zonificación puede situarse, según se indica en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del **Anexo 1.2.:** a) en el eje de la calle, en cuyo caso a cada frente de la misma corresponderán distintos indicadores; b) en los fondos de las parcelas de un frente, en cuyo caso, las parcelas de ambos frentes de la calle tendrán los mismos indicadores.

Inc. 1: Cuando a una parcela, ubicada en esquina o entre medianeras, le correspondan dos o más distritos, el Órgano Técnico de Aplicación analizará el caso en forma particular, propendiendo al beneficio del espacio urbano.

Inc.2: En la confluencia de dos o más distritos donde sea de discutida interpretación a cuál pertenece la parcela, el O.T.A. analizará cada caso como particular, propendiendo al beneficio del espacio urbano.

Art. 44 : Distritos de Zonificación ubicados en Área Urbana Consolidada:

I. Distritos predominantemente residenciales: Aquellos donde se estimula la vida de barrio, con actividades complementarias a la habitacional y otras actividades calificadas como conformes. Involucra los siguientes distritos:

R1: Distrito predominantemente residencial, de densidad media, orientado a renovar la Banda Este de la ciudad, mediante la materialización de edificios en propiedad horizontal de mediana altura con rescate del concepto de espacio verde privado y público. Se complementa con usos y servicios.

R2: Distrito predominantemente residencial, de densidad media - baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares en lotes de superficies medianas a pequeñas. Se complementa con usos comerciales y servicios.

R3: Distrito predominantemente residencial, de densidad baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares en lotes de superficies medianas a grandes. Se complementa con usos comerciales y servicios.

II. Distritos Mixtos: Aquellos donde la vida de barrio coexiste con actividades comerciales y de servicios.

EP: Entorno Patrimonial sujeto a preservación y revalorización urbanística y arquitectónica y paisajística. Se estimula el comercio no considerado de uso diario, el uso institucional, turístico-recreativo y de servicios.

M1: Área circundante al Entorno Patrimonial, con coexistencia de usos residenciales de densidades medias, con usos institucionales, comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental Bajas a Medias (condicionadas).

M2: Distritos mixtos en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media, con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios (condicionados). Coincidente con corredores de perfil turístico, recreativo, cultural y artístico.

M3: Distritos mixtos en que se favorece la coexistencia de usos comerciales, de servicios e industriales de niveles de Interferencia Ambiental bajos y medios (condicionados), con usos residenciales de densidad media-baja.

NC: Distrito mixto correspondiente a Nodo de Centralidad definido por el P.I.D.U.A. y/o el C.P.U.A. en el cual se estimulan la actividades comerciales, de servicios, institucionales, recreativas y otras, con la finalidad estratégica de atenuar la sobrecarga de actividades en el centro de la ciudad. Con diversidad de usos, predominancia de grandes equipamientos comerciales, de servicios, institucionales e industriales de Niveles de Interferencia altos (condicionados).

III. Distritos Industriales: Aquellos donde se admiten las actividades industriales con mayores niveles de interferencia ambiental, adecuadamente aislados de las zonas predominantemente residenciales.

PI: Distrito mixto en que se favorece la implantación de las actividades industriales, y de servicios de mayor nivel de interferencia ambiental. Abarca el Parque Industrial de General Güemes y la Zona Franca.

Art. 45 : Distritos de Zonificación ubicados en Áreas Sub-urbanas:

- I. **AGR:** Distritos del Ejido Municipal afectados a explotaciones agrícolas, agropecuarias o agroindustriales.

- II. **PPU:** Distritos correspondientes a Núcleos Rurales o Sub -Urbanos con Uso Dominante Productivo Agropecuario o Agroindustrial de carácter intensivo, y Uso Complementario Habitacional. Incluye caseríos situados dentro de los establecimientos agropecuarios, para fines habitacionales de sus obreros, y núcleos habitacionales rurales.
- III. **R4:** Distritos Residenciales Sub-urbanos, de muy baja densidad, correspondientes a Barrios Cerrados, Countries y similares, caracterizados por las restricciones de acceso y circulación, y por la autosuficiencia de equipamientos, infraestructuras y servicios.

Áreas Especiales: Se definen en los términos de la Parte II, Título IV, Capítulo VI del presente Código, pudiendo estar ubicadas dentro o fuera del Perímetro Urbano Consolidado.



PARTE II DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO

PARTE II: DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO

TITULO I: DEL SISTEMA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO.

Art. 46 : Se crea el Sistema Municipal de Gestión de Planeamiento (S.M.G.P.), como un proceso continuo, dinámico y flexible, que tiene como objetivos :

- I. Garantizar el gerenciamiento eficaz direccionado al desarrollo sustentable y a la mejora en la calidad de vida de la Ciudad de General Güemes.
- II. Instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización del P.I.D.U.A. y del C.P.U.A.
- III. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión municipal.

Art. 47 : EL S.M.G.P. actúa en los siguientes niveles :

- I. Nivel de formulación de estrategias, políticas y actualización permanente del P.I.D.U.A. y del C.P.U.A.
- II. Nivel de gerenciamiento del Plan, de formulación y aprobación de los programas, iniciativas y proyectos para su implementación.
- III. Nivel de monitoreo y control de los instrumentos de aplicación y de los programas y proyectos aprobados.

TITULO II: DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO (Nivel Municipal).

Capítulo I: De la Estructura y Atribuciones de los Componentes.

Art. 48 : La estructura del S.M.G.P. contemplará especialmente las siguientes áreas :

- I. Apoyo técnico de carácter interdisciplinario, con la finalidad de orientar o realizar los estudios o investigaciones necesarias para la ejecución de la actividad de planeamiento.
- II. Generación de Información técnica relativa al desarrollo urbano del Municipio.
- III. Áreas de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente incluidas en la estructura organizativa de la Administración Pública Municipal, orientadas tanto a la acción en el Municipio como a la coordinación con los Municipios de Campo Santo y El Bordo, de acuerdo a los lineamientos del P.I.D.U.A. Departamental..

Integran el S.M.G.P. los órganos de administración directa e indirecta, así como los consejos municipales vinculados al desarrollo urbano.

Art. 49 : Son atribuciones del S.M.G.P. en materia urbanística:

- I. Elaborar y coordinar la ejecución integrada de los Planes, Programas y Proyectos, promoviendo su viabilidad y sustentabilidad.
- II. Orientar acerca de la legislación urbanística y ambiental municipal.
- III. Establecer flujos permanentes de información entre sus unidades componentes, a fin de facilitar el proceso de decisión.
- IV. Aplicar la legislación del Municipio atinente al desarrollo urbano ambiental, estableciendo una interpretación uniforme.
- V. Monitorear la aplicación del P.I.D.U.A. y de la Normativa Urbano - Ambiental con vistas al desarrollo sustentable y a la mejora en la calidad de vida.
- VI. Establecer los procesos de revisión y ajuste quinquenal del P.I.D.U.A. y de la normativa Urbano Ambiental.
- VII. Participar en el diseño e implementación de las directrices emanadas del Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental del Departamento de General Güemes, respecto a la coordinación con los Municipios de Campo Santo y El Bordo.

Art. 50 : El S.M.G.P. será gerenciado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental (S.D.U.A.), o la que en el futuro la reemplace, a quien compete :

- I. Establecer las directrices de desarrollo urbano ambiental, planificar y ordenar el uso y ocupación del suelo del Municipio de General Güemes, a través de la elaboración, monitoreo y revisión de los Planes, Programas y Proyectos, supervisando su permanente actualización.
- II. Consolidar y organizar las informaciones esenciales al proceso de desarrollo del Municipio.
- III. Verificar el cumplimiento de la legislación relativa al planeamiento urbano.
- IV. Articular políticas y acciones con los demás órganos municipales y con otros organismos gubernamentales y no gubernamentales y de Servicios Públicos, estableciendo formas de integración entre los participantes del S.M.G.P..
- V. Implementar programas y proyectos a través de la aplicación de los instrumentos de ordenación del suelo urbano, y de la promoción de convenios o acuerdos públicos y/o privados.
- VI. Administrar el Fondo Inmobiliario Urbanístico.
- VII. Elaborar los planes de distribución de las reservas de suelo municipal susceptibles de ser asignados a usos habitacionales, de equipamiento comunitario o infraestructuras.
- VIII. Implementar los procesos de gestión, monitoreo, revisión y ajustes quinquenales del P.I.D.U.A. y de la normativa urbano ambiental.
- IX. Implementar mecanismos destinados a lograr la participación comunitaria en la gestión del planeamiento urbano ambiental.
- X. Participar en el diseño, desarrollo e implementación de estrategias, programas y proyectos de escala Departamental, en coordinación con la Municipios de Campo Santo y El Bordo.

Sección I: Del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (Co.M.D.U.A.).

Art. 51 : El Órgano Consultivo externo del S.M.G.P. será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (Co.M.D.U.A.) que tiene por finalidad formular políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo urbano, y al cual compete :

- I. Elaborar su propio reglamento interno.
- II. Celar por la aplicación de la legislación municipal relativa al planeamiento y desarrollo urbano ambiental, proponer y opinar sobre la actualización, complementación, ajustes y alteraciones del P.I.D.U.A., del Código de Planeamiento Urbano – Ambiental (C.P.U.A.), y del Código de Edificación (C.E.).
- III. Proponer y deliberar sobre los planes y proyectos que incidan sobre el desarrollo urbano ambiental del municipio, a través de los diversos programas mencionados en la Parte I.
- IV. Recepcionar y orientar para su discusión las temáticas que, originadas en sectores diversos de la sociedad, sean de interés colectivo.
- V. Proponer al S.M.G.P. la elaboración de estudios sobre cuestiones que se entiendan como relevantes.
- VI. Organizar comisiones para asesoramiento técnico compuestas por integrantes del Co.M.D.U.A., pudiendo utilizarse tanto componentes del S.M.G.P. como colaboradores externos.
- VII. Dictaminar sobre temas ambientales en consultas previas.
- VIII. Participar en mediaciones de controversias en temas ambientales.
- IX. Asesorar a Organismos Públicos o a Entidades Privadas en temas ambientales.
- X. Sugerir medidas de protección, defensa o mejoramiento del medio ambiente municipal.
- XI. Promover la difusión de temas ambientales en la población.

- XII. Celar por la integración de políticas sectoriales que tengan relación con el desarrollo urbano ambiental del municipio.
- XIII. Proponer la programación de inversiones con vistas a asesorar la implementación de políticas de desarrollo urbano ambiental para el Municipio.
- XIV. Proponer criterios y parámetros para la evaluación de Proyectos Especiales y participar activamente en los procesos de análisis y discusión referidos a los mismos, incluyendo las Audiencias Públicas que pudieran realizarse.
- XV. Designar los representantes del Co.M.D.U.A. al Consejo para el Desarrollo Territorial (C.D.T.) del Departamento de General Güemes.
- XVI. Debatir, consensuar y emitir dictámenes referidos a las iniciativas surgidas o tratadas en el C.D.T. del Departamento.
- XVII. Elevar al C.D.T. aquellas iniciativas o proyectos que se consideren de interés tanto para el Municipio como para el conjunto del Departamento.

Art. 52 : El Co.M.D.U.A. se formará con 12 (Doce) miembros titulares y sus suplentes, con renovación bienal, con la siguiente composición :

- I. Secretario de Planificación y Desarrollo del Municipio, en carácter de Presidente del Co.M.D.U.A.
- II. 2 (Dos) funcionarios del Municipio con nivel de Director General, designados por el Intendente Municipal.
- III. 1 (Un) representante de los Centros Vecinales de la Ciudad de General Güemes.
- IV. 1 (Un) representante de los Arquitectos Matriculados en el Municipio, elegido por estos o designado por el Colegio de Arquitectos de Salta (CAS).
- V. 1 (Un) representante de los Ingenieros Matriculados en el Municipio, elegido por estos o designado por el Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesiones Afines de Salta (Co.P.A.I.P.A.).

- VI. 1 (Un) representante de ONGs con domicilio en el Municipio, dedicadas a temáticas ambientales y/o urbanísticas.
- VII. 1 (Un) representante de las cámaras comerciales y/o industriales de General Güemes.
- VIII. 1 (Un) profesional del medio con especialidad en Urbanismo y/o preservación del Patrimonio.
- IX. 2 (dos) Concejales del Concejo Deliberante, presidentes de Comisiones vinculadas al quehacer urbanístico, social o ambiental.
- X. 1 (Un) Legislador Provincial por el Departamento de General Güemes.

El funcionamiento del Co.M.D.U.A., así como los mecanismos de elección de los representantes, será reglamentado por Decreto del Poder Ejecutivo Municipal dentro de un plazo de 120 (ciento veinte) días a contar desde la aprobación de la presente ordenanza

TITULO III: DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO (Nivel Departamental).

Art. 53 : El Municipio de General Güemes adhiere a la conformación del Sistema Departamental de Gestión del Planeamiento (S.D.G.P.), en conjunto con los Municipios de Campo Santo y El Bordo, de acuerdo al P.I.D.U.A. del Departamento de General Güemes.

Capítulo I: De la Estructura y Atribuciones de los Componentes.

Art. 54 : La estructura del S.D.G.P. contemplará especialmente las siguientes áreas :

- IV. Coordinación de las acciones colectivas e individuales de los Municipios del Departamento, orientadas a la consecución de los objetivos territoriales del proceso del Planeamiento encarnado por el P.I.D.U.A. departamental.

- V. Desarrollo de iniciativas tendientes al desarrollo departamental y a la mejora en la calidad de vida de sus habitantes.
- VI. Gestión ante interlocutores institucionales para la materialización y financiamiento de proyectos.
- VII. Soporte técnico a la gestión urbano – ambiental, a través de su órgano técnico dependiente, el Ente de Planeamiento Departamental (E.P.D.)

Integran el S.D.G.P. los órganos de administración directa e indirecta, así como los consejos municipales vinculados al desarrollo urbano.

Art. 55 : Son atribuciones del S.D.G.P. :

- VIII. Promover la viabilidad y sustentabilidad de las propuestas de acción departamental del Plan.
- IX. Formular, desarrollar y actualizar en forma permanente una Agenda Regional, que contemple los intereses y necesidades compartidas por los tres municipios del Departamento.
- X. Establecer flujos permanentes de información entre sus unidades componentes, a fin de facilitar el proceso de decisión.
- XI. Monitorear la aplicación del P.I.D.U.A. y de la normativa urbano ambiental en el Departamento, con vistas al desarrollo sustentable y a la mejora en la calidad de vida.
- XII. Establecer los procesos de revisión y ajuste quinquenal del P.I.D.U.A. y de la normativa urbano ambiental de cada municipio.

Sección I: Del Consejo para el Desarrollo Territorial (C.D.T.).

Art. 56 : El S.D.G.P. será gerenciado por el Consejo para el Desarrollo Territorial (C.D.T.), o la que en el futuro lo reemplace, a quien compete :

- XI. Gestionar políticamente, con los estamentos ejecutivos y legislativos de los respectivos municipios, los acuerdos inter-municipales necesarios para la concreción de los programas y proyectos de alcance departamental.
- XII. Orientar, monitorear y determinar la priorización de acciones a desarrollar por el Ente de Planeamiento Departamental (E.P.D.) como órgano técnico de apoyo para el Sistema Departamental de Gestión del Planeamiento.
- XIII. Acordar la modalidad de gestión y asignación de recursos para el funcionamiento de este Ente.
- XIV. Asumir, por si mismo o a través de los miembros a quienes el cuerpo designe como representantes o delegados en cuestiones específicas, el rol de gestión ante otros organismos institucionales o actores privados para la materialización de proyectos o iniciativas de interés para el Departamento.
- XV. Recepcionar y orientar para su discusión las temáticas territoriales que, originadas en los Co.M.D.U.A. de cada Municipio, se eleven a este cuerpo para su consideración.

Art. 57 : El Consejo para el Desarrollo Territorial (C.D.T.) se compondrá de los siguientes integrantes :

- XVI. 2 (dos) Diputados Provinciales del Departamento de General Güemes.
- XVII. 1 (un) Senador Provincial del Departamento de General Güemes.
- XVIII. 3 (tres) presidentes de los Co.M.D.U.A. de los respectivos municipios (Secretarios de Desarrollo Urbano Ambiental).
- XIX. 3 (tres) concejales integrantes de los Co.M.D.U.A. de los respectivos municipios.
- XX. 3 (tres) representantes no gubernamentales integrantes de los Co.M.D.U.A. de los respectivos municipios.

Art. 58 : El funcionamiento del C.D.T., incluyendo la modalidad de elección de sus integrantes y autoridades, deberá ser acordado por los estamentos políticos de los tres municipios involucrados, materializado en un Acta – Acuerdo Constitutiva, e

institucionalizado por ordenanzas aprobadas por los respectivos concejos deliberantes municipales, dentro de un plazo de 120 (ciento veinte) días a partir de la sanción de la presente ordenanza.

Sección II: Del Ente de Planeamiento Departamental (E.P.D.).

Art. 59 : El Ente de Planeamiento Departamental (E.P.D.), a constituir mediante el acuerdo inter-municipal a que se refiere el [Art. 59](#), constituirá el soporte técnico del C.D.T. en su gestión estratégica para el Departamento, y el órgano al cual las respectivas Secretarías de Desarrollo Urbano Ambiental delegarán total o parcialmente las funciones de planificación y gestión territorial y urbanística.

Art. 60 : El Acuerdo a que hace mención el artículo anterior, determinará la composición de la estructura técnica y administrativa del Ente de Planeamiento Departamental, así como su modalidad de funcionamiento.

TITULO IV: PRINCIPIOS.

Capítulo I: De los Instrumentos Básicos.

Art. 61 : El planeamiento del desarrollo urbano ambiental se dará a través de los siguientes instrumentos básicos :

- I. Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (P.I.D.U.A.) del Departamento de General Güemes.
- II. Código de Planeamiento Urbano Ambiental (C.P.U.A.) de la Municipalidad de General Güemes.
- III. Código de Edificación (C.E.) de la Municipalidad de General Güemes.
- IV. Estrategias de Desarrollo Urbano Ambiental.
- V. Plan Regulador.
- VI. Modelo Espacial

Capítulo II: De los Instrumentos Complementarios.

Art. 62 : Son instrumentos complementarios del C.P.U.A. los Programas, Planes, y Proyectos Especiales a desarrollar en el futuro por indicación del mismo C.P.U.A. o iniciativa del S.M.G.P., relativos a aspectos o áreas específicas del Municipio, así como los relativos al territorio departamental gestados a través del Consejo de Desarrollo Territorial (C.D.T.).

Capítulo III: De los mecanismos de Gestión, Monitoreo, Evaluación y Ajuste del C.P.U.A.

Sección I: De la Educación Ambiental

Art. 63 : La autoridad de aplicación elaborará un programa de política y gestión ambiental, cuyos objetivos y fines deberán ser compatibilizados con los de la política educativa municipal y provincial.

Art. 64 : El Poder Ejecutivo Municipal, a través de los organismos gubernamentales competentes, actuará complementariamente a los organismos educativos provinciales en lo referente a la educación ambiental en todos los niveles de la educación obligatoria sistemática, formal y no formal, promoviendo la adecuación de la currícula a la realidad ambiental local.

Sección II: De la Participación e Información Pública.

Art. 65 : La participación de la comunidad en la gestión del planeamiento urbano del Municipio se efectuará en los siguientes niveles :

- I. Global, a través del Co.M.D.U.A. y del C.D.T.
- II. Barrial, a través de las organizaciones vecinales reconocidas por el municipio, cuyas iniciativas serán elevadas al Co.M.D.U.A. a través de sus representantes.
- III. Sectorial, a través de las diferentes instituciones civiles, estatales, industriales, comerciales, sindicales y otras, cuyas iniciativas serán elevadas

al Co.M.D.U.A a través de sus representantes o por gestiones institucionales.

- IV. Puntual: a través de la participación de los ciudadanos en Audiencias Públicas u otras instancias de participación directa que pudieran generarse con motivo del análisis de iniciativas de Impacto Ambiental y Social.

Art. 66 : La autoridad de aplicación podrá exigir a los proponentes de proyectos que a su juicio resulten susceptibles de generar impactos ambientales y/o sociales relevantes, la presentación de un programa de difusión pública de las características fundamentales del proyecto a ejecutar, el que deberá asegurar la toma de conocimiento por parte de la comunidad directamente involucrada.

Art. 67 : La autoridad de aplicación deberá convocar a audiencia pública a fin de consultar a la comunidad con carácter previo a la autorización de proyectos que puedan afectar al ambiente. La convocatoria y el procedimiento deberán realizarse de acuerdo a lo establecido y reglamentado en la Ordenanza Municipal respectiva en la materia

Art. 68 : La Municipalidad deberá promover acciones tendientes a la concientización y participación de la población en todo lo referido a la temática ambiental.

Art. 69 : Toda persona física o jurídica, deberá denunciar ante la autoridad de aplicación, cualquier acción u obra que deteriore los recursos naturales o contamine o degrade el ambiente. En la denuncia deberán constar los datos personales del denunciante y la localización de la fuente productora del daño.

Sección III: Del Monitoreo y Ajustes del Desarrollo Urbano

Art. 70 : Será competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental del Municipio (S.D.U.A.) el monitoreo del desarrollo urbano, que se dará por el seguimiento permanente del crecimiento y ocupación del medio urbano, y la revisión de los parámetros de legislación urbanística; actividades que desarrollará con medios propios y/o con asesoramiento técnico externo.

Inc. 1 : La S.D.U.A. generará un Sistema de Información Urbanística que constituirá la línea de base a partir de la cual realizará el monitoreo del Desarrollo Urbano.

Inc. 2 : La S.D.U.A. utilizará, para el monitoreo del Desarrollo Urbano, entre otros, los parámetros referentes a densidad, porcentual de equipamientos urbanos y comunitarios por habitante, y desempeño de infraestructuras.

Inc. 3 : Serán consideradas como Unidades de Monitoreo :

- I. Los componentes básicos del Modelo Espacial (Áreas Urbanas Consolidadas, Áreas Sub-Urbanas).
- II. Los elementos estructurantes del Modelo Espacial.
- III. Los Distritos de la Zonificación urbanística.
- IV. Las Áreas Especiales.

Inc. 4 : La S.D.U.A. elevará a consideración del Co.M.D.U.A., con una frecuencia mínima bienal, las condiciones de desarrollo y desempeño urbanístico del municipio.

Art. 71 : Será competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental del Municipio (S.D.U.A.) la Evaluación Quinquenal del Desempeño Urbano, coincidente con el final de cada una de las etapas del período de vigencia del C.P.U.A.; actividades que desarrollará con sus propios medios y/o con asesoramiento técnico externo.

Inc. 1 : Serán objeto de la Evaluación Quinquenal del Desempeño Urbano, los siguientes aspectos :

- I. Superficie y localización de espacios incluidos en las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP) y Urbanizables de 1º y 2º Etapa (AU1, AU2) urbanizados durante el quinquenio precedente.
- II. Consolidación o modificación de las tendencias cualitativas y cuantitativas de expansión urbana.
- III. Consolidación o modificación de las tendencias de uso del suelo municipal.
- IV. Desempeño de la red vial municipal.

- V. Desempeño de los equipamientos urbanos.
- VI. Desempeño de las infraestructuras urbanas.
- VII. Desempeño de los servicios urbanos.
- VIII. Estado de los indicadores y parámetros ambientales del territorio municipal y el área urbana.
- IX. Consolidación o modificación de las tendencias demográficas y socioeconómicas del Municipio y la región.

Art. 72 : En base a los resultados y conclusiones de la Evaluación Quinquenal del Desempeño Urbano, la S.D.U.A. formulará los ajustes que considere adecuados en el P.I.D.U.A. y sus instrumentos normativos, los que deberán ser aprobados a través de Ordenanza Municipal, previo dictamen del Co.M.D.U.A., para su puesta en vigencia.

Inc. 1 : Serán objeto de ajuste quinquenal obligatorio, los siguientes aspectos :

- I. Reclasificación como Área Urbana Propiamente Dicha de todas aquellas Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP) y Urbanizables Programadas (AU1 y AU2) que hubieran sido urbanizadas en el quinquenio precedente.
- II. Reclasificación de las nuevas Áreas Urbanizables Programadas en función de la demanda de suelo urbano previsible para los dos quinquenios subsiguientes.
- III. Reclasificación de las nuevas Áreas Peri Urbanas No Programadas en función de la demanda de suelo urbano previsible para el tercer y cuarto quinquenios subsiguientes.

Inc. 2 : Podrán ser objeto de ajuste quinquenal, a propuesta del S.M.G.P. y mediante Ordenanza Municipal, previo dictamen no vinculante del Co.M.D.U.A., los siguientes aspectos :

- I. Delimitación del Ejido Municipal y Perímetro Urbano Consolidado.
- II. Delimitación de Distritos de Zonificación Urbanística.

- III. Creación o redefinición de delimitación de Áreas Especiales.
- IV. Régimen Urbanístico de Distritos.
- V. Régimen de Suelo Creado.
- VI. Otros aspectos relacionados al Desarrollo Urbano Ambiental del Municipio.

Art. 73 : Será competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental del Municipio (S.D.U.A.) la evaluación de desempeño urbano y aprobación provisoria de uso conforme para los siguientes temas :

- I. Implantación de actividades contenidas en Planes o Proyectos Especiales.
- II. Implantación de emprendimientos de Impacto Ambiental y Social.
- III. Implantación de actividades particulares o públicas aisladas no contempladas dentro de los usos conformes correspondientes al área involucrada.
- IV. Actividades incluidas entre los Usos No Conformes para el área involucrada.

En todos los casos contemplados en el Artículo anterior, la aprobación definitiva de las implantaciones previstas deberá ser realizada mediante Ordenanza Municipal, previo dictamen del Co.M.D.U.A. y aprobación de Estudio de Impacto Ambiental y Social por parte de la S.D.U.A. del Municipio de acuerdo a la legislación provincial y municipal vigente.

TITULO V: DE LOS INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN PARA LA INTERVENCION EN EL SUELO.

Art. 74 : En la aplicación de los planes, programas y proyectos, el Municipio utilizará los siguientes instrumentos urbanísticos de intervención en el suelo para el cumplimiento de la función social de la propiedad :

- I. Normas de Uso y Ocupación del Suelo.
- II. Suelo Creado.
- III. Tributación.
- IV. Proyectos Especiales.
- V. Áreas Especiales.
- VI. Fondo Inmobiliario Urbanístico.
- VII. Fondo de Promoción Ambiental Municipal

Capítulo I: De la Ocupación y Uso del Suelo

Art. 75 : El Uso y Ocupación del Suelo es definido en función de las normas relativas a densidad, régimen de actividades, dispositivos de control de las edificaciones y parcelación del suelo, que configuran el Régimen Urbanístico, en los términos de la [Parte III, Título I](#)

El Régimen Urbanístico puede ser definido también a través de proyectos y regímenes especiales, en el caso de las Áreas Especiales determinadas en este Código.

Capítulo II: Del Suelo Creado

Art. 76 : Denomínase Suelo Creado a la autorización, a título oneroso, otorgada por el poder público municipal a particulares, para fines de edificación en áreas predefinidas de la Ciudad de General Güemes, utilizando reservas constructivas públicas (F.O.T. Público).

Art. 77 : El Suelo Creado se materializará en Títulos de Transferencia de Potencial Constructivo emitidos por la S.D.U.A., cuantificados en M² (Metros Cuadrados) edificables en concepto de **F.O.T. (Factor de Ocupación Total) Público**, que podrán ser utilizados por los particulares como superficies edificables incrementales al **F.O.T. Privado** determinado por el régimen urbanístico para cada distrito.

Art. 78 : El régimen de Suelo Creado será aplicable a los siguientes espacios del Área Urbana de la Ciudad de General Güemes:

- I. Áreas de Ocupación Prioritaria (A.O.P.).
- II. Distritos de zonificación urbanística en los que se estimula la renovación urbana en razón de sus condiciones de accesibilidad, disponibilidad de infraestructuras, equipamientos y servicios, y características urbanísticas y/o arquitectónicas.
- III. Distritos en que se verifica una mayor demanda de densificación, compatibles con las directrices del P.I.D.U.A y sus instrumentos normativos.

Art. 79 : La modalidad de aplicación del régimen de Suelo Creado se definirá en función de los siguientes parámetros:

- I. Distritos de Zonificación Urbanística en que se aplica el régimen de Suelo Creado.
- II. F.O.T. Privado y F.O.T. Público aplicable a cada Distrito.
- III. Precio de Referencia de Construcción (P.R.C.): Precio estimativo de venta de construcción de cada distrito, según valores inmobiliarios determinados para los mismos.
- IV. Precio de Suelo Creado por M², aplicable en cada Distrito, expresado en porcentual de la Utilidad Previsible del emprendedor respecto a la superficie de F.O.T. Público adquirida, y en valores absolutos en pesos.

Art. 80 : Se considerará como Utilidad Previsible de las inversiones inmobiliarias el 20 % (veinte por ciento) del precio total de venta de la construcción.

Art. 81 : El porcentual de la Utilidad Previsible a utilizar en la determinación del Precio de Suelo Creado por M² podrá ser ajustado mensualmente por la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental.

Art. 82 : Los Precios de Referencia de Construcción para cada Distrito de Zonificación podrán ser ajustados mensualmente por la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental, que determinará por vía reglamentaria los criterios y procedimientos a adoptar para la actualización permanente de esos valores y de los porcentuales a que se refiere el artículo anterior.

Art. 83 : Las autorizaciones de cesión a título oneroso de Suelo Creado son voluntarias y no obligatorias para el Municipio, y podrán ser suspendidas o denegadas por la S.D.U.A. en los casos puntuales en que se detectase impacto negativo sobre las Infraestructuras, Equipamientos, Red Vial, Servicios, Paisaje Natural o Urbano, no factibilidad informada por los organismos del estado municipal o provincial y/o empresas prestadoras de servicios públicos involucrados, o cualquier otro aspecto relacionado al desarrollo urbano ambiental del Municipio que, a criterio de la S.D.U.A., hiciera desaconsejable su autorización.

Art. 84 : La S.D.U.A. podrá determinar los stocks máximos de F.O.T. Público disponibles para su adquisición por parte de los particulares en cada distrito de zonificación, determinando automáticamente la caducidad del régimen en cada distrito una vez agotados dichos stocks, o en los casos previstos en el artículo anterior.

Art. 85 : La S.D.U.A. podrá exigir a los emprendedores que soliciten la cesión de Suelo Creado, a su criterio, la realización de Estudios de Impacto Ambiental y Social (EIAS) de sus proyectos, que incluirán indefectiblemente los Estudios de Viabilidad Urbanística, cuyos contenidos mínimos se establecen en el [Art. 102](#), tendientes a identificar los eventuales impactos negativos mencionados en el artículo anterior.

Art. 86 : Los EIAS mencionados en el artículo anterior se registrarán en un todo por la normativa provincial y municipal vigente en la materia, pudiendo incluir la obligación de realización de Audiencias Públicas, y siendo todos los gastos derivados de este trámite a cargo del emprendedor.

Art. 87 : La Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental reglamentará, dentro del plazo de 1(un) año, la operatoria del régimen de Suelo Creado descrito en este Capítulo e implementará su funcionamiento.

Capítulo III: De la Tributación

Art. 88 : La utilización de los instrumentos tributarios deberá ser volcada al desarrollo urbano y al cumplimiento de la función social de la propiedad, gravando la permanencia indefinida de lotes no edificados en áreas urbanas y los loteos en áreas no indicadas para urbanización en cada etapa del C.P.U.A.; 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.

Art. 89 : Los montos de los impuestos y tasas municipales, para inmuebles ubicados dentro del Perímetro Urbano Consolidado que no se encontraren edificados, 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:
 - a. Áreas de Urbanización Tributaria.
 - b. Área Urbana Propiamente dicha.
 - c. Área Urbanizable de 1º Etapa.
 - d. Área Urbanizable de 2º Etapa.
- II. La superficie de los lotes.
- III. El potencial constructivo de los mismos, de acuerdo al régimen urbanístico del área.
- IV. La cantidad y tipo de infraestructuras y servicios que sirven a los mismos.

Art. 90 : El concepto de tasa por derechos de construcción a aplicar en la ejecución de grupos habitacionales, se disminuirá o incrementará proporcionalmente

al grado de priorización de ocupación determinado por la Clasificación del Suelo del presente Código, según la escala que se detalla a continuación:

1. Áreas de Ocupación Prioritaria (tasa con descuento).
2. Área Urbana Propiamente Dicha (tasa sin incremento).
3. Área Urbanizable de 1º (Primera) Etapa (tasa con incremento).
4. Área Urbanizable de 2º (Segunda) Etapa (tasa con mayor incremento).

Art. 91 : El Poder Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante el proyecto de adecuación del régimen tributario municipal a los objetivos de la planificación y normativa urbanística en el plazo de 180 días a partir de la promulgación del presente C.P.U.A.

Capítulo IV: De los Proyectos Especiales

Art. 92 : Se entiende por Proyecto Especial aquel que exige un análisis diferenciado, sujeto a estudios, acuerdos y condicionantes específicos. Esta tipología de proyectos incluye:

- I. Proyectos de Realización Necesaria: en que el Municipio se compromete a implementar para el desarrollo de áreas de interés prioritario, pudiendo, para su realización, recurrir a la iniciativa privada.
- II. Proyectos de Realización Voluntaria: originados a partir de iniciativas públicas, privadas o mixtas externas al Poder Público Municipal, pudiendo este asociarse para su realización.

Art. 93 : Los Proyectos Especiales, a excepción de los Proyectos Especiales Puntuales descritos en el [Art. 96, Inc.1](#), serán objeto de Estudio de Impacto Ambiental y Social, con vistas al análisis de sus características especiales y a la evaluación de sus impactos positivos y negativos sobre el territorio y/o el área urbana. Estos estudios deberán incluir un capítulo específico relativo a Estudio de Viabilidad Urbanística, con los contenidos mínimos establecidos en el [Art. 102](#), y deberán ser realizados por equipos que incluyan a profesionales de la Arquitectura y

el Urbanismo habilitados por la legislación provincial y municipal vigente para la ejecución de los Estudios mencionados.

Art. 94 : El O.T.A. podrá requerir Estudios de Evaluación Ambiental Estratégica (EEAE) a aquellos Proyectos Especiales que a su juicio constituyan grandes emprendimientos, ya sea por su envergadura o porque resulten de Alto Impacto Ambiental.

Los EEAE deberán contener la evaluación comparativa de distintas alternativas de resolución urbanística y ambiental del emprendimiento, realizadas a nivel de anteproyecto o croquis preliminares, que justifiquen la elección de la alternativa propuesta.

El Órgano de Aplicación podrá reglamentar los procedimientos y contenidos relativos a los EEAE y/o determinar requisitos particulares para cada proyecto.

Art. 95 : Se incluye en la tipología de Proyecto Especial a aquellos proyectos que requieran, a juicio del Órgano de Aplicación, la evaluación relativa a indicadores de edificación y/o parcelación del suelo, tipo de actividad y/o a características especiales del sitio de implantación.

Inc.1: Se considerarán Proyectos Especiales Puntuales, que podrán ser exceptuados de la obligación de realizar Estudio de Impacto Ambiental y Social a criterio de la S.D.U.A., los siguientes:

- I. Los proyectos ubicados en áreas de valor patrimonial de la Ciudad, que no involucren inmuebles protegidos y que cumplan con las disposiciones relativas al régimen urbanístico del distrito. Estarán sujetos al cumplimiento de criterios de diseño arquitectónico acordes al contexto, que evaluará el O.T.A. en cada caso en particular de manera de asegurar que el diseño propuesto preserve las visuales hacia monumentos y/o el paisaje urbano y/o su calidad ambiental, todo ello en orden a mantener las especiales características de estos distritos.
- II. Los proyectos destinados a obras en Espacio Urbano, en los términos del [Art.244](#) y siguientes.

- III. Los proyectos en inmuebles con condiciones topográficas excepcionales, de forma irregular o ubicados sobre calles o pasajes de reducidas dimensiones.
- IV. Los proyectos destinados a actividades que requieran volumetrías u otras características de diseño u ocupación del suelo especiales.
- V. Los proyectos que alteren el retiro para jardín en sitios que tuvieran condiciones topográficas excepcionales o de entorno, tales como configuración especial de la manzana, lote o vía pública.

Art. 96 : Los criterios a considerar por los Órganos de Aplicación para los dictámenes referidos a los Proyectos Especiales Puntuales, que deberán ser debidamente fundamentados, son los siguientes :

- I. Adecuación o compatibilidad del uso previsto a la zona de implantación del emprendimiento.
- II. Adecuación de la edificación al sitio de implantación, cuando este tuviera características excepcionales de forma, de ubicación o de estructura geológica.
- III. Mantenimiento y valorización del patrimonio ambiental, natural y cultural.
- IV. Adecuación a la estructura urbana, en especial en lo relativo al sistema vial, tránsito, seguridad, tranquilidad y salud de los habitantes, y a los equipamientos públicos comunitarios.
- V. Adecuación a los requerimientos y normativas ambientales.
- VI. Adecuación a las infraestructuras urbanas.

Inc.1: El régimen volumétrico podrá ser alterado en la hipótesis de los apartados I y II, en la medida que se considere al proyecto compatibilizado con el entorno urbano, en cuyo caso se requerirá dictamen favorable de los Órganos de Aplicación.

Inc. 2: En los casos a que hace referencia el inciso anterior en que las alteraciones del régimen volumétrico incluyeran el incremento del F.O.T. determinado para el distrito de implantación, dicho incremento será autorizado por Ordenanza Municipal,

concediéndose el F.O.T. incremental en carácter de Suelo Creado a adquirir por el propietario.

Art. 97 : Dado el carácter de bien público asignado al patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico de la Ciudad, todos los proyectos relativos a áreas o bienes de valor patrimonial serán evaluados por la S.D.U.A. en forma particular, atendiendo no solamente a los indicadores urbanísticos y demás requerimientos normativos determinados para los mismos, sino también a aspectos específicos tales como:

- I. Afectación de hitos o conjuntos patrimoniales de su entorno.
- II. Afectación de visuales hacia patrimonio natural o construido.
- III. Compatibilidad con la morfología urbana del entorno.
- IV. Estructura parcelaria del entorno.

Art. 98 : Como consecuencia de las evaluaciones particulares a que se refiere el artículo anterior, la S.D.U.A. podrá recategorizarlos como Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social, requiriendo su tramitación como tales, en los términos de los artículos siguientes, e incluyendo la exigencia de la realización de Estudios de Viabilidad Urbanística.

Art. 99 : Se define como Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social al Proyecto Especial que implique adecuación de normas relativas a régimen volumétrico, uso del suelo y entorno urbano o territorial inmediato, y/o que involucren cualquiera de las situaciones consideradas en el Art. 43 de la Ley Provincial N° 7070 de Protección al Medio Ambiente de la Provincia de Salta, y en su Decreto Reglamentario N° 3097/00.

Art. 100 : Son Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social:

Inc.1: Los proyectos relacionados a las actividades definidas en el [Anexo 4.3.](#) del presente Código.

Inc.2 : Aquellos proyectos localizados en cualquiera de los distritos calificados como Áreas Especiales en la zonificación de usos del suelo definida por el presente C.P.U.A.

Inc.3: Aquellos emprendimientos residenciales, comerciales, industriales, de equipamientos urbanos y otros, de gran porte, entendiéndose por tales a superficies construidas superiores a 5.000 m², ubicados en cualquiera de los distritos situados dentro del Perímetro Urbano Consolidado.

Inc. 4: Aquellos proyectos localizados en Espacio Urbano que, a juicio de la S.D.U.A., involucren riesgo de afectación negativa y deterioro en los atributos estéticos, funcionales y de aprovechamiento social de dicho espacio.

Inc.5 : Aquellos proyectos que requieran normas propias relativas a uso o régimen volumétrico, en terrenos o sumatorias de terrenos contiguos con superficie igual o superior a 10.000 m², situados dentro del Perímetro Urbano Consolidado.

Inc.6 : Los Proyectos de Fraccionamiento Rural o Subdivisión dentro del Ejido Municipal y fuera del Perímetro Urbano Consolidado que impliquen la generación de lotes de menos de 20.000 m² de superficie.

Inc.7 : Los Proyectos que incluyan usos habitacionales, como uso principal o complementario, fuera del Perímetro Urbano Consolidado, incluyendo expresamente los barrios cerrados, countries, clubes de campo y tipologías similares, y los casos a que se refiere el [Art. 108](#).

Inc.8: Los proyectos de viviendas individuales o conjuntos habitacionales en Áreas clasificadas por este código como condicionadas para usos residenciales por razones ambientales, geológicas u otras.

Inc.9: Proyectos de renovación o revitalización urbana promovidos por emprendimientos públicos, privados o mixtos

Inc.10: Proyectos de recuperación o remediación de ambientes degradados.

Inc. 11: Proyectos que afecten inmuebles incluidos en el Registro de Inmuebles Protegidos a que hace referencia el [Art. 163](#) y el [Art. 164](#).

Art. 101 : Los Proyectos Especiales de Impacto Ambiental serán analizados a través de Estudios de Impacto Ambiental y Social, de acuerdo a la legislación provincial y municipal vigente, debiendo incluir obligatoriamente un capítulo de Estudio de Viabilidad Urbanística, referido a:

- I. Impactos sobre la infraestructura y equipamientos urbanos.
- II. Impactos sobre los servicios urbanos.
- III. Impactos sobre la estructura urbana.
- IV. Impactos sobre el paisaje y el ambiente urbano.
- V. Impactos sobre el Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

Art. 102 : Independientemente de los Estudios de Impacto Ambiental y Social presentados por los promotores, la S.D.U.A. podrá ordenar, por su propia cuenta, la realización de estudios alternativos o de verificación.

Art. 103 : En los Proyectos Especiales de Impacto Ambiental, se exigirá la realización de Audiencias Públicas en los siguientes casos:

- Inc. 1: Por requerimiento de la legislación provincial y/o municipal vigente en la materia.
- Inc. 2: Por requerimiento de la S.D.U.A.
- Inc. 3: Por requerimiento del Co.M.D.U.A.
- Inc. 4: Por requerimiento de los vecinos, debiendo presentar una solicitud ante la S.D.U.A. firmada por un mínimo de 20 (Veinte) vecinos con domicilio legal en el Municipio.

Art. 104 : Los gastos relativos a los Estudios de Impacto Ambiental y Social a realizar por los propietarios y por la S.D.U.A., y a la organización de las Audiencias Públicas, correrán por cuenta y cargo de los promotores del proyecto.

Art. 105 : Los Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social serán aprobados por Ordenanza Municipal, previo dictamen del Co.M.D.U.A. y de la S.D.U.A.

Art. 106 : Los Proyectos Especiales de Impacto Ambiental deberán observar :

- I. Las Directrices del P.I.D.U.A. y del C.P.U.A.
- II. Los Factores de Ocupación del Suelo y Factores de Ocupación Total del distrito de implantación, cuando estos estuvieren definidos.

Inc.1 : Los costos de construcción o redimensionamiento de equipamientos, infraestructuras o servicios urbanos que se tornaran necesarios en función del proyecto serán de responsabilidad del promotor.

Inc.2 : En los casos de verificarse el interés público, podrán ser establecidas asociaciones público - privadas en la ejecución de Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social.

Inc.3 : En los proyectos realizados sobre un conjunto de lotes, una Ordenanza específica podrá autorizar la transferencia de Potencial Constructivo entre los mismos, con la condición de que el aprovechamiento final del conjunto observe los parámetros del Régimen Urbanístico del Área y no resulte ningún inmueble sin capacidad constructiva.

Inc.4 : Para autorizar la Transferencia de Potencial Constructivo dentro del Área del proyecto, se deberán evaluar los impactos sobre la infraestructura, el perfil urbano, el ambiente, los aspectos sociales y el paisaje.

Art. 107 : Se requerirá la tramitación de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social para emprendimientos destinados a la conformación de Núcleos Productivos Peri-Urbanos (nuevos distritos PPU), con uso dominante productivo agrícola, agropecuario o agroindustrial y uso complementario residencial, con densidades no mayores a 25 Hab./Ha.

Art. 108 : Los emprendimientos mencionados en el artículo anterior deberán observar las siguientes condiciones mínimas para su aprobación:

- I. No impliquen acciones efectivas o riesgos de deforestación, destrucción o afectación de flora y fauna, erosión, desmoronamientos, contaminación de aguas o deterioro del suelo en áreas protegidas.

- II. Las actividades previstas no generen impactos ambientales negativos para núcleos habitacionales urbanos o sub-urbanos situados en su proximidad.
- III. No estén afectados por riesgos de inundación o anegamientos.
- IV. No alteren significativamente la capacidad de absorción del suelo.
- V. En caso de compactación o pavimentación, no acarreen problemas de drenaje a predios vecinos.
- VI. Permitan el acceso público a los sitios de valor paisajístico del entorno.
- VII. No impliquen, a criterio del Órgano de Aplicación, deterioros en la calidad paisajística del área o región.
- VIII. Resulten autosuficientes en cuanto a la provisión de infraestructuras y equipamientos comunitarios.
- IX. Sus unidades habitacionales estén concebidas en un todo de acuerdo a las normas técnicas y de habitabilidad especificadas por el Código de Edificación municipal.

Art. 109 : Será requisito indispensable para la preservación del Uso Conforme en los distritos PPU, la continuidad de los usos productivos principales.

Art. 110 : En aquellos casos en que los núcleos productivos mencionados en los artículos anteriores involucren proyectos considerados como de Interés Social o Socioeconómico para el Municipio, o el empleo de Sistemas de Gestión Ambiental Sustentable, el Municipio podrá definir un régimen tributario especial, con exenciones o reducciones a los tributos aplicables a la actividad involucrada.

Art. 111 : Se requerirá la tramitación de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social para emprendimientos destinados a la conformación de Barrios Cerrados, Clubes de Campo, Countries o modalidades similares de conjuntos habitacionales.

Art. 112 : Los proyectos a que se refiere el artículo anterior sólo podrán implantarse, previo cumplimiento de los requisitos estipulados por la presente norma, fuera del Perímetro Urbano Consolidado, estando expresamente prohibida su localización en el Área Urbana de la Ciudad de General Güemes.

Art. 113 : Los emprendimientos mencionados en los dos artículos anteriores deberán observar las siguientes condiciones mínimas para su aprobación:

- I. No impliquen acciones efectivas o riesgos de deforestación, destrucción o afectación de flora y fauna, erosión, desmoronamientos, contaminación de aguas o deterioro del suelo en áreas protegidas.
- II. No estén afectados por riesgos de tipo geológico, de inundación o anegamientos.
- III. No alteren significativamente la capacidad de absorción del suelo.
- IV. En caso de compactación o pavimentación, no acarreen problemas de drenaje a predios vecinos.
- V. Permitan el acceso público a los sitios de valor paisajístico del entorno.
- VI. No impliquen, a criterio del Órgano de Aplicación, deterioros en la calidad paisajística del área o región.
- VII. Resulten autosuficientes en cuanto a la provisión de infraestructura y equipamientos comunitarios, privilegiándose aquellos que incorporen sistemas de generación de energía no convencional, utilizando recursos renovables y no contaminantes.
- VIII. Sus unidades habitacionales estén concebidas en un todo de acuerdo a las normas técnicas y de habitabilidad especificadas por el Código de Edificación municipal.
- IX. Incluyan Plantas o Sistemas de tratamiento de efluentes líquidos y residuos sólidos autosuficientes, estando expresamente prohibidos los sistemas de vertido de efluentes cloacales a pozos absorbentes.

Art. 114 : La eventual aprobación de los proyectos del tipo especificado en los artículos anteriores, no implicará la obligación por parte del Municipio de la prestación de Servicios Públicos tales como Red de Agua Potable, Red Cloacal, Redes de Gas, Recolección de Residuos, Transporte Público, Mantenimiento de la Red Vial, y otros, los que deberán ser gestionados en forma privada por los

respectivos consorcios o vecinos, en los términos del respectivo Estudio de Impacto Ambiental y Social.

Capítulo V: De las Áreas Especiales

Art. 115 : Áreas Especiales son aquellas áreas contempladas en la zonificación urbanística incluida en el **Anexo I** del presente código, y/o otras áreas que pudieren determinarse en las revisiones futuras de la planificación y normativa urbanística, que exigen un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a características, localización, modalidad de ocupación del suelo y valores ambientales, clasificándose en :

I.	Interés Institucional - Equipamiento Estatal	AE-ES
II.	Interés Institucional - Equipamiento No Gubernamental	AE-NG
III.	Interés Urbanístico - Áreas de Interés Social	AE-IS
IV.	Interés Urbanístico - Áreas No Aptas	AE-NA
V.	Interés Urbanístico - Áreas de Revitalización o Renovación	AE-RE
VI.	Interés Urbanístico – Equipamiento Industrial	AE-IN
VII.	Interés Ambiental - Reserva Natural	AE-RN
VIII.	Interés Ambiental - Parque Natural	AE-PN
IX.	Interés Ambiental - Patrimonio Cultural	AE-PC

En las Áreas Especiales, hasta tanto una Ordenanza Específica defina su Régimen Urbanístico propio, podrá concederse licencia para parcelaciones de suelo, uso y edificación, a través de Proyectos Especiales, resguardadas las condiciones ambientales deseables, y no pudiendo acarrear perjuicios a los valores ambientales intrínsecos que motivaran la calificación de Área Especial de que se trata.

Sección I: De las Áreas Especiales de Interés Institucional.

Art. 116 : Áreas Especiales de Interés Institucional son aquellas destinadas a fines específicos comunitarios o administrativos, o donde están implantados equipamientos urbanos, o que son objeto de proyectos gubernamentales o que, por sus características, no son pasibles de ser encuadradas en el Régimen Urbanístico correspondiente al Distrito de Zonificación en que se hallan ubicadas.

Art. 117 : Son Áreas Especiales de Interés Institucional Estatal (AE-ES) aquellas administradas directamente por el Estado nacional, provincial o municipal, o indirectamente a través de Servicios Públicos Privatizados, incluyendo las categorías que a continuación se detallan:

- I. Componentes Urbanos y Barriales del Sistema de Espacios Abiertos
- II. Establecimientos Educativos
- III. Establecimientos de Salud Pública
- IV. Establecimientos Culturales
- V. Establecimientos Deportivos y Recreativos.
- VI. Establecimientos Estatales
- VII. Complejos Administrativos
- VIII. Centros Cívicos.
- IX. Dependencias del Estado Nacional.
- X. Dependencias del Estado Provincial.
- XI. Dependencias del Estado Municipal
- XII. Centros de Convenciones del Estado
- XIII. Complejos Deportivos del Estado
- XIV. Plantas de Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos.
- XV. Plantas de Tratamiento de Efluentes
- XVI. Plantas de Captación, Tratamiento y Distribución de Agua Potable.

- XVII. Plantas de Generación y/o Distribución de Energía Eléctrica.
- XVIII. Instalaciones del Sistema de Distribución de Gas Natural.
- XIX. Terminales de Transporte.
- XX. Estaciones de Transferencia de Carga.
- XXI. Otras categorías que pudieren definirse durante el período de vigencia del C.P.U.A.

Art. 118 : Son Áreas Especiales de Interés Institucional No Gubernamental (AE – NG), aquellos equipamientos de gran porte (predios mayores a 1 Ha.), propiedad de Organizaciones No Gubernamentales o Privados, destinados a los siguientes fines:

- I. Establecimientos Educativos
- II. Establecimientos de Salud.
- III. Establecimientos Culturales
- IV. Establecimientos Deportivos y Recreativos
- V. Otras categorías que pudieren definirse durante el período de vigencia del C.P.U.A.

Art. 119 : Los proyectos de construcción, remodelación o ampliación a realizar en las Áreas Especiales de Interés Institucional estarán regidos por el Régimen Urbanístico del Distrito de Zonificación en que se hallan incluidas, o el que se determine a través de Proyecto Especial, en los términos del Capítulo V, según determine en cada caso la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental.

Sección II: De las Áreas Especiales de Interés Urbanístico.

Art. 120 : Se definen como Áreas Especiales de Interés Urbanístico (AE-IU) aquellos elementos, vías o zonas del territorio que por sus dimensiones, ubicación, peculiaridades físicas o espaciales, o importancia en la estructuración del medio urbano o regional, revisten un carácter estratégico de primer orden y son

susceptibles de emprendimientos públicos o privados tendientes a su valorización y a la definición de su régimen urbanístico.

Art. 121 : Los emprendimientos públicos o privados que afecten total o parcialmente las Áreas Especiales de Interés Urbanístico deberán ser canalizados a través de Proyectos Especiales, autorizados a través de Ordenanza Municipal, previa realización de Estudio de Impacto Ambiental que incluirá el capítulo referido a Estudio de Viabilidad Urbanística y análisis de su compatibilidad con los lineamientos establecidos para el Área Especial del emplazamiento.

Art. 122 : Son Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social (AE-IS) aquellas ocupadas por asentamientos habitacionales generados en condiciones no conformes a la zonificación o normativa urbanística, y/o que requieren de estudios técnicos, acciones de protección, regularización, consolidación o relocalización. Se incluyen en esta categoría los casos siguientes:

- I. Asentamientos situados en Áreas de Seguridad del trazado ferroviario u otras instalaciones del sistema público de transporte de cargas y/o pasajeros.
- II. Áreas residenciales situadas dentro del espacio previsto para su utilización en el trazado de la Red Vial Municipal.
- III. Áreas residenciales localizadas en sectores inundables.
- IV. Áreas residenciales localizadas en áreas de riesgo hidro-geológico.
- V. Áreas residenciales localizadas en sectores de riesgo ambiental (cercanías de Líneas de Media o Alta Tensión, Plantas de Tratamiento de Efluentes, Vertederos de Residuos, industrias potencialmente contaminantes, áreas con suelos contaminados; y otros).
- VI. Áreas residenciales afectadas por situaciones de marginalidad social, socioeconómica o espacial generalizada, requiriendo de acciones de asistencia tendientes a su recuperación y reinserción en el medio social urbano.

Art. 123 : La S.D.U.A. desarrollará, en el plazo de 1 (un) año a partir de la creación de las AE-IS, los correspondientes Proyectos Especiales para cada una de ellas , con los siguientes objetivos mínimos:

- I. Solución de las problemáticas urbanísticas, ambientales y/o sociales que dieron origen a la categorización del Área Especial.
- II. Consolidación, regularización o relocalización de los asentamientos habitacionales involucrados, según corresponda.
- III. Determinación del Régimen Urbanístico que corresponda a cada una de las Áreas Especiales clasificadas en esta categoría.

Art. 124 : Hasta tanto se desarrollen los proyectos especiales a que se refiere el artículo anterior, todo proyecto individual de construcción, ampliación o remodelación, y conjuntos habitacionales que se proyecten dentro de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social definidas por la zonificación urbanística, serán gestionados como Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social, en los términos del Cap.V, determinando la S.D.U.A. su compatibilidad con los lineamientos establecidos para el Área de Implantación, previa realización de E.I.A.S. obligatorio.

Art. 125 : Son Áreas Especiales de Interés Urbanístico No Aptas (AE-NA) aquellas que por sus características de ubicación, topografía, contaminación ambiental, u otras, se consideran a priori como no apropiadas o incompatibles con los usos urbanos, y requieren ser preservadas en su situación actual hasta tanto se realicen los estudios técnicos complementarios necesarios. Se incluyen en esta categoría los siguientes casos:

- I. Áreas inundables.
- II. Áreas de riesgo geológico.
- III. Áreas cercanas a estaciones o sub - estaciones eléctricas consideradas riesgosas, o a tendidos de redes de Alta o Media Tensión
- IV. Áreas con suelos contaminados o áreas cercanas a estos.
- V. Áreas cercanas a Plantas de Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos.

- VI. Áreas de antiguos vertederos de Residuos Sólidos Urbanos actualmente cerrados o desafectados.
- VII. Áreas cercanas a Plantas de Tratamiento de Efluentes Cloacales.

Art. 126 : La S.D.U.A. desarrollará, en el plazo de 1 (un) año a partir de la promulgación del presente C.P.U.A. los correspondientes Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico No Aptas (AE-NA) definidas en la zonificación urbanística, con los siguientes objetivos:

- I. Línea de Base Ambiental de cada una de las Áreas, con identificación y cuantificación de los riesgos y problemáticas ambientales identificadas.
- II. Plan de Acción para la remediación o mitigación de dichas problemáticas ambientales.
- III. Determinación del Régimen Urbanístico provisorio para cada Área Especial hasta la ejecución del Plan de Acción mencionado.
- IV. Determinación del Régimen Urbanístico definitivo para cada Área Especial luego de ejecutado el Plan de Acción mencionado.

Art. 127 : Los Proyectos Especiales a que se refiere el Artículo anterior, privilegiarán la incorporación de las Áreas Especiales involucradas al Sistema de Espacios Abiertos Municipal, en los casos en que esto resulte posible según los E.I.A.S realizados, y las acciones de remediación o mitigación ambiental resultantes; y/o su incorporación al sistema de Áreas Forestadas Municipales.

Art. 128 : El Sistema de Áreas Forestadas Municipales estará constituido por el conjunto de espacios situados dentro del Ejido Municipal en los cuales, habiéndose determinado su No Aptitud para su asignación a usos urbanos, habitacionales o de espacio público, se desarrollarán iniciativas tendientes a su forestación con especies arbóreas nativas, con el objetivo de generación de pulmones verdes y de progresiva recuperación o saneamiento ambiental.

Art. 129 : Los niveles de accesibilidad y/o tránsito dentro de las Áreas a que se refiere el Artículo anterior, serán determinados en el Proyecto Especial y E.I.A.S. que les dé origen, previéndose eventuales cercados, señalizaciones u otras limitaciones

o advertencias, en los casos en que los riesgos ambientales o a la salud así lo ameriten.

Art. 130 : Son Áreas Especiales de Interés Urbanístico de Revitalización o Renovación (AE-RE) aquellas que por sus características o emplazamiento constituyen Interfases Urbanas, involucrando situaciones actuales de conflicto urbanístico y, simultáneamente, potencialidades para convertirse en receptoras de proyectos con alto impacto positivo para la estructura y calidad ambiental del medio urbano. Se incluyen en esta categoría los siguientes casos:

- I. Predio de la Estación Ferroviaria y área de influencia, según Plano de Áreas Especiales del [Anexo 1.3](#).
- II. Franja aledaña al actual trazado urbano de la Ruta Nacional 34, según Plano de Áreas Especiales del [Anexo 1.3](#).
- III. Predio ubicado en el sector sur de la Ciudad, desde la acequia El Codito, al Oeste de la Ruta Nacional 34, y hacia el Este hasta 300 m pasando las Vías del F.C.G.B. , por el Sur hasta el predio de la Central Térmica Güemes
- IV. Predio situado al sur de Parque Industrial de General Güemes, según Plano de Áreas Especiales del [Anexo 1.3](#).

Art. 131 : La S.D.U.A. desarrollará, en el plazo de 1 (un) año a partir de la promulgación del presente C.P.U.A. los correspondientes Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico de Renovación o Revitalización (AE-RE) definidos en la zonificación urbanística, con los siguientes objetivos:

- I. Determinación detallada de los objetivos y metas de renovación o revitalización urbana previstas para el área de estudio.
- II. Determinación de eventuales gestiones de expropiación y/o Transferencias de Potencial Constructivo a terceros propietarios de partes o la totalidad del área de estudio.
- III. Desarrollo de Zonificaciones o Anteproyectos para el área de estudio.

- IV. Presupuesto estimativo y programación de las acciones previstas para el área de estudio.
- V. Identificación de modalidades de gestión y financiamiento público, privado o mixto para el desarrollo de las acciones previstas.

Art. 132 : En razón del alto impacto urbanístico de los proyectos a que hace referencia el artículo anterior, la S.D.U.A. podrá gestionar ante el Colegio de Arquitectos de Salta (C.A.S.) la organización de Concursos para los proyectos urbano – arquitectónicos involucrados.

Art. 133 : Con relación al Área AE-RE comprendida por la Estación Ferroviaria y su área de influencia, el Proyecto Especial a desarrollar contemplará obligatoriamente su transformación como equipamiento urbano de uso público de primer orden, así como su concepción como nexo integrador entre ambas bandas de la Ciudad.

Art. 134 : Con relación al Área AE-RE comprendida por el actual trazado urbano de la RN 34 y colectoras laterales, el Proyecto Especial a desarrollar deberá obligatoriamente contemplar la adecuación del espacio urbano involucrado como componente principal del Sistema Urbano de Espacios Abiertos, y su jerarquización como acceso principal, avenida principal y eje verde de la Ciudad de General Güemes. A tal fin, se seguirán los lineamientos establecidos en el P.I.D.U.A. relacionados con el “Proyecto Exedras” y con el “Proyecto de Gestión de los Ejes y Nodos Estructurantes del Paisaje”.

Art. 135 : Con relación al Área AE-RE situada en el límite sur del área urbana consolidada, el Proyecto Especial a desarrollar deberá contemplar su utilización como un área de mitigación entre los distritos industriales situadas al sur y las áreas residenciales consolidadas al norte del mismo, otorgando preeminencia a la incorporación de áreas forestadas y espacios públicos. Dicho proyecto deberá desarrollarse contemplando los criterios de Evaluación Ambiental Estratégica para el análisis de las distintas alternativas posibles, así como la realización del Estudio de Impacto Ambiental y Social para la alternativa seleccionada.

A través de estos procedimientos, se determinará el régimen urbanístico y de usos del suelo a asignar al área, los que no incluirán los usos residenciales; y se establecerán los distintos niveles de accesibilidad a las zonas involucradas.

Art. 136 : Con relación al Área AE-RE situada al sur del Parque Industrial de General Güemes, el proyecto a desarrollar contemplará la inclusión de los diversos componentes de equipamiento requerido para la materialización del rol de General Güemes como centro del Corredor Bioceánico Norte, entre los cuales se incluyen los siguientes:

- I. Aduana.
- II. Centro Logístico de Transporte.
- III. Estación de Transferencia de Cargas.
- IV. Playa de Camiones.
- V. Otros cuya necesidad pudiere determinarse a través de los Proyectos específicos a desarrollar.

Art. 137 : Son Áreas Especiales de Interés Urbanístico – Equipamiento Industrial (AE-IN) aquellas que involucran establecimientos industriales situados en distintos sectores del Ejido Urbano de General Güemes en los cuales se desarrollan actividades de manufacturas de distintos tipos.

Art. 138 : La S.D.U.A. realizará, en el plazo de 2 (dos) años, los estudios pertinentes destinados a analizar la situación ambiental y urbanística de cada uno de los establecimientos englobados en esta categoría, pudiendo determinar la necesidad o conveniencia de su relocalización en las condiciones y plazos que a ese efecto se determinen, y/o la obligación de los propietarios de realizar las acciones de adecuación o mitigación ambiental que correspondieren.

Sección III: De las Áreas Especiales de Interés Ambiental

Art. 139 : Se definen como Áreas Especiales de Interés Ambiental aquellos componentes físicos, naturales o contruidos que a través de las revisiones periódicas de los instrumentos normativos y de planificación, pudieren identificarse por revestir un carácter excepcional o altamente representativo para el Municipio, y

por lo cual requiriesen de acciones de recuperación, preservación o conservación tendientes al mantenimiento de las peculiaridades que han dado origen a esa categorización.

Art. 140 : Los emprendimientos públicos o privados que afecten total o parcialmente las Áreas Especiales de Interés Ambiental deberán ser canalizados a través de Proyectos Especiales, autorizados a través de Ordenanza Municipal, previa realización de Estudio de Impacto Ambiental que incluirá el capítulo referido a Estudio de Viabilidad Urbanística y análisis de su compatibilidad con los lineamientos establecidos para el Área Especial del emplazamiento.

Art. 141 : Son Áreas Especiales de Interés Ambiental – Reservas Naturales (AE-RN) aquellos espacios naturales susceptibles de Preservación Permanente por sus condiciones fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botánicas y/o climatológicas, que conforman ecosistemas de importancia para el ambiente natural y presentan atributos paisajísticos valiosos, constituyendo elementos de interés para la valorización turística del Municipio y para el disfrute de la población local.

Art. 142 : Los distritos clasificados en esta categoría, podrán recibir solamente el manejo indispensable para la recuperación del pleno equilibrio ecológico y para garantizar su perpetuación.

Art. 143 : Se incluyen en la clasificación descripta en los artículos anteriores, las siguientes Áreas Especiales AE-RN:

- I. Reserva Natural de la Punilla y Sierra de la Cresta del Gallo: ubicada en el sector Noreste del Municipio, limitando al Este con el Parque Nacional El Rey (Departamento de Anta) y al norte con la Provincia de Jujuy.
- II. Reserva Natural de Bosque Nativo: comprendiendo los distintos sectores de bosque nativo existentes en el territorio municipal, con fines de su preservación y de la contención de los procesos de sustitución de especies nativas que se registra actualmente.

Art. 144 : La S.D.U.A. desarrollará, en el plazo de 2 (dos) años, los Proyectos Especiales correspondientes a las Áreas Especiales mencionadas en el artículo anterior, con los siguientes objetivos:

- I. Determinación de límites definitivos.
- II. Determinación de la Línea de Base Ambiental.
- III. Recuperación, preservación o conservación de las características ambientales que dieron origen a la categorización.
- IV. Lineamientos de Gestión para la incorporación al dominio municipal, en los casos de predios de propiedad del estado nacional o de terceros privados.
- V. Determinación de categorías de manejo.
- VI. Zonificación de Usos del Suelo.
- VII. Régimen Urbanístico de eventuales urbanizaciones o construcciones.
- VIII. Régimen de Actividades.
- IX. Organización del Sistema de Gestión Ambiental para el área.
- X. Identificación de los Sub-Proyectos Especiales futuros a desarrollar en el área.

Art. 145 : Hasta tanto se desarrollen los Proyectos Especiales a que se refiere el artículo anterior, todo proyecto a localizar dentro de las áreas involucradas será gestionado como Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social en los términos del Cap.V, determinando la S.D.U.A. su compatibilidad con los lineamientos establecidos para el Área de Implantación, previa realización de E.I.A.S. obligatorio.

Art. 146 : Para los Proyectos Especiales a que hacen referencia los artículos anteriores, y que involucren a Áreas Especiales afectadas por legislación Nacional o Provincial, se considerarán las determinaciones de esa legislación.

Art. 147 : Serán clasificadas como Áreas Especiales de Interés Ambiental – Parques Naturales (AE-PN), aquellas áreas susceptibles de conservación, por encontrarse total o parcialmente afectadas en sus condiciones naturales originales y presentar mayor compatibilidad con las transformaciones y usos urbanos. Los Parques Naturales podrán ser objeto tanto de acciones orientadas a la recuperación ambiental y reversión de procesos contaminantes, como de actividades destinadas a la educación ambiental, ocio, recreación, producción primaria, y vivienda de muy baja densidad, en tanto dichas actividades no impliquen un compromiso significativo

a los elementos naturales y del paisaje, favoreciendo su recuperación. Encuadra dentro de esta categoría el siguiente espacio situado dentro del Ejido Municipal:

- I. Parque Natural Mojotoro: cuyo Proyecto Especial tenderá a la preservación de este importante recurso hídrico, así como al aprovechamiento de sus riberas y áreas de influencia con fines de esparcimiento, recreación y turismo compatibles con la conservación de los recursos naturales.

Art. 148 : La S.D.U.A. desarrollará, en el plazo de 1 (un) año, el Proyecto Especial correspondiente al Área Especial de Interés Urbanístico – Parque Natural (AE-PN), mencionada en el artículo anterior, con los siguientes objetivos:

- I. Determinación de límites definitivos.
- II. Determinación de la Línea de Base Ambiental.
- III. Recuperación, preservación o conservación de las características ambientales que dieron origen a la categorización.
- IV. Lineamientos de Gestión para la incorporación al dominio municipal, en los casos de predios de propiedad del estado nacional o de terceros privados.
- V. Determinación de categorías de manejo.
- VI. Zonificación de Usos del Suelo.
- VII. Régimen Urbanístico de eventuales urbanizaciones o construcciones.
- VIII. Régimen de Actividades.
- IX. Organización del Sistema de Gestión Ambiental para el área.
- X. Identificación de los Sub - Proyectos Especiales futuros a desarrollar en el área.

Art. 149 : Hasta tanto se desarrolle el Proyecto Especial a que se refiere el artículo anterior, todo proyecto a localizar dentro del área involucrada, será gestionado como Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social en los términos del Cap. V, determinando la S.D.U.A. su compatibilidad con los lineamientos establecidos para el Área de Implantación, previa realización de E.I.A.S. obligatorio.

Art. 150 : Son Áreas Especiales de Interés Ambiental – Patrimonio Cultural (PC), aquellos sitios, conjuntos urbanísticos, y edificios representativos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico del Municipio que requirieran ser preservados en las características que dieron origen a tal calificación y/o puestos en valor a través de proyectos especiales.

Art. 151 : Todo proyecto de ampliación, remodelación, refacción o demolición que afecte a los sitios, conjuntos urbanísticos o edificios singulares a que se refiere el artículo anterior, deberá ser gestionado a través de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social, en los términos del Capítulo V.

Art. 152 : Para el caso de los conjuntos urbanísticos o edificios singulares catalogados como Monumentos Históricos Nacionales, o afectados actualmente o a futuro por otras categorías de protección nacional o provincial, se deberán atender las normativas establecidas por la legislación de esas jurisdicciones, facultándose al Ejecutivo Municipal a realizar las gestiones pertinentes para el desarrollo conjunto de los Proyectos Especiales tendientes a su puesta en valor.

Art. 153 : Se incluyen en la categoría de AE-PC los siguientes sitios del territorio municipal:

- I. Pasaje del Río Juramento (Declarado Sitio Histórico por Decreto 1.715/78 del P.E.N.).
- II. Sitio de la Masacre de Palomitas.
- III. Estación del Ferrocarril de General Güemes.

Art. 154 : En el AE-PC Pasaje del Río Juramente se desarrollará un Proyecto Especial con el objetivo de jerarquizar y ponen en valor el sitio, así como mejorar la calidad de los monumentos conmemorativos existentes.

Art. 155 : En el AE-PC Sitio de la Masacre de Palomitas se desarrollará un Proyecto Especial con el objetivo de erigir un Parque de la Memoria, que evoque aquel luctuoso suceso de nuestra historia.

Art. 156 : En el AE-PC de la Estación de Ferrocarril se desarrollará el Proyecto Especial mencionado en el Art. 134, contemplando la jerarquización de la Estación

como componente simbólico de primer orden de la ciudad, y estrechamente vinculada a la génesis de la misma.

Capítulo VI: Del Sistema Municipal de Protección del Patrimonio.

Art. 157 : Créase el Sistema Municipal de Protección del Patrimonio, destinado a la identificación, relevamiento, catalogación, protección, preservación y puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de General Güemes (en adelante el P.A.U.).

Sección I: Del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de General Güemes

Art. 158 : El P.A.U. es el conjunto de bienes inmuebles, ubicados en el Ejido Municipal de General Güemes, que fueren declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, que en sus aspectos tangibles o intangibles, materiales o simbólicos o por su significación intrínseca y/o convencionalmente atribuida, definen la identidad y la memoria colectiva de sus habitantes.

Art. 159 : Los bienes que integran el P.A.U., son de carácter histórico, etnográfico, artístico, arquitectónico, urbanístico o paisajístico.

Art. 160 : El P.A.U. incluye a los Distritos EP (Entornos Patrimoniales) y a los sitios, edificios y conjuntos urbanísticos clasificados como AE-PC, y está constituido por las categorías de bienes que a título enumerativo se detallan a continuación.

- I. Sitios o Lugares Históricos: son los vinculados con acontecimientos del pasado, de destacado valor histórico, arquitectónico, urbanístico o artístico.
- II. Monumentos: son obras singulares de índole arquitectónica, ingenieril, pictórica, escultórica u otras, que sobresalen por su valor arquitectónico, histórico, social o artístico, vinculado a un Entorno o Marco Referencial, que concurra a su protección.
- III. Conjunto o Grupo de Construcciones, Áreas: son las que por su arquitectura, unidad o integración con el paisaje, tienen valor especial desde el punto de vista arquitectónico y/o artístico. Dentro de esta categoría están

considerados el casco histórico así como centros, barrios o sectores urbanos o rurales que conforman una unidad de alto valor social y cultural, entendiendo por tales a aquellos asentamientos fuertemente condicionados por una estructura física de interés como exponente de una comunidad.

- IV. Jardines Históricos y Arbolado Público: son los que resultan productos de la ordenación humana de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales, paisajísticos y botánicos, que ilustren la evolución y el asentamiento humano en el curso de la historia.
- V. Espacios Públicos: son los constituidos por plazas, plazoletas, bulevares, costaneras, calles u otros, cuyo valor radica en la homogeneidad tipológica espacial, así como en la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno.

Sección II: De las funciones de los Órganos de Aplicación relativas al P.A.U.

Art. 161 : Serán funciones de la S.D.U.A. y del Co.M.D.U.A., como Órganos de Aplicación interno y externo respectivamente del presente Código, las siguientes, en relación al P.A.U.:

- I. Proponer la declaración de los bienes que conformarán el P.A.U..
- II. Programar e implementar las políticas de gestión e investigación dirigidas a la tutela y protección del P.A.U., así como planificar estrategias, proyectos de estímulos y mecanismos para la conservación, restauración y puesta en valor del P.A.U..
- III. Coordinar y fomentar la colaboración con el Gobierno de la Provincia de Salta, en el marco de la Ley N° 7418 de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta.
- IV. Difundir y divulgar el conocimiento y valoración del P.A.U..

- V. Impedir la remodelación, ampliación, construcción y/o destrucción dentro de las áreas y/o bienes protegidos cuando dichas acciones degraden el P.A.U., pudiendo disponer la paralización preventiva o definitiva de ellas.
- VI. Supervisar y velar por el cumplimiento del Régimen de Penalidades referido en el presente C.P.U.A.
- VII. Establecer un régimen de contralor, vigilancia y señalización de los bienes que integren el P.A.U.
- VIII. Asegurar la publicidad de las decisiones que adopte.
- IX. Requerir informes y realizar inspecciones e investigaciones sobre los bienes protegidos sometidos a su fiscalización.
- X. Elaborar el Plan Maestro para el P.A.U.
- XI. Procurarse el asesoramiento de expertos en caso de resultar ello necesario para planes o acciones específicos.

Sección III: Del Registro del P.A.U.

Art. 162 : La S.D.U.A. conformará, en el plazo de 1 (un) año a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, el Registro del P.A.U. El mismo contendrá el registro e inventario de los bienes protegidos dentro del Ejido Municipal.

Art. 163 : Luego de conformado el registro a que se refiere el [Art. 163](#), la S.D.U.A. podrá mantener un Listado Preventivo donde se registrarán provisoriamente los bienes que, a su criterio, merezcan ser declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, los que gozarán en forma preventiva de la misma protección que otorga el C.P.U.A. a los bienes ya declarados como protegidos. Esta protección preventiva, regirá por el término de un (1) año a partir de la incorporación del bien a ese Listado Preventivo, que será inmediatamente notificada a su propietario. Al vencer dicho término, si el bien no hubiese sido declarado de interés arquitectónico y/o urbanístico por decreto del Poder Ejecutivo la protección preventiva quedará sin efecto.

Art. 164 : Cuando un bien fuere declarado de interés arquitectónico y/o urbanístico por instrumento del Poder Ejecutivo Municipal no podrá dicha declaración ser alterada sino por Ordenanza Municipal, bajo pena de nulidad.

Art. 165 : Se incluirán en el Registro mencionado en el artículo anterior, todos los inmuebles y conjuntos urbanísticos identificados en el Territorio Municipal de General Güemes por el Órgano de Aplicación Provincial en la materia, los cuales estarán regidos por la Ley N° 7418 de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta.

Art. 166 : Una vez incorporado un inmueble al Registro del P.A.U., la S.D.U.A. notificará a las partes interesadas el alcance, contenido y responsabilidades emanadas del presente Código y practicará las inscripciones correspondientes en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia.

Art. 167 : Los inmuebles que se declaren de interés arquitectónico y/o urbanístico no podrán ser modificados, contruidos y/o destruidos en todo o en parte sin la previa autorización de la S.D.U.A., la que será otorgada o denegada previa realización del trámite de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social por parte de los interesados, en los términos del [Art. 98](#) y siguientes.

Art. 168 : En el caso de que un inmueble declarado de interés arquitectónico y/o urbanístico requiera la ejecución de refuerzos estructurales, las soluciones técnicas que se planteen deberán ser acordes al sistema constructivo utilizado en el edificio a preservar y no afectar negativamente sus atributos arquitectónicos, de manera tal que se resguarden las características que dieron lugar a su declaración como inmueble a preservar.

Sección IV: De las limitaciones al dominio

Art. 169 : Previo a la declaración de un Bien de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico, el Poder Ejecutivo Municipal determinará las restricciones impuestas al dominio privado, con arreglo a las disposiciones de los artículos 52 de la Constitución Provincial y 2.611 del Código Civil.

Art. 170 : La declaración de un Bien de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico, indicará las prohibiciones, procurando que el ejercicio de los derechos de dominio

privado no altere, modifique, desnaturalice, degrade o menoscabe los recursos culturales comprendidos, ni impida y/u obstaculice el interés público subyacente, con actos contrarios al fin predeterminado y para lo cual fue declarado.

Art. 171 : Las restricciones al dominio privado serán inscriptas en los Registros pertinentes. En los supuestos de transferencia, sea a título oneroso o gratuito por actos entre vivos o mortis causa, las restricciones continuarán como una obligación que pesa sobre el bien objeto de transferencia.

Art. 172 : Los propietarios y poseedores son responsables de la preservación y conservación de los Bienes de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico comprendidos en este Código, a fin de mantener y asegurar sus atributos diferenciales y la inalterabilidad de los mismos.

Sección V: De los estímulos a la preservación.

Art. 173 : A fin de garantizar la preservación de los inmuebles incluidos en el Registro del P.A.U., el Municipio establecerá las medidas de estímulo a la preservación de tales bienes, la que podrán ser de orden tributario, de reconocimiento de potenciales constructivos, u otras.

Capítulo VII: Del Fondo Inmobiliario Urbanístico

Art. 174 : Créase a través de esta Ordenanza el Fondo Inmobiliario Urbanístico, el que tendrá por objeto:

- I. La formación de un patrimonio de tierra urbana (áreas de reserva) con la finalidad de destinarla a futuras urbanizaciones y/o a la construcción de equipamiento comunitario urbano.
- II. Solventar, con los recursos monetarios disponibles, obras de infraestructura y equipamiento urbano municipal en áreas carenciadas del Ejido Municipal.
- III. Propender, con los recursos pecuniarios que disponga, a la reducción de los costos de los planes de urbanizaciones a ejecutarse.

- IV. Proporcionar los medios necesarios para la elaboración de estudios, diseño y ejecución de Proyectos Especiales

Art. 175 : El Fondo Inmobiliario Urbanístico, contará para el cumplimiento de sus objetivos, con los siguientes recursos:

- I. Las partidas presupuestarias destinadas a la adquisición de inmuebles.
- II. Todos los bienes inmuebles que, como espacios destinados a Red Vial o Equipamiento Comunitario, los urbanizadores transfieran a la Municipalidad, conforme a las previsiones de este Código.
- III. Todas las sumas de dinero originadas en la emisión y venta de Títulos de Suelo Creado.
- IV. Todos los bienes inmuebles integrantes del dominio privado de la Municipalidad.
- V. Todos los bienes inmuebles adquiridos por la Municipalidad a través de Expropiaciones por causa de utilidad pública.
- VI. Todas las sumas de dinero y sus intereses, o inmuebles que deriven de la enajenación o permuta de los bienes inmuebles antes referidos.
- VII. Todo otro ingreso de bienes de capital o inmuebles no enumerados que sean compatibles con la naturaleza y fines del Fondo Inmobiliario Urbanístico.-

Art. 176 : Los bienes inmuebles del Fondo Inmobiliario Urbanístico sólo podrán ser afectados a su destino específico, el que únicamente podrá ser modificado a través de iniciativa de la S.D.U.A. y/o del C.M.D.U.A. y aprobado a través de Ordenanza Municipal.

Todos los bienes inmuebles del Fondo Inmobiliario Urbanístico podrán ser vendidos o permutados siempre que los bienes o sumas de dinero obtenidos sean destinados a fines equivalentes al original u otros fines promovidos a través de Proyecto Especial. En todos los casos, estas operaciones requerirán de su aprobación por Ordenanza Municipal.

Art. 177 : Aquellos bienes inmuebles integrantes del fondo Inmobiliario Urbanístico que carezcan de un destino específico serán asignados a los usos que establezca la S.D.U.A. en función de los lineamientos establecidos por el P.I.D.U.A. y el C.P.U.A. en relación a la localización de equipamientos urbanos. Podrán ser vendidos siempre que las sumas percibidas se inviertan para la adquisición de otros inmuebles susceptibles de ser utilizados para fines similares.

Será condición resolutoria de las ventas o permutas para los adquirentes que contraten con la Municipalidad, el edificar los inmuebles en el plazo que ésta fijare, destinándolo el uso dominante de la zona de que se trate.

Art. 178 : La Municipalidad de la Ciudad de General Güemes reglamentará, mediante Decreto Municipal, el funcionamiento del Fondo Inmobiliario Urbanístico en un plazo de 180 (ciento ochenta) días a partir de la promulgación de la presente ordenanza.

Capítulo VIII: Del Fondo de Promoción Ambiental Municipal

Art. 179 : Créase el Fondo Municipal del Medio Ambiente que tendrá por objeto, la financiación de Programas y Proyectos de Gestión Ambiental, Promoción de Actividades de Educación Ambiental, promoción de proyectos de difusión de la problemática ambiental y otras actividades y acciones legítimas relacionadas con el cuidado del ambiente.

Art. 180 : El Fondo estará integrado por recursos provenientes de:

1. Las partidas presupuestarias asignadas a fines de Gestión Ambiental.
2. Donaciones, legados y cualquier otra liberalidad.
3. Los provenientes de la aplicación de derechos, tasas, multas, concesiones y contribuciones del Tesoro Nacional, Provincial o Municipal.
4. Aportes de organismos nacionales, internacionales u organismos no gubernamentales.

El Fondo será administrado por la Autoridad de Aplicación, quien habilitará una cuenta bancaria a tal efecto.



PARTE III DEL PLAN REGULADOR

PARTE III: DEL PLAN REGULADOR

Art. 181 : El Plan Regulador es el instrumento que define los dispositivos que regulan el paisaje del medio urbano, rural y natural del Municipio, edificado o no.

Art. 182 : El uso y la ocupación del suelo en el Ejido Municipal será regulado a través del régimen urbanístico, que estará sujeto a seguimiento a través de las acciones de monitoreo.

TITULO I: DE LAS NORMAS GENERALES DEL REGIMEN URBANISTICO.

Art. 183 : El régimen urbanístico es definido en función de las normas relativas a densidad, actividades, dispositivos de control de las edificaciones y subdivisión del suelo.

Art. 184 : Para Áreas Especiales el régimen urbanístico podrá ser definido mediante aplicación de regímenes específicos, derivados de los correspondientes Proyectos Especiales y aprobados por Ordenanza Municipal.

Art. 185 : Para aprobación o licencia de proyectos de edificación o subdivisión de suelo, serán observadas, además de la normativa incluida en este Código, las limitaciones especiales relativas al subsuelo, superficie y espacio aéreo definidas por la legislación específica que corresponda a cada caso.

Art. 186 : El Municipio exigirá la preservación de árboles existentes y la reserva de fajas marginales en torno de las nacientes y ojos de agua, así como a lo largo de los cursos de agua. El talado de árboles que fuera imprescindible a los fines de la ejecución de un proyecto determinado, deberá ser expresamente autorizado por la S.D.U.A. y ser objeto de compensación a través del plantado de especies similares en proporción de 3 (tres) especies por cada una talada.

Art. 187 : Los criterios para el dimensionamiento y destino de las fajas marginales serán reglamentados por el Poder Ejecutivo Municipal, observados los términos indicados por los órganos competentes y la compatibilidad con la legislación nacional y provincial.

Art. 188 : La densidad urbana se expresa a través de los parámetros establecidos en el **Anexo 3.1.** y será controlada a través de los Factores de Ocupación del Suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación Total (F.O.T.) que se establecen en el **Anexo 5.1.**

Capítulo I: Del Régimen de las Actividades

Sección I: Definiciones

Art. 189 : A los fines del presente Código, se considerarán las siguientes definiciones para la terminología relativa a Usos del Suelo y Régimen de las Actividades:

- I. Patrón de Usos del Suelo o de Asentamiento: Conjunto de características físicas y funcionales que corresponde a un determinado uso del suelo en cada distrito del ejido urbano.
- II. Uso del Suelo: Término de la planificación que designa la actividad o propósito específico a la que se destina un inmueble.
- III. Uso del Suelo Habitacional o Residencial: comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas e incluye los siguientes tipos:
 1. Vivienda Unifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.
 2. Vivienda Multifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial reguladas bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

3. Vivienda Comunitaria: uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable, con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

4. Vivienda Transitoria: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Estos se dividen en:

a) Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas. Incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hoteles, pensiones, hospedajes, etc.

b) Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional.

c) Hoteles por hora: establecimientos destinados al alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros.

d) Vivienda Temporal: uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes. Estas se dividen en Casas de Retiros espirituales y Clubes de Campo.

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

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

a) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80 m².

b) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m².

c) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500m².

d) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2.500m².

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

a) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80 m².

b) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m².

c) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500m².

d) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2.500m².

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

a) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m².

b) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500m².

c) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie total mayor a 2.500m².

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

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

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

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

1. Enseñanza e Investigación: uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o

especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supere la superficie de la manzana tipo del área urbana. Se requerirá Estudio de Impacto Ambiental y Social cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000m².

- a) Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar.
- b) Educación Básica: Incluye educación General Básica y Escuelas Especiales (Discapacitados)
- c) Educación Complementaria: Incluye Educación Polimodal, Escuelas e Institutos Especializados (oficios, idiomas, etc.)
- d) Educación Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científicos- Tecnológicos.
- e) Establecimientos de Enseñanza e Investigaciones en Grandes predios: comprende cualquiera de los establecimientos incluidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total supera la de la manzana tipo del sector.

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

2.1. Equipamiento de Salud

- a) Sin internación de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150m². Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.
- b) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500m². Además de los enumerados en la categoría anterior

incluye establecimientos mono y polivalentes con o sin internación en todos sus niveles de complejidad.

c) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500m². Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

d) Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles. Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud. Superficie máxima del predio afectado por la actividad 2.500m².

2.2. Atención de Animales

a) De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supere los 150 m². Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

b) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento.

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

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

a) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.500m². Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias.

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

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

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

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

a) Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimiento cuya superficie total cubierta no supera los 150m². Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposición, centros culturales y recreativos,

b) Equipamiento cultural de mediana escala: establecimientos cuya superficie total cubierta no supera los 1.500m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

c) Equipamiento cultural de gran escala: establecimiento cuya superficie cubierta total es mayor a 1.500m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye exposiciones y espectáculos al aire libre.

d) Equipamiento cultural con actividades incómodas: presentan riesgo de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye

predios feriales, autocines, jardines zoológicos, parques recreativos y de diversiones, circos.

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

a) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500m². Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

b) Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos, monasterios.

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

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

a) Servicios básicos y generales en pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supere los 80 m².

b) Servicios básicos y generales de mediana escala: establecimiento cuya superficie cubierta total no supere los 300 m².

c) Servicios básicos y generales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

2. Centrales: uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros. Incluye bancos, compañías de

seguros, de créditos, agencias de cambio, etc.; oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.; sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

a) Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

b) Servicios centrales de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es mayor a 300 m².

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

a) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

b) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m².

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

a) Servicios recreativos de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 200 m².

b) Servicios recreativos de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 200 m².

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

a) Servicios fúnebres de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

b) Servicios fúnebres de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

c) Servicios fúnebres en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m². Incluye cementerios, cementerios parque.

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

a) Servicios de seguridad en pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m². Incluye comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales.

b) Servicios de seguridad de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

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

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

6.1. Talleres Mecánicos

a) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m². destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajerías del automóvil, aire acondicionado, radios.

b) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m². o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas de caños de escape.

6.2. Lavaderos: los lavaderos se clasifican en:

a) Lavaderos en pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supere los 600 m²

b) Lavaderos de mediana y gran escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 600 m².

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

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

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

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

b) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m². Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radio llamado.

c) Servicios de transporte de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m². Además de los enumerados en la categoría anterior, incluye empresas de mudanza, empresas de transporte.

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

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

a) Depósito 1: Locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60% de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m² con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público. No generan ningún tipo de perturbación.

b) Depósitos 2: Locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 2.500 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

c) Depósitos 3: Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 2.500m². y no supera los 5.000 m². Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

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

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

10. Infraestructuras urbanas: usos de servicio destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales trasmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio) plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de

residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, mediana y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, etc.

- VIII. Uso del Suelo Productivo Agropecuario o Agroindustrial Intensivo: es aquel destinado a la explotación de actividades agropecuarias en minifundios, incluyendo micro emprendimientos de carácter agroindustrial. Este uso puede incluir el Residencial como Uso Condicionado.
- IX. Espacios Abiertos: Inmuebles que están afectados a la utilización común para el esparcimiento de la población.
- X. Uso Mixto: El efectuado en inmuebles destinados a dos o más actividades y que por lo tanto comprende un igual número de usos del suelo de los definidos anteriormente.
- XI. Uso del Suelo Dominante: El que este Código señala como preferencial para una determinada zona y la caracteriza, subordinando los demás usos. Implica además el interés de preservar las condiciones esenciales del área y la promoción prospectiva de dicho uso.
- XII. Uso del Suelo Complementario: El que considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, contribuye a convalidarlo.
- XIII. Uso del Suelo Condicionado: El que podrá efectuarse en forma complementaria al uso dominante de una zona cumplimentándose, a juicio de el Órgano de Aplicación, todos los requisitos que aseguren la compatibilidad con dicho uso dominante.
- XIV. Uso del Suelo Existente: El que a la fecha de vigencia de este Código se estuviere efectuando en un inmueble determinado mientras no cambiare de destino.
- XV. Uso del Suelo Nuevo: El que se iniciare con posterioridad a la vigencia de este Código, aunque hubiere existido en el inmueble otro uso.
- XVI. Uso Permitido o Conforme: aquel que, estando admitido en el distrito, cumple con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que

se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

XVII. Uso No Conforme: aquel uso existente con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitado por autoridad competente, que no puede encuadrarse en la presente como Uso Permitido, porque:

- a) no cumple con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.
- b) no se encuentra consignado en el listado de usos permitidos en los distritos de que se trate.

XVIII. Uso Prohibido: aquel uso que se incluya en alguna de las siguientes condiciones:

- a) el no admitido en el distrito donde se pretenda ubicar;
- b) el que, aún admitido, no cumpla con alguno de los requisitos particulares establecidos en el presente Código;
- c) el rechazado por los resultados de un Estudio de Impacto Ambiental y Social;
- d) el que sea declarado expresamente como tal en el presente Código o en futuras normas dictadas por el Municipio, observando el sentido de éste.

XIX. Uso No Consignado: es aquel uso no incluido en la Clasificación de Usos y/o en cada distrito en particular.

Sección II: Disposiciones Comunes.

Art. 190 : En los casos de usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos.

Art. 191 : El ejercicio profesional, en la medida que estuviera integrado al uso residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de este Código.

Art. 192 : Los Espacios Abiertos de Uso Público admitirán el uso comercial, mediante aprobación de la S.D.U.A., siempre que el mismo reúna las siguientes condiciones :

- I. Que tenga un propósito de legítima utilización del dominio público.
- II. Que el establecimiento ocupe una construcción liviana de carácter transitorio y con un diseño arquitectónico acorde al contexto.
- III. Que la superficie ocupada por el establecimiento no desnaturalice la esencia y fines del espacio en que se inserta.
- IV. Que sea complementario al uso dominante.
- V. Que su explotación se rija por el régimen de concesión por lapsos determinados, renovables o no, según criterio de la S.D.U.A.
- VI. Que resulte autosuficiente en cuanto a las instalaciones necesarias para su funcionamiento, sin generar efectos ambientales adversos en el espacio en que se inserta.

Art. 193 : La autorización de usos comerciales en los Espacios Abiertos de Uso Público a que hace referencia el artículo precedente podrá ser revocada por la S.D.U.A., sin derecho a reclamo por parte del concesionario, cuando las condiciones de funcionamiento, características del establecimiento, o cualquier otro aspecto que a juicio exclusivo de la misma produzca efectos nocivos para el Espacio en que se ubica, así lo recomienden.

Art. 194 : Todo Uso No Consignado (actividad industrial y/o comercial cuyo rubro no se hallare específicamente determinado en el [Anexo 4.1.](#) será asimilado por el Órgano de Aplicación a la actividad que ésta estime más aproximada en sus características, siendo por lo tanto de aplicación todas las exigencias y restricciones correspondientes a dicha actividad. De considerarlo necesario la S.D.U.A., podrá exigirse a los promotores la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental y Social, previo a la emisión del Certificado de Uso Conforme.

Art. 195 : En los casos de actividades existentes al momento de la aprobación de este Código, se admitirá su permanencia, aún cuando se tratare de un Uso No

Conforme, siempre que los indicadores ambientales medidos en cualquier punto de las áreas residenciales más próximas a esos establecimientos se encuadren dentro de la normativa ambiental vigente en el Municipio. De considerarlo necesario la S.D.U.A., podrá exigirse a los promotores la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental y Social, a fin de verificar el cumplimiento de lo especificado, así como informes de monitoreo periódicos.

Art. 196 : En aquellos casos en que las industrias existentes no cumplieran con el requisito del artículo anterior, la S.D.U.A. otorgará a las mismas un plazo dentro del cual deberán realizar las obras de adecuación necesarias para ajustarse a la normativa citada. En caso de no cumplirse con dicho plazo, se determinará la obligatoriedad de su relocalización en distritos que admitan el uso involucrado, en nuevo plazo a determinar por el Órgano de Aplicación.

Art. 197 : En los edificios, establecimientos, parcelas e instalaciones afectadas a usos no conformes a las previsiones del presente Código, sólo se admitirán las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes, pudiéndose efectuar modificaciones de las edificaciones únicamente cuando se demuestre que las mismas no agravan la situación del uso dominante del distrito en que se ubican y consisten en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos en el entorno.

Art. 198 : Las disposiciones de este Código serán aplicables a los establecimientos industriales y/o comerciales ya existentes, en los casos que pretendieran variar significativamente sus características, de manera tal que pudieran incidir en su calificación respecto al nivel de Interferencia Ambiental, en los términos definidos en el [Artículo 203](#).

Art. 199 : Las Normas de este Código se aplicarán tanto en los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo como en los casos de edificaciones e instalaciones existentes en que se pretendiera variar su uso.

Art. 200 : El abandono voluntario de un uso existente no conforme a las previsiones del presente Código, por un periodo de seis (6) meses, determinará su caducidad y no se permitirá el reinicio de actividades.-

Sección III: De las Actividades

Art. 201 : El Régimen de las actividades está regulado a través de los Anexos que se detallan a continuación:

- I. El **Anexo 4.1.** define los agrupamientos de actividades y su clasificación.
- II. El **Anexo 4.2.** determina el Régimen para la implantación de actividades en cada Distrito de Zonificación.
- III. El **Anexo 4.3.** define aquellas actividades que están sujetas a Estudio de Impacto Ambiental y Social Obligatorio.
- IV. El **Anexo 4.4.** detalla las actividades admitidas en Áreas Especiales y Áreas Sub-Urbanas.

Art. 202 : La distribución de las actividades en los Distritos de Zonificación se establece mediante la clasificación contenida en el **Anexo 4.2.**, que las caracteriza en :

- I. Actividad con Interferencia Ambiental Baja (Inocua)
- II. Actividad con Interferencia Ambiental Media (Interfer. Amb. 1)
- III. Actividad con Interferencia Ambiental Media Alta (Inter. Amb. 2)
- IV. Actividad con Interferencia Ambiental Alta (Inter. Amb. 3)

Inc.1: Actividad inocua es aquella que no provoca incomodidad ni impacto negativo significativo en el ambiente, la estructura o infraestructura urbana.

Inc.2: Actividades de interferencia ambiental 1, 2 y 3 son aquellas que, potencialmente, son susceptibles de causar incomodidad e impacto negativo significativo en el ambiente, la estructura o la infraestructura urbana, con distintos niveles de intensidad. Su implantación podrá estar condicionada, a criterio del Órgano de Aplicación, a la presentación y aprobación de Estudio de Impacto Ambiental y Social y/o Declaración Jurada de Aptitud Ambiental, de acuerdo a lo

establecido en la Ley 7070 de Protección al Medio Ambiente de la Provincia de Salta y sus disposiciones reglamentarias.

Inc.3 : Aún cuando su implantación constase como permitida según el [Anexo 4.2.](#), estarán sujetas a Estudio de Impacto Ambiental y Social obligatorio las actividades listadas en el [Anexo 4.3.](#)

Art. 203 : Las actividades y los lotes serán considerados Conformes o No Conformes, en los términos de las normas de uso y ocupación del suelo relativo a cada Distrito de Zonificación, y su encuadre será efectuado por la S.D.U.A.

Art. 204 : Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, la S.D.U.A. podrá declarar como No Conformes a usos relacionados a proyectos específicos en que, a su juicio, se detectaren efectos adversos o riesgos contra la salud, bienes o medio ambiente, en función del Principio Preventivo y/o del Principio Precautorio reconocidos en la legislación ambiental vigente, aún cuando dichos usos estuvieren clasificados como conformes para el distrito de emplazamiento.

Art. 205 : La S.D.U.A. podrá vedar actividades generadoras de tráfico, independientemente de lo establecido en los agrupamientos de actividades de los Distritos de Zonificación, donde aquellas actividades pudieran dificultar funciones urbanas previstas para la zona.

Inc.1: Se consideran actividades generadoras de tráfico los emprendimientos que atraen o producen gran número de viajes.

Inc.2: Las actividades generadoras de tráfico pueden causar impactos negativos :

- I. En la circulación, cuando la cantidad de vehículos atraídos es superior a la capacidad de las vías.
- II. En los estacionamientos, cuando no existe espacio suficiente para áreas de estacionamientos, carga y descarga, embarque y desembarque.
- III. En el ambiente, cuando se verifican situaciones críticas con relación a la contaminación ambiental.

Art. 206 : La S.D.U.A. determinará, por vía reglamentaria, los aspectos relativos al régimen de las actividades que no estuvieren específicamente determinados en este C.P.U.A.

Capítulo II: Del Tejido Urbano

Art. 207 : A los efectos de este Código, se considerarán las siguientes definiciones para la terminología relativa al tejido urbano :

- I. Retiro de Fondo: se denomina retiro de fondo a la distancia fijada entre la línea divisoria de fondo de la parcela y la fachada posterior del edificio.
- II. Edificios entre Medianeras: Los que se extienden hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.-
- III. Edificios de Perímetro Libre: Aquellos cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura de basamento, están retirados, total o parcialmente, de la líneas divisorias de la parcela.
- IV. Basamento: parte del edificio construida sobre el nivel de terreno sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados.
- V. Suelo absorbente: superficie de terreno natural libre de todo tipo de solado que lo hiciera impermeable.
- VI. Patio: área descubierta ubicada entre los volúmenes construidos en las parcelas, destinado a proveer de iluminación y ventilación a los locales adyacentes al mismo.

Art. 208 : A los efectos de este Código se denomina Espacio Urbano al espacio aéreo abierto conformado por:

- I. El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

- II. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las divisiones entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública.
- III. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;

Art. 209 : Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la Cota de la Parcela, salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito. El dimensionamiento de dichos espacios se determina a través del régimen de retiros para cada distrito de zonificación en el presente Código, y de la normativa relativa a patios en el Código de Edificación.

Art. 210 : El Espacio Urbano será capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Art. 211 : Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen el espacio urbano, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permitirán corredizos.

Capítulo III: De los Dispositivos de Control de las Edificaciones

Sección I: Ocupación de Parcelas.

Art. 212 : Se considerarán, a efectos de este Código, las siguientes definiciones relativas a la ocupación de parcelas :

- I. Línea Municipal: La que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado. Es otorgada por la autoridad municipal.
- II. Línea de Edificación: La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma, ya sea con la vía pública o con el espacio destinado a retiro.
- III. Cota de la Parcela: Cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la línea

municipal que corresponde al frente de la parcela. En las parcelas con salida a dos calles, se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

- IV. Frente de Parcela, Lote o Fracción: Segmento de línea que establece el límite entre el dominio público municipal y el dominio privado, o entre el dominio privado de uso exclusivo y el dominio privado de uso común que permita el acceso directo a la edificación desde aquéllos.

Art. 213 : La edificación, de acuerdo a su adecuación a las características de la zona de implantación, es regulada por los siguientes dispositivos de control :

- I. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), y Factor de Ocupación Total (F.O.T.),
- II. Régimen Volumétrico.
- III. Retiros para Jardín o de reserva vial.
- IV. Garajes y Estacionamientos.

Los patrones de control urbanístico son aplicados en los términos constantes del **Anexo 5.**

Art. 214 : Sin perjuicio de las limitaciones previstas por este Código, todos los inmuebles afectados estarán, asimismo, sujetos a las limitaciones al dominio que en materia de edificación se establezcan en el Código de Edificación.

Art. 215 : Los elementos morfológicos fundamentales de las edificaciones son :

- I. CUERPO: Volumen de altura y proyección variables destinado a albergar las unidades funcionales del edificio.
- II. VOLUMEN SUPERIOR: Volumen variable ubicado encima de la cubierta del último piso, destinado a albergar áreas de equipamientos.
- III. SUBSUELO: Volumen de altura y proyección variable situado abajo del Nivel de Terreno.

Art. 216 : Factor de Ocupación Total Privado (F.O.T. Privado) es el factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define la superficie total edificable,

constituyendo un instrumento de control urbanístico de las densidades poblacionales previstas para los Distritos de Zonificación.

Art. 217 : Las áreas construidas no computables a efectos del Factor de Ocupación Total (F.O.T.), son las áreas destinadas a actividades complementarias a la actividad principal y los servicios generales y de apoyo a la edificación, que se listan en el inciso 1 del presente artículo :

Inc.1 : Son exentas de cómputo a efectos del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) las siguientes áreas :

- I. Las superficies cubiertas y semi-cubiertas ubicadas por debajo de la cota de nivel establecida para las parcelas destinadas a satisfacer los requerimientos de estacionamiento y bauleras.
- II. La superficie de la planta baja en tanto la misma sea libre, siempre que en ellas no se ubiquen locales de ninguna índole.
- III. La superficie de los locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, depósitos transitorios de residuos, etc.
- IV. La superficie destinada a sótanos, en la medida que no existieren locales habitables.
- V. Dependencias e instalaciones complementarias, no habitables, situadas en el nivel superior del edificio, tales como: tanques de agua, cabina de ascensores y salas de máquinas en general. No se consideran instalaciones complementarias y por lo tanto se incluyen en el cálculo del FOT: las bauleras, quinchos, asadores, viviendas de porteros y lavaderos/secaderos situados en este nivel.
- VI. La mitad de la superficie de balcones, terrazas y pórticos abiertos.
- VII. Áreas destinadas a estacionamientos en predios no residenciales, siempre que su superficie no supere el 30 % de la superficie total a edificar. En caso de superarse este porcentual, el excedente sobre el mismo será computado.

Art. 218 : Factor de Ocupación Total Público (F.O.T. Público) es el factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define el área de construcción adicional al F.O.T. Privado que puede ser ejecutado en los distritos de zonificación que se encuentren afectados a regímenes de incentivos para su ocupación o renovación urbana, mediante la adquisición a título oneroso de los correspondientes derechos.

Art. 219 : Los derechos para la ejecución de las superficies correspondientes al F.O.T. Público sólo podrán adquirirse mediante la compra de Títulos de Transferencia de Potencial Constructivo al Municipio a través del Programa de Suelo Creado a que se hace referencia en la [Parte II - Capítulo II](#) .

Art. 220 : En todos aquellos distritos de zonificación no incluidos en los regímenes de incentivos a que alude el [Art. 79](#), podrá ejecutarse hasta un 10 % de superficie adicional al F.O.T. Privado en carácter de F.O.T. público, debiendo los propietarios adquirir los derechos correspondientes en los términos del artículo anterior

Sección II: Régimen Volumétrico.

Art. 221 : El régimen volumétrico de las edificaciones es el conjunto de especificaciones que definen los límites de ocupación, altura y retiros que la edificación debe respetar.

El régimen volumétrico será definido por los siguientes elementos:

- I. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Relación entre las proyecciones máximas de construcción y las áreas de terreno sobre las cuales se asientan las construcciones. Es el Factor que, multiplicado por la superficie del lote, indica la superficie máxima que pueden abarcar las proyecciones de las áreas construidas.
- II. Cota de la Parcela (CP): En los términos definidos en el [Art. 213](#).
- III. Altura de Edificación : Distancia vertical entre la Cota de la Parcela y el nivel correspondiente a la cumbrera en caso de cubiertas inclinadas, o al nivel superior del parapeto o baranda en caso de cubiertas planas.

- IV. Retiro de Frente, lateral o fondo : Distancia de separación obligatoria desde la base respecto a la Línea Municipal, medianeras o muros divisorios laterales y medianera o muro divisorio posterior, respectivamente

Art. 222 : Con relación al régimen volumétrico, el proyecto de edificación debe observar los parámetros definidos en el [Anexo 5.1.](#) y las reglas de aplicación detalladas en los [artículos 224 y 225.](#)

Art. 223 : Con respecto al Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) :

- I. No serán computados los voladizos de hasta 1.20 m. (Un metro veinte centímetros) sobre los retiros de frente, los balcones abiertos y marquesinas que respetaran las condiciones previstas en el Código de Edificación y proyecciones exigidas por la legislación de protección contra incendios
- II. Cuando se localicen distintas actividades en una misma planta de un edificio el F.O.S. máximo aplicable para la planta será el que corresponda a la actividad más restringida.
- III. Cuando actividades diversas se localicen en plantas diferentes de un edificio, el F.O.S. de los niveles superiores no podrá exceder el F.O.S. máximo establecido para la actividad que se desarrolle en niveles inferiores.
- IV. En todos los distritos, se admitirá, a juicio del O.T.A., una tolerancia para el F.O.S. de hasta un 5 % en más, siempre y cuando no exceda el F.O.T. Privado establecido para el Distrito.
- V. En los casos en que se aplique F.O.T. Público adquirido en función del régimen de Suelo Creado, el F.O.S. podrá incrementarse para alcanzar los valores de F.O.T. Público autorizados en cada caso, hasta un límite del 10 % adicional al F.O.S. establecido para el distrito.

Art. 224 : Con respecto a la altura :

- I. Se medirá en los términos establecidos en el [Art. 222.](#)

- II. Las dependencias e instalaciones accesorias mencionadas en el artículo 218 no serán computables con relación a las alturas máximas previstas, siempre que se retiren hacia el fondo de la parcela, según un plano que arrancado de la línea de máxima altura de la fachada forme con la horizontal un ángulo de 45°.
- III. La Cota de Parcela se determina en los términos del Art.213.
- IV. En terrenos con pendiente la altura se determinará desde la Cota de la Parcela y se proyectará en forma paralela al perfil natural del terreno en todo el largo del mismo, debiendo quedar inscriptos dentro de esa proyección todos los volúmenes que se generen.
- V. En los casos en que se aplique F.O.T. Público en función del régimen de Suelo Creado, la altura podrá incrementarse hasta alcanzar los valores de F.O.T. Público autorizados en cada caso, hasta un límite equivalente a la altura de 2 (dos) plantas adicionales del edificio.
- VI. En los casos de edificaciones total o parcialmente aisladas, en los términos definidos en la Sección III del presente Título, la altura podrá incrementarse hasta igual límite al establecido en el inciso anterior.
- VII. En los casos de edificios de perímetro libre total o parcialmente aislados en los que se aplique F.O.T. Público, la altura podrá incrementarse hasta un límite equivalente a la altura de 3 (tres) plantas adicionales.

Art. 225 : Con respecto a voladizos sobre retiros y veredas, se seguirán las determinaciones establecidas en el Código de Edificación. La S.D.U.A. podrá definir ajustes o normas especiales, en función de situaciones específicas.

Art. 226 : Los retiros para jardín delimitan áreas destinadas a asegurar:

- I. Predominancia de los elementos naturales sobre los de construcción, con vistas a la valorización del paisaje urbano en las áreas residenciales.
- II. Predominancia de pisos y fluidez de circulación pedestre, en los distritos de usos mixtos.

Art. 227 : Con relación a los retiros para jardín, en los distritos en que se especifiquen como obligatorios, el proyecto de edificación debe observar las siguientes reglas de aplicación:

- I. Las dimensiones de los retiros para jardín se definen para cada distrito de zonificación en el **Anexo 5.1.** del presente código. Cuando se trate de terrenos en esquina se repartirá en las dos calles la medida del retiro, no siendo en ningún caso menor a 1.00 m. (1 metro).
- II. Los retiros para jardín serán observados en todos los frentes sobre la vía pública.
- III. Se observarán el resto de los requisitos establecidos en el Código de Edificación

Art. 228 : En aquellos distritos en que sea exigible el retiro para jardín, el O.T.A. podrá autorizar proyectos que avancen hasta la línea de edificación dominante en la cuadra.

Art. 229 : Serán admitidos, dentro de los retiros para jardín, los siguientes elementos :

- I. Toldos, accesos cubiertos, marquesinas, aleros y balcones de acuerdo con el Código de Edificación y con la legislación de protección contra incendios.
- II. Medidores de energía eléctrica, agua o gas.
- III. Muros de contención en desniveles naturales de terreno.
- IV. Escaleras o rampas de acceso, cuando fueran necesarias en función de las características del terreno natural.

Art. 230 : Los retiros para jardín podrán ser absorbidos por ensanches viales, a través de Proyecto Especial promovido por el S.M.G.P., en cuyo caso dichos retiros podrán ser eliminados total o parcialmente de la normativa para el sector involucrado.

Art. 231 : En las calles pertenecientes a la Red Vial Primaria en que se indicaran retiros de frente para reserva vial, estos serán considerados, a los efectos

normativos, como retiros para jardín, hasta tanto se materialice su expropiación de acuerdo a la legislación vigente.

Art. 232 : La aprobación de proyectos y licencias para construcción sobre áreas afectadas por previsiones de trazado vial y equipamientos urbanos y comunitarios, que observen la restricción a la edificación en la parte afectada, se dará aplicando el régimen urbanístico sobre el área no afectada por las restricciones.

Inc. I : En los casos en que el área no afectada resultare de una superficie menor a 300 m², se admitirán incrementos en los valores de F.O.S. y/o altura máxima, y se concederá una cesión de Potencial Constructivo (F.O.T. Público) equivalente al Potencial Constructivo del área afectada por la restricción.

Art. 233 : La aprobación de proyectos y el licenciamiento de edificaciones sobre áreas afectadas por previsiones de trazado vial y equipamientos urbanos o comunitarios, será tramitada por Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social, que incluirá obligatoriamente el Estudio de Viabilidad Urbanística.

Sección III: Edificios de Perímetro Libre

Art. 234 : Se define a los Edificios de Perímetro Libre en los términos del [Art. 208.](#)

Art. 235 : Los edificios de perímetro libre deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. El retiro del plano límite de fachada paralelo a una o más calles, distará como mínimo entre 6,00 m a 10,00 m según el ancho de calle.
- II. Los planos límites paralelos a las líneas divisorias de la parcela deberán ubicarse a 5,00 m como mínimo de éstas, aún en caso de medianeras no perpendiculares a la Línea Municipal.
- III. Cuando en una misma parcela existan dos torres, la distancia mínima entre las mismas será del cincuenta por ciento de la altura de ellas, cuando fueran iguales, o de la mayor cuando fueran diferentes.

IV. Retiro de fondo: se establece un mínimo del 20% del largo de la parcela y no inferior a 6,00 m

Art. 236 : Las edificaciones de perímetro libre podrán contar con basamento según la altura establecida para cada distrito, el que respetará el F.O.S. y las condiciones de retiros establecidas para el mismo. En este caso el retiro exigible desde la LM se computará a partir de la altura máxima del basamento. Cuando no existiera el basamento el cuerpo de perímetro libre deberá cumplir con el F.O.S. del distrito.

Art. 237 : El F.O.T. privado para edificios de perímetro libre se determina en el [Anexo 5.1.](#) para cada uno de los distritos de zonificación urbanística, como un valor adicional al determinado para las edificaciones entre medianeras.

Art. 238 : Las alturas máximas para edificios de perímetro libre se determinan de acuerdo a lo establecido en el [Art. 225](#), incisos VI y VII del presente Código.

Art. 239 : Cuando las características de usos de los locales proyectados en el basamento y en la torre sean diferentes, será obligatorio disponer de accesos y medios de circulación vertical independientes.

Art. 240 : Las determinaciones contenidas en los artículos [236](#) a 238, serán aplicables a edificaciones parcialmente aisladas, entendiendo por tales aquellas que cuentan con uno de los lados de la torre apoyado en una de las líneas divisorias.

Capítulo IV: De las Áreas de Estacionamientos.

Art. 241 : Se consideran garajes y estacionamientos, respectivamente, a edificaciones y áreas cubiertas o descubiertas destinadas a la guarda de vehículos.

Inc.1: Garajes y estacionamientos comerciales son los predios y áreas destinadas predominantemente a la prestación de servicios de guarda de vehículos, sin perjuicio de servicios afines.

Inc. 2: Garajes y estacionamientos generales son predios y áreas destinadas a la guarda de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgones y otros.

Inc. 3 : En las edificaciones multifamiliares, de comercio, servicio y de actividades especiales, los garajes y estacionamientos son los espacios destinados a la guarda de vehículos con función complementaria a la actividad.

Art. 242 : Las edificaciones en condominio deberán incluir áreas de estacionamiento obligatorias dentro del predio, cuya cantidad de plazas se determinará de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación.

Capítulo V: De la Ocupación del Espacio Urbano.

Art. 243 : Los Proyectos de obras de cualquier índole que se propongan realizar en el espacio público, sean públicas o privadas, serán gestionadas como Proyectos Especiales Puntuales, en los términos de la Parte II, Título IV, Capítulo V del presente C.P.U.A., debiendo contar con autorización municipal previa a su inicio, independientemente de las aprobaciones que deban obtener de los organismos específicos que las regulen, conforme a normativas nacionales, provinciales y/o municipales vigentes.

Art. 244 : En los casos en que los Proyectos Especiales Puntuales a que se refiere el artículo anterior fueran recategorizados por la S.D.U.A. como Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social, en los términos del [Art. 100](#) y siguientes, la autorización a que hace mención el artículo precedente estará sujeta a la aprobación del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y Social, el que será requerido a juicio del O.T.A., cuando el tipo de obra, su envergadura, ubicación o cualquier otro factor especial así lo recomienden.

Art. 245 : A partir de la puesta en vigencia del presente Código, queda prohibida la ejecución de cualquier tipo de instalación aérea en los distritos EP y AE-PC establecidos en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del [Anexo 1.2](#) incluyéndose aquellas tareas de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes que impliquen ampliaciones, remodelaciones, demoliciones, cambios de diseño o renovación masiva de materiales o elementos componentes.

Art. 246 : El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá los mecanismos y acuerdos necesarios para que, en un plazo máximo de cinco años a partir de la puesta en vigencia del presente Código, se proceda a la canalización subterránea de

las instalaciones aéreas existentes en los distritos EP y AE-PC establecidos en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del [Anexo 1.2.](#)

Art. 247 : La instalación de cartelería publicitaria o de cualquier otra índole estará sujeta a las disposiciones de las ordenanzas específicas vigentes, categorizándose como Proyectos Especiales Puntuales en los casos en que se proponga su implantación en los distritos EP y AE-PC.

TITULO II: DE LAS SUBDIVISIONES.

Capítulo I: Subdivisiones.

Art. 248 : A los efectos del presente Código, se considerarán las siguientes definiciones referidas a la terminología relativa a Subdivisiones

- I. Subdivisión: Cualquier clase de fraccionamiento de terrenos efectuados en zonas urbanas o rurales.
- II. Fraccionamiento Rural: Toda subdivisión de tierras que se realice en zonas cuyo uso existente es rural.
- III. Parcelación: Todo fraccionamiento de tierra que de acuerdo a las disposiciones de este Código no requiera de apertura de calles o vías de uso público, ni de crear o de proveer espacios libres, verdes, de utilidad pública o del dominio privado municipal ni la realización de obras de infraestructura.
- IV. Urbanización: Todo fraccionamiento de tierras con el fin de crear nuevos núcleos urbanos y/o ampliar los ya existentes con apertura de calles, vías de circulación, con la creación o provisión de espacios libres, verdes, de utilidad pública o del dominio privado municipal y la realización de determinadas obras de infraestructura.

Sección I: Urbanizaciones y parcelaciones

Art. 249 : Toda subdivisión que se pretenda realizar a partir de la puesta en vigencia de este Código, deberá efectuarse mediante fraccionamiento rural, urbanización o parcelación.

Art. 250 : Todo inmueble ubicado dentro del Perímetro Urbano Consolidado, tanto en Área Urbana propiamente dicha como Áreas Urbanizables Programadas de 1° y 2° Etapa, de 10.000 m². o más de superficie, o de menor dimensión pero que requiera la apertura de una o más calles o vías de uso público, sólo podrá subdividirse mediante urbanización. Solamente los inmuebles de menos de 10.000 m², que por otra parte no requieran la apertura de una o más calles o vías de uso público a los fines antes referidos, podrán subdividirse mediante parcelación.

Art. 251 : No se admitirán urbanizaciones fuera del Perímetro Urbano Consolidado, salvo los casos de proyectos destinados a usos del suelo R4 (Countries, Clubes de Campo, Barrios Cerrados o asimilables a criterio del Órgano de Aplicación) y PPU (Núcleos Peri-Urbano Productivos, con usos Residenciales complementarios) en los términos del Art. 46, cuya aprobación será gestionada a través de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social.

Art. 252 : La aprobación por parte del Municipio de Fraccionamientos Rurales y eventuales obras viales, de infraestructuras y equipamientos complementarios, no implicarán la autorización para la implantación de actividades en las que el Uso Residencial sea el principal.

Art. 253 : Queda expresamente prohibida dentro del Perímetro Urbano Consolidado la construcción o constitución de Countries, Clubes de Campo, Barrios Cerrados y cualquier otra modalidad de urbanización equiparable, que impliquen restricciones o limitaciones a la circulación peatonal y/o vehicular o signifiquen una discontinuidad en la trama vial urbana. Solo serán admitidos Barrios Parque de muy baja densidad, en aquellos distritos en que el respectivo Régimen Urbanístico lo admita, y que no impliquen ningún tipo de limitación al ingreso o tránsito.

Sección II: Amanzanamiento y su relación con la Red Vial.

Art. 254 : A los efectos del presente Código, se considerarán las siguientes definiciones referidas a la terminología relativa a Amanzanamiento:

- I. Amanzanamiento: Acción de urbanización por la cual se define el trazado de los bloques o manzanas en que se encuentran contenidas las parcelas y

delimitadas por espacios de dominio publico generalmente destinados a circulación de personas y vehículos.

- II. Cordón Vereda: elemento de construcción de la obra vial que tiene por finalidad constituir una barrera física al espacio destinado a la circulación vehicular y que por lo tanto se ubica al borde de la calzada.

Art. 255 : En las urbanizaciones, los amanzanamientos deberán efectuarse respetando, con respecto a la trama vial, las siguientes pautas fundamentales:

- I. En las Áreas de Ocupación Prioritaria y grandes vacíos urbanos en que el C.P.U.A. determina el trazado vial básico, los proyectos de urbanización y amanzanamiento respetarán estrictamente el mismo.
- II. En los casos de urbanización de áreas en que el trazado vial básico no estuviere determinado por el C.P.U.A. , se diseñará el amanzanamiento y trazado de las vías de uso público mediante el dimensionamiento diferenciado en las características geométricas de las vías, respetándose las exigencias estipuladas en el [Anexo 7](#).
- III. Los proyectos de trazado vial y amanzanamiento, deberá ser sometidos a la revisión y aprobación del Órgano de Aplicación.

Art. 256 : En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

- I. Su forma deberá ser rectangular, pudiendo aceptarse cualquier otra solamente en aquellos casos justificados por el trazado de los sectores colindantes, su orientación o por la topografía el terreno.
- II. Su superficie no podrá ser menor de 10.000 m² ni mayor de 30.000m².
- III. En general, salvo situaciones particulares a evaluar por la S.D.U.A., sus lados no excederán de 200 metros y no podrán ser menores de 50 metros.
- IV. El relieve topográfico deberá imponer una planimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Sección III: Urbanizaciones Especiales.

Art. 257 : En fracciones o manzanas conformadas mayores de 1 Ha. (una hectárea) y que no superen las 3 Ha (tres hectáreas), se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas con trazado libre, sujeta a aprobación del Órgano de Aplicación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Se respeten los factores de ocupación del suelo y total de la zona que corresponda, calculados sobre el total de la fracción excluida la calle y acceso vehiculares.
- II. Se parquicen los espacios verdes y de uso común.
- III. Se respeten las líneas municipales establecidas para la zona.
- IV. No se afecte la continuidad y regularidad del trazado de vías pertenecientes a la Red Vial Primaria y/o secundaria determinada por el C.P.U.A.
- V. Se asegure la circulación peatonal por el interior de la fracción, para lo cual queda expresamente prohibida la ejecución de cercos perimetrales y accesos restringidos.
- VI. Si no existiere un acceso directo desde las vías vehiculares a los edificios se provea un uso ocasional para acceso de vehículos (ambulancia, bomberos, mudanzas, etc.).
- VII. Cuando no existiera la posibilidad de utilizar la red pública de cloacas y se tratare de un proyecto cuya densidad de población pudiera degradar y/o contaminar con sus efluentes cloacales el entorno, el Órgano de Aplicación podrá exigir la instalación de una planta de tratamiento de líquidos cloacales para el conjunto, la cual deberá respetar las exigencias de los organismos competentes y la legislación municipal sobre protección ambiental, siendo resorte del Órgano de Aplicación la aprobación de su localización.-
- VIII. Se provea de cocheras y/o espacios para estacionamiento de acuerdo a lo previsto en el Código de Edificación.

Art. 258 : Sin perjuicio de las prescripciones establecidas en el artículo precedente, el Órgano de Aplicación podrá, para las urbanizaciones de que se trate, evaluar la aplicación de reglamentaciones al respecto establecidas por organismos oficiales. Las normas precitadas se deberán aplicar sin perjuicio de las estipuladas para las urbanizaciones en general.-

Sección IV: Diseño de la Red Vial.

Art. 259 : Deberán respetarse los trazados de la Red Vial Primaria y sus ampliaciones previstas según los lineamientos que, sobre el tema, establece el C.P.U.A.

- I. La red vial interna de las nuevas urbanizaciones según se trate de vías arteriales o colectoras, deberá respetar las características previstas en el [Anexo 7](#).
- I. Deberá darse continuidad a las vías arteriales reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías.
- II. Los cruces y empalmes de vías, deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a urbanizar y el trazado de la red vial de las áreas colindantes aconsejen ángulos distintos, en cuyo caso las curvas de encuentro deberán diseñarse de acuerdo a las pautas que para cada caso establezca el Órgano de Aplicación.

Art. 260 : Todo propietario urbanizador deberá conservar las calles proyectadas en el loteo a su exclusivo cargo hasta tanto se realice la recepción definitiva de las obras, de acuerdo a lo establecido en el [Art. 305](#).

Art. 261 : Será obligación del propietario urbanizador, arborizar y conservar el arbolado de las calles de la urbanización hasta tanto se realice la recepción definitiva de las obras, de acuerdo a lo establecido en el [Art. 305](#). A partir de esa circunstancia, esa obligación se trasladará a los nuevos propietarios. Las especies forestales deberán ser aquellas que fije la Legislación en la materia.

Art. 262 : En toda nueva urbanización y/o lotes existentes con frente a vías provinciales, deberán preverse los retiros estipulados por la normativa específica, para la ejecución de la vía colectora respectiva.

Art. 263 : En las nuevas urbanizaciones afectadas por cursos de agua naturales o artificiales, será obligación de los propietarios urbanizadores:

- I. Trazar, a una o ambas márgenes del curso de agua, según corresponda y siempre que la topografía del terreno así lo permita, calles laterales a estos cursos de agua.
- II. Desde la línea de ribera establecida por el organismo competente en la materia dejar un retiro de diez metros de ancho a uno a ambos lados según corresponda destinado a espacios verdes.
- III. Construir entre este espacio verde y la calle lateral una acera de cuatro metros de ancho, dejando un metro de espacio verde a partir del borde de la calzada y destinando los tres metros restantes al solado peatonal.
- IV. Arborizar el conjunto.

Sección V: Dimensiones de las Parcelas

Art. 264 : En toda urbanización o parcelación, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas que se establecen para cada zona en el [Anexo 5.1.](#) de este Código. Podrán efectuarse subdivisiones creándose parcelas internas siempre que:

- I. Cada una de las parcelas respete la superficie y frentes mínimos fijados para la zona de que trate.
- II. El pasillo de acceso posea un ancho mínimo de 6,00 m. medidos entre líneas de paramentos contruidos, o de 6,30 m. medidos desde el eje medianero cuando sobre este no existiere construcción.

La longitud de acceso no podrá ser superior a 50,00 m y en caso de unirse con otro existente, la resultante no podrá superar la longitud máxima de la manzana fijada en el presente Código.

En parcelas ubicadas en manzanas existentes conformadas con apertura de calles de uso público, el acceso podrá ser de 3,00 m.

- III. El acceso será de uso común de todos los condóminos con inscripción catastral registrada en la Dirección General de Inmuebles.

Art. 265 : Cuando las parcelas no sean rectangulares, ninguno de sus lados podrá tener una longitud menor de 70% del frente mínimo previsto para los mismos según su zona. En ningún caso, antes de los 10 metros de profundidad medidos desde la línea municipal podrá disminuirse el frente mínimo para la zona.

Art. 266 : Se podrán formar parcelas de dimensiones menores que las especificadas en las disposiciones especiales de este Código en los siguientes casos y sólo con los alcances que a continuación se establecen:

- I. Cuando se trate de acrecentar una parcela lindera para que cumpla con las dimensiones mínimas, la nueva parcela podrá poseer cualquier dimensión siempre que se una a la que acrecienta formando una sola parcela y así se registre en la Dirección General de Inmuebles.
- II. Cuando se subdivida en dos parcelas con frente a más de una calle, la parcela menor podrá disminuirse en sus dimensiones mínimas de superficie y frente hasta un 10%.
- III. Cuando se trate de parcelas en esquinas, su superficie y uno de sus frentes podrá disminuirse en sus dimensiones mínimas hasta un 10%.
- IV. Cuando se subdivida en dos una parcela para obtener una interna. En este caso una parcela podrá ser reducida en su superficie mínima hasta un 15% siempre que el pasillo de acceso posea los requisitos previstos en el [Art. 265](#).
- V. Cuando se trate de casos no previstos en este Código, a juicio del Órgano de Aplicación se permitirá una elasticidad de hasta 5% en cualquiera de las dimensiones establecidas en el artículo anterior.

Art. 267 : En el trazado de las parcelas deberán respetarse, las siguientes normas:

- I. Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares.
- II. La línea divisoria entre parcelas que partan de la línea municipal, deberán formar con ésta, un ángulo de 90°.
- III. Cuando la Línea Municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.
- IV. Cuando la Línea Municipal sea poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias de los lados deberá formar con ella un ángulo de 90°.

Art. 268 : El fondo de las parcelas en ningún caso deberá dar hacia el área verde de las vías arteriales. En caso de que se proyecten vías de única penetración (fondo de saco), las plazoletas de giro de las mismas deberán lindar con la referida área verde, o integrarse a la misma mediante espacios libres de un ancho no menor al de la vía de única penetración de que se trate.

Art. 269 : Las operaciones de mensura y amojonamiento de las parcelas se regirán por las normas pertinentes y vigentes a nivel provincial sin perjuicio del derecho de la Municipalidad, de verificar si se ha dado cumplimiento a las disposiciones de este Código, antes de la aprobación de la mensura por el Órgano competente. -

Art. 270 : La Subdivisión del suelo observará la Clasificación y Zonificación establecida por el C.P.U.A., los patrones urbanísticos del [Anexo 5.1.](#) , y el trazado vial determinado en el presente Código.

Art. 271 : Los proyectos de subdivisión, para ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas se desarrollen en planta baja determinándose su destino a viviendas, deberán sujetarse a los siguientes requisitos:

- a) El polígono de planta baja de cada futura Unidad Funcional deberá tener un frente mínimo de 7,70 m (siete metros con setenta centímetros).
- b) La superficie mínima de los polígonos será de 175m² (ciento setenta y cinco metros cuadrados).

c) En el caso en que las unidades accedan a la vía pública mediante pasillos comunes, éstos deberán cumplir los requisitos establecidos en el [Art. 265](#).

d) Las disposiciones precedentemente citadas no serán de aplicación en los distritos R4, los que se regirán por los indicadores que fijen sus respectivos reglamentos.

En todos los casos, sea que se trate de planta única o de diferente plantas, deberá darse cumplimiento a las condiciones mínimas de habitabilidad, sea cual fuere el destino de las distintas unidades.

No se dará lugar a proyectos de subdivisión para ser sometidos al régimen de propiedad horizontal cuando sean contrarios a los fines de la ley de creación (ley N° 13512) o fueran establecidos para tener ilusorios los principios del presente Código y del Código de Edificación.

Art. 272 : Esta prohibida la Subdivisión de suelo en áreas impropias para la edificación, hasta que sean aseguradas las condiciones que permitan la ocupación.

Art. 273 : Para la aprobación de las Subdivisiones de suelo, el Municipio, a criterio de la S.D.U.A., podrá exigir Estudio de Impacto Ambiental y Social cuando se verifiquen riesgos geológicos, hidrológicos, ambientales o de otros tipos, sin perjuicio de lo cual, es responsabilidad de los propietarios realizar los estudios técnicos necesarios para determinar la factibilidad de las urbanizaciones.

Art. 274 : Los emprendimientos de Subdivisión de suelo deberán contemplar, en su concepción, la permanencia o mejora de las condiciones hidrológicas originales.

Art. 275 : Las edificaciones podrán ser autorizadas simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización, pero la emisión del Certificado Final de Obra municipal estará condicionado a la terminación de aquellas.

Sección VI: Equipamiento e Infraestructuras.

Art. 276 : En las Subdivisiones o urbanizaciones del suelo serán destinadas áreas a la Red Vial, a la implantación de equipamientos urbanos y comunitarios, y a la creación de espacios libres o verdes, obedeciendo al trazado vial y al régimen urbanístico determinado por el C.P.U.A.

Inc.1: Los porcentuales de áreas públicas de cesión obligatoria originadas en la Subdivisión del suelo, así como los patrones y normas técnicas pertinentes, deberán atender lo dispuesto en el **Anexo 6**, siendo variables en función de la Clasificación del Suelo en que se realizan (Área Urbana Propiamente Dicha, Áreas de Ocupación Prioritaria, o Áreas Urbanizables Programadas de 1° o 2° Etapa).

Inc. 2: Los porcentuales referidos a las áreas destinadas a Red Vial se calcularán sobre la superficie total a subdividir, mientras que los referidos a equipamiento comunitario y espacios verdes, lo serán sobre el remanente de dicha superficie, una vez descontada el área correspondiente a la red vial proyectada.

Inc. 3: Los equipamientos públicos urbanos son aquellos que componen las redes de abastecimiento de agua, los servicios de desagüe cloacal y pluvial, de energía eléctrica, comunicación, alumbrado público y gas.

Inc.4: Los equipamientos públicos comunitarios son aquellos destinados a ocio, cultura, educación, salud y seguridad.

Inc.5: Los espacios libres o verdes son aquellos destinados a plazas, plazoletas o espacios verdes en general.

Art. 277 : Las áreas destinadas a Espacios Verdes, Equipamiento Comunitario y Red Vial observarán lo dispuesto en los **Anexos 6. y 7.**

Inc.1: Si los sectores destinados a áreas públicas no alcanzaran el porcentual establecido, o si las áreas fueran inadecuadas a la finalidad pública prevista, la complementación se dará en forma de terrenos urbanizados, descriptos y caracterizados como lotes destinados a la implantación de red vial o equipamientos públicos comunitarios, pudiendo ser objeto de permuta o venta.

Inc. 2 : Los lotes referidos en el párrafo anterior podrán ser localizados fuera de los límites del área de subdivisión de suelo, mientras se verifique la correspondencia de los valores inmobiliarios de los terrenos y el cumplimiento de los objetivos y necesidades urbanísticas, a criterio del O.T.A.

Inc. 3 : Lo dispuesto en los párrafos anteriores se aplicará a todas las áreas de destino público originadas por subdivisión de suelo.

Inc.4: En el caso de incidencia de la Red Vial Primaria o equipamientos comunitarios previstos en el C.P.U.A. sobre el área objeto de subdivisión o urbanización, inicialmente se calculará el porcentual de áreas de destino público en función del área a subdividir, en los términos de este Código y, posteriormente, en caso de que esa incidencia resultara superior a los patrones del **Anexo 6.**, la diferencia podrá ser adquirida por el municipio o compensada mediante cesión de Suelo Creado.

Art. 278 : Todos los inmuebles comprendidos en las cesiones obligatorias descriptas pasarán a formar parte del Fondo Inmobiliario Urbanístico, incorporándose, según corresponda, al dominio público o privado municipal, en carácter de donación con cargo, una vez aprobada la subdivisión, para lo cual deberán estar ejecutadas las obras de infraestructura señaladas en los artículos precedentes.

Art. 279 : En toda urbanización corresponderá que se realicen, a cargo del propietario urbanizador, obras de: redes subterráneas de energía eléctrica y alumbrado público, agua corriente y cloaca, forestación, equipamiento de espacios verdes, pavimentación y/o enripiado con cordón cuneta de las vías vehiculares y pavimentación de las sendas peatonales.-

Art. 280 : La pavimentación de las vías vehiculares mencionadas en el artículo anterior será obligatoria cuando se trate de vías que, de acuerdo a las disposiciones del presente Código, se clasifiquen como de acceso, arteriales y/o colectoras. Para las calles locales se exigirá únicamente cordón cuneta y enripiado. En estas obras deberá preverse la correcta resolución de desagües de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones y cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionarse en las zonas adyacentes.

Art. 281 : La superficie de cesión obligatoria destinada a Equipamiento Comunitario en la urbanización, no podrá fraccionarse salvo expresa autorización del O.T.A. En caso de contarse con tal autorización, la superficie mínima de cada fracción no podrá ser inferior a la de una parcela mínima proyectada para la urbanización.

Art. 282 : En el caso que la superficie de cesión obligatoria destinada a Equipamiento Comunitario resultara menor que la superficie de la unidad parcelaria mínima proyectada para la urbanización, se exigirá, a juicio del O.T.A., la cesión de una unidad parcelaria mínima completa.

Art. 283 : Los espacios libres o verdes pueden trazarse de la siguiente forma:

- I. Como plazas, circundadas por calles en todo su perímetro.
- II. Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana.
- III. Como espacios libres formando parte de las manzanas, con amplias comunicaciones a calles públicas, destinadas a estacionamientos de vehículos o para juego de niños.-
- IV. Como franjas verdes marginales a cursos de agua.-
- V. Como franjas verdes marginales a aceras y canteros de la calle.-

Art. 284 : En todos los casos la distribución, agrupamiento, trazado, diseño, y otros aspectos relacionados a espacios libres o verdes deberán respetar los lineamientos establecidos en el presente Código y quedarán sujetos a la aprobación del Órgano de Aplicación, el cual podrá determinar, en cada caso, en el anteproyecto de la urbanización, qué superficies quedarán como espacios verdes, plazas, parques o libres y cuáles serán destinadas al dominio privado de utilidad pública municipal.

Art. 285 : Las superficies destinadas a espacios libres o verdes, así como a equipamientos comunitarios, cuya cesión correspondiese con motivo de la subdivisión, constituirán áreas físicamente integradas y de superficies regulares y plenamente aprovechables. No se admitirá la asignación de espacios residuales de morfología irregular, ni el fraccionamiento en distintos lotes de las superficies destinadas a esos fines, salvo que a juicio de la S.D.U.A. y justificado por las dimensiones de la subdivisión, ese fraccionamiento resultare necesario o conveniente.

Art. 286 : Se podrá computar dentro de la superficie destinada a espacio verde que fija el [Anexo 6](#):

- I. El 100% de las plazas, plazoletas y espacios verdes en general.
- II. La sumatoria de las superficies descriptas en los incisos II a V del [Art. 284](#), siempre que no supere el 20% de la superficie total que debe destinarse a espacio verde.

Art. 287 : Los espacios verdes deberán ser diseñados y equipados para su uso en base a un proyecto que deberá contar con aprobación previa de la S.D.U.A.

Art. 288 : Todas las obras o instalaciones previstas en los artículos anteriores deberán ser realizadas por el propietario urbanizador, conforme al proyecto aprobado por el Municipio y los Organismos prestadores de los Servicios Públicos correspondientes.

Sección VII: Nomenclatura.

Art. 289 : Corresponderá a la Municipalidad a través de sus organismos competentes aprobar y establecer la nomenclatura correspondiente a todos los espacios públicos (calles, avenidas, pasajes, plaza, plazoletas y demás) de las nuevas urbanizaciones.

TITULO III: DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

Sección I: Definiciones.

Art. 290 : Se considerarán, a efectos de este Código, las siguientes definiciones relativas a las barreras urbanísticas:

- I. Persona con discapacidad o con circunstancias discapacitantes: Persona con capacidad diferente a la del modelo humano antropométrico, mental y funcionalmente perfecto, que es tomado como módulo en el diseño del entorno. Comprende a las personas con deficiencias permanentes, mentales, físicas (sensoriales, motoras, viscerales o patológicas) y casos asociados, juntamente con las personas afectadas por circunstancias discapacitantes como los factores cronológicos (los ancianos y los niños menores de nueve años) y antropométricos (la obesidad, el enanismo, el

- gigantismo), y situaciones transitorias (el embarazo, llevar bultos pesados o niños pequeños en los brazos o en cochecito).
- II. Barreras arquitectónicas: Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.
 - III. Barreras urbanísticas: Impedimentos que presentan la infraestructura, el mobiliario urbano y los espacios públicos, parqueizados o no, frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.
 - IV. Accesibilidad al medio físico: Es aquella que posibilita a las personas que, con discapacidad permanente o con circunstancias discapacitantes, desarrollen actividades en edificios y en ámbitos urbanos y utilicen los medios de transporte y sistemas de comunicación.
 - V. Adaptabilidad: Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo accesible a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.
 - VI. Lugar de descanso: Zonas reservadas en zonas parqueizadas o reservas naturales, circulaciones y halles de edificios públicos y privados que prestan servicios públicos, estaciones terminales e intermedias en la infraestructura de los medios de transporte, etc., al margen de las circulaciones peatonales o vehiculares pero vinculada con ellas, donde se ubica el mobiliario urbano adecuado para el reposo de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes y se reserva espacios para ubicar sillas de ruedas.
 - VII. Volumen libre de riesgos (VLR): Espacio de circulación cubierto o descubierta apto para las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, en el cual los solados no presentan irregularidades ni elementos que lo invadan. Como mínimo el volumen libre de riesgos debe tener una altura uniforme de 2,00 m un ancho de 0,90 m por el largo del recorrido.
 - VIII. Vado: Modificación de las aceras y bordillos de las vías públicas para facilitar el acceso de los discapacitados y/o vehículos a los locales,

viviendas. Los vados se forman con la unión de tres superficies planas con pendiente que identifican en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje de cordón realizado en el bordillo de la acera.

- IX. Rellano: Porción horizontal en que termina cada tramo de rampa y/o escalera.
- X. Solado: Revestimiento de un piso con ladrillo, losas u otro material análogo.
- XI. Resalto y/o elemento de tropiezo: Parte que sobresale de la superficie de una cosa.
- XII. Rampa: Plano inclinado dispuesto para subir y bajar por él.
- XIII. Umbral: Parte inferior o escalón, por lo común de piedra y contrapuesto al dintel, en la puerta o entrada de una casa.

Art. 291 : Se establece con carácter obligatorio la construcción de rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos destinadas a facilitar la transitabilidad y acceso de personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación.

Inc.1 : Ubicación.

a) En coincidencia con el sendero de cruce peatonal:

- El ancho del vado coincidirá con el ancho de la senda del cruce peatonal.
- Entre la zona central del vado y la LM, transversalmente a la senda peatonal y con extremo en la LM, se materializará una banda de textura en forma de botones en relieve colocados en tresbolillo, de ancho mínimo de 0,80 m de baldosas de color y textura contrastante que advertirán a personas con discapacidad visual, de la proximidad del cruce peatonal. La misma banda de textura y color acompañará el perímetro del vado sobre la acera. A lo ancho de la rampa, en su 1/3 distal, se materializará la textura de "espina de pez" para advertir la cercanía de la calzada.

b) Rampas en Esquina:

- Se permite la ubicación de rampas en esquina en aquellos casos en que exista imposibilidad de materializar la rampa en coincidencia con el eje de la senda peatonal, cuando el ancho de la vereda sea insuficiente para el desarrollo longitudinal del vado y/o para alturas de cordón mayor a 0,18 m.

En todos los casos, el punto medio del área central del vado estará ubicado en la prolongación de la bisectriz del ángulo formado por las L.M.

Inc.2: En los laterales del vado y hasta la L.E., se materializará una banda de textura en forma botones en relieve colocados en tresbolillo, de ancho mínimo de 0,80 m de baldosas de color y textura contrastante que advertirán a personas con discapacidad visual de la presencia del vado. A lo ancho de la rampa, en su 1/3 distal, se materializará la textura de "espina de pez" para advertir la cercanía de la calzada

Art. 292 : La construcción de las rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos, estará a cargo del Municipio. En el caso de edificios privados, la ejecución la realizaran los propietarios a su costo y cargo, adecuándose a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por el organismo municipal competente.

Art. 293 : Los propietarios de edificios privados cuyo uso principal sea consignado como Equipamiento con ingreso y egreso de público deberán construir las rampas en un plazo máximo de 12 meses. En los casos de incumplimiento de dicho plazo, el municipio se encargara de la ejecución a costa del propietario responsable.

Art. 294 : Se establece con carácter obligatorio la incorporación de información táctil para ciegos en refugios peatonales de paradas de colectivos, postes de paradas de colectivos, refugios de paradas de taxis y nomencladores de calles. Dicha información estará grabada en sistema Braille, y su propósito será optimizar la circulación de los no videntes en el espacio público.

Art. 295 : Toda obra nueva que realice el Municipio, ya sea nueva o de refacción, deberá incorporar rampas e información táctil para ciegos en su proyecto y ejecución, bajo los condicionantes establecidos en los artículos precedentes.

Art. 296 : En la vía pública se deberá prever un volumen de riesgo para ciegos, el cual tendrá 1,20 m. de ancho por 2,00 m. de alto. El mismo no podrá estar invadido por ningún elemento, ya sea éste horizontal o vertical (semáforo, señal de tránsito,

buzones, teléfonos públicos, postes de iluminación, gabinetes de aire acondicionado tiro balanceado, estructuras de verdulerías, puestos de venta de diarios, etc.).

Art. 297 : Toda obra que se realice en la vía pública, deberá estar protegida y señalizada por un vallado de obra de no menos de 2,50 m. de alto. El mismo deberá ser continuo, libre de resaltos que puedan producir accidentes a discapacitados visuales. Será pintado de color amarillo y deberá poseer una puerta como mínimo, la cual no podrá abrir hacia fuera. Este vallado de obra deberá dejar 1 m. hasta la línea de arbolado o hasta el cordón, en caso que sea necesario utilizar toda la vereda, se construirá un sendero peatonal de 0,90 m., previendo el área de ingreso y salida de la misma para una persona en silla de ruedas o con movilidad reducida. Toda diferencia de nivel estará salvada por una rampa, con baranda lateral de 1 m., pintada en amarillo y negro cebrado.

Art. 298 : Los vados se forman con la unión de tres superficies de planos con pendiente que identifican en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje de cordón realizado en el bordillo de la acera. (Decreto Nacional 914/94)

Art. 299 : Los solados serán duros, fijados firmemente al sustrato, antideslizantes y sin resaltos (propios y/o entre piezas), de modo que no dificulten la circulación de personas con movilidad y comunicación reducida, incluyendo los usuarios de silla de ruedas. (Decreto Nacional 914/94).

Art. 300 : Se admite su colocación con una altura máxima de 0,02 m. en puertas de entrada principal o secundaria. Quedan prohibidos los desniveles que se constituyan como único peldaño, el cual deberá ser sustituido por una rampa reglamentaria. (Decreto Nacional N° 914/94.)



PARTE IV DE LAS DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTOS

PARTE IV: DE LAS DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTOS.

TITULO I: DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIONES

Capítulo I: Autoridad de Aplicación

Art. 301 : Actuará como Autoridad de Aplicación del presente Código la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental (S.D.U.A.) de la Municipalidad de General Güemes, o la que en el futuro la reemplace, a través del Área específica que al tal efecto designe.

Sección I: Funciones, Atribuciones y Obligaciones de la Autoridad de Aplicación en materia urbano - ambiental.

Art. 302 : Corresponderán al Órgano de Aplicación, las siguientes funciones, sin perjuicio de otras que se le encomendaren:

- I. Velar por el fiel cumplimiento de los objetivos y disposiciones del presente cuerpo legal.
- II. Elaborar proyectos legislativos y reglamentarios de su área de competencia para su consideración por el Departamento ejecutivo municipal.
- III. Expedirse sobre el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental y Social.
- IV. Coordinar las tareas con las distintas dependencias de la Municipalidad a fin de facilitar una adecuada realización de los objetivos de este Código.
- V. Asesorar en la elaboración de normas que dicte el Departamento Ejecutivo vinculadas directamente o indirectamente al ambiente, su protección, defensa y mejoramiento.

- VI. Convocar a profesionales y entidades de reconocida solvencia técnica y científica para el análisis de problemáticas ambientales que requieran de conocimientos e incumbencias especiales.
- VI. Examinar el marco jurídico - administrativo de la Municipalidad, en lo relativo a la materia objeto del presente Código y proponer las reformas e innovaciones que fueran necesarias o convenientes.
- VIII Elevar al Departamento Ejecutivo propuestas de acuerdos y convenios interjurisdiccionales necesarios a la protección, defensa y mejoramiento del ambiente.
- IX. Fomentar la coordinación de iniciativas en el campo público y privado sobre materias regidas por este Código.
- X. Ejercer el poder de Policía Ambiental Municipal
- XI. Programar, desarrollar y fomentar estudios ecológicos.
- XII. Vigilar en forma permanente, el estado del ambiente.
- XIII. Llevar un registro actualizado de los problemas ambientales.
- XIV. Elaborar las normas de calidad del ambiente y sus elementos constitutivos, las normas de emisión de contaminantes y cualquier otro criterio técnico que sirva a la protección, defensa y mejoramiento del entorno.
- XV. Programar, desarrollar y promover la información, formación y capacitación del personal de la Administración Pública y de los particulares en todo lo concerniente a la materia objeto de este Código.
- XVI. Promover la adopción de buenas prácticas ambientales a través de premios e incentivos a quienes contribuyen a la protección, defensa y mejoramiento del ambiente.-

Capítulo II: Procedimientos y Tramitaciones

Sección I: Relativo a las Subdivisiones.

Art. 303 : La S.D.U.A. reglamentará en el plazo de noventa (90) días el procedimiento para tramitar toda subdivisión o fraccionamiento que se realice en el ámbito de aplicación del presente Código.

Art. 304 : Cuando correspondiere la realización de obras de infraestructura, conforme las disposiciones del [Art.280](#), previamente a la aprobación definitiva por parte de la Municipalidad del proyecto de subdivisión, el interesado deberá presentar los proyectos respectivos firmados por un profesional habilitado y constituir una garantía mediante depósito de dinero en efectivo, títulos oficiales, aval bancario o seguro de caución, por un importe equivalente al 20% de las obras a realizar, el que será estimado por el O.T.A.

Esta garantía se liberará progresivamente a medida que las obras e instalaciones previstas se vayan ejecutando satisfactoriamente, en una proporción equivalente al 10 % del valor de lo realizado. Sólo cuando todas las obras e instalaciones se hubieran ejecutado en la forma prevista, se liberará totalmente la garantía.

Art. 305 : Durante la ejecución de las obras, el O.T.A. ordenará se practiquen las inspecciones que estime necesarias a fin de garantizar un efectivo seguimiento y control de las mismas.

Art. 306 : Una vez concluidas las obras a entera conformidad del O.T.A., se procederá a la Recepción Definitiva de la Urbanización, labrándose el Acta correspondiente y emitiéndose el Certificado Final de Obra de la Urbanización.

El Acta de Recepción Definitiva de la Urbanización liberará al propietario de la obligación de efectuar trabajos de mantenimiento en calles y servicios públicos instalados en ellas.

El Certificado Final de Obra de la Urbanización dará lugar al visado del plano original de Mensura y Loteo y a la aceptación de la donación de las áreas destinadas a espacios verdes y calles, la que será formalizada a través de la correspondiente ordenanza.

Art. 307 : En caso de que las obras de infraestructura no se realizaren conforme a los proyectos y plan de ejecución aprobados por la Municipalidad, tanto en lo referente

a plazos como a calidad, ésta, sin perjuicio de aplicar a los responsables las sanciones pertinentes, podrá realizar las obras y/o instalaciones de que se trata, utilizando a tal fin, total o parcialmente, según corresponda, la garantía constituida por el interesado conforme a lo previsto por el [Art. 305](#). Si ésta no cubriera el total del costo final de las obras, la parte faltante correrá por cuenta del urbanizador.

Art. 308 : Los loteadores y/o urbanizadores o quienes actúen en su representación, al publicar la subdivisión de que se trate, deberán consignar con exactitud y veracidad, respetando la terminología de este Código, la aprobación de los trámites respectivos ante la Municipalidad.

Sección II: Certificado de Uso Conforme.

Art. 309 : Será obligatorio requerir el Certificado de Uso Conforme para usar una parcela, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en este Código para cada Distrito de Zonificación. El Certificado de Uso deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

Art. 310 : La solicitud se confeccionará en base a los modelos de planillas a definir por vía reglamentaria por el O.T.A, y contendrá:

- I. Nombre y apellido del usuario;
- II. Nombre, Apellido y N° de Matrícula del Profesional interviniente;
- III. Ubicación de la parcela;
- IV. Medidas de superficie de la parcela;
- V. Superficie cubierta existente y proyectada;
- VI. Especificación de la actividad a desarrollar;
- VII. Todo otro dato que el Órgano de Aplicación considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar.

Art. 311 : Previo al otorgamiento del Certificado de Uso Conforme y en caso que resulte necesario a juicio del O.T.A., éste deberá requerir el dictamen previo de los organismos nacionales o provinciales competentes en la aplicación de los regímenes legales de protección al Ambiente, promoción industrial, y cualesquiera otras normas o leyes vigentes., para lo cual deberá remitir la documentación a los mismos en un plazo máximo de 10 días hábiles administrativos contados a partir de la presentación de la solicitud.

Art. 312 : El certificado de uso conforme perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento, no es utilizado para los fines previstos.

Art. 313 : Operada la caducidad del certificado de uso conforme, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente título.

Art. 314 : Los interesados podrán, por razones fundadas, solicitar prórroga del plazo, quedando facultado el Órgano de Aplicación, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

Sección III: Usos No Conformes

Art. 315 : Los usos no conformes de edificios o porciones de ellos o de terrenos, no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí sean conformes. Solamente se admitirán las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes.

Art. 316 : Cuando un edificio destinado a uso no conforme fuere dañado por cualquier causa en más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie, no se permitirá la restauración del uso no conforme. La determinación del porcentaje será efectuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad.

En caso de que el porcentaje destruido se encuentre entre el veinte por ciento (20%) y el cincuenta por ciento (50 %), la reconstrucción del edificio deberá ajustarse a las prescripciones de este Código, en materia de factores de ocupación total (F.O.T.) y del suelo (F.O.S.)

Art. 317 : Cuando un uso no conforme dejare de ser ejecutado por un término de más de seis (6) meses, no podrá ser establecido en el futuro.

Las obras en construcción, cuya ejecución se paralizare sin causa justificada, quedan comprendidas en la presente disposición, siempre que no se concluyan en el término de dos (2) años.

Art. 318 : Cuando fuere necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbano, las actividades que se encuentren en funcionamiento bajo la figura de Uso No Conforme, contarán con un plazo para su relocalización de uno (1) a cinco (5) años, a juicio del Órgano de Aplicación. Se deberá tener en cuenta para la fijación del plazo: la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas, el grado de molestias que la persistencia del uso no conforme ocasionare y la factibilidad de relocalización de las actividades implicadas.

Sección IV: Facultades de el Órgano de Aplicación.

Art. 319 : El Órgano de Aplicación estará facultado para expedir los Certificados de Uso Conforme, teniendo en cuenta lo siguiente:

- I. Podrá solicitar al peticionante y a otras autoridades nacionales, provinciales o municipales, las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesarios previo a la resolución de otorgamiento o denegatoria del certificado.
- II. Realizará todas las inspecciones e investigaciones e instruirá las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia. En todas las actuaciones que se instruyan por presuntas infracciones a las presentes normas, deberá asegurarse la debida defensa de los derechos del administrado.
- III. Aplicará las sanciones autorizadas por la legislación vigente, previa intervención de los órganos de asesoramiento jurídico del municipio, a los usuarios y profesionales incurso en infracciones al presente Código, verificadas de conformidad con lo preceptuado en el inciso anterior.

IV. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, el Órgano de Aplicación enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el usuario proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.

Art. 320 : El Órgano de Aplicación estará facultado para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación.

Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.

De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder.

Art. 321 : Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en legal forma; las mismas contendrán los siguientes datos: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia en el original de su recepción.

Sección V: De los Permisos, Concesiones y Autorizaciones para actividades de impacto ambiental.

Art. 322 : Toda persona pública o privada, que requiera de la Autoridad competente municipal, habilitación o aprobación para un proyecto de obra o de actividad cuyas acciones, actividades u obras sean susceptibles de causar impactos negativos al ambiente, deberá someterse al procedimiento de Estudio de Impacto Ambiental y

Social y obtener el correspondiente instrumento legal que acredite que la actividad o proyecto se ajusta a la normativa ambiental vigente.

Art. 323 : Para aquellas actividades que se encuentran en funcionamiento, o que requieran la renovación del instrumento habilitante, el solicitante deberá presentar un Informe de Auditoría Ambiental y social, conforme a lo que oportunamente reglamentare el Municipio.

TITULO II: DE LAS DISPOSICIONES PUNITIVAS

Capítulo I: Infracciones relativas a las Subdivisiones.

Art. 324 : El sistema de sanciones relativo a subdivisiones se determinará en la Ordenanza Tributaria Anual o instrumento normativo equivalente, y contemplará penalidades por los siguientes incumplimientos:

- a) Por no consignar datos correctos o falsear datos del propietario urbanizador o de la urbanización;
- b) Por iniciar la urbanización sin contar con la documentación técnica aprobada;
- c) Por incumplimiento a la ejecución de obras de infraestructura;
- d) Por efectuar obras sin respetar los planos aprobados de la urbanización;
- e) Por realizar ventas de parcelas de urbanizaciones no aprobadas,
- f) Por efectuar publicaciones en distintos medios de comunicación sobre urbanizaciones no aprobadas;
- g) Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo fijado;
- h) Por impedir la realización de la inspección municipal en ejercicio de sus funciones;
- i) Por no acatar una orden escrita de paralización de obra
- j) Por no contar con el Certificado Final de Obra.

Art. 325 : La Municipalidad podrá en su caso, ejecutar la garantía a que hace referencia el [Art. 305](#), a los fines de la satisfacción de las multas antes referidas.

Art. 326 : En caso de reincidencia de las infracciones descriptas en los artículos precedentes, las multas a las que se refiere el artículo anterior se incrementarán conforme lo establezca el Órgano de Aplicación competente.

Art. 327 : En el caso de que el propietario urbanizador hiciera caso omiso a todo tipo de actuación (notificaciones y multas) y prosiguiera con la urbanización no aprobada, vendiendo lotes y/o realizando publicaciones en contravención a lo establecido en el presente Código, la autoridad competente podrá iniciar las acciones legales que estime pertinentes, cumplidos los procedimientos administrativos de rigor, llegando inclusive a trabar embargo sobre el terreno y/o loteos en cuestión

Capítulo II: Infracciones relativas al Ambiente.

Sección I: Del Daño Ambiental.

Art. 328 : El presente capítulo establece las normas que regirán los hechos o actos jurídicos, lícitos o ilícitos que, por acción u omisión, causen daño ambiental de incidencia colectiva. Se define el daño ambiental como toda alteración relevante que modifique negativamente el ambiente, sus recursos, el equilibrio de los ecosistemas, o los bienes o valores colectivos.

Art. 329 : El que cause el daño ambiental será objetivamente responsable de su restablecimiento al estado anterior a su producción. En caso de que no sea técnicamente factible, la indemnización sustitutiva que determine la justicia ordinaria interviniente, deberá depositarse en el Fondo de Compensación Ambiental que se crea por la presente, el cual será administrado por la autoridad de aplicación, sin perjuicio de otras acciones judiciales que pudieran corresponder.

Sección II: Del Control y Fiscalización.

Art. 330 : Corresponde a la Autoridad de Aplicación intervenir en todos los aspectos relacionados a la fiscalización y control ambiental en el marco de lo previsto en el artículo 41 de la Constitución Nacional y en el ejercicio del Poder de Policía que le

competente a la jurisdicción por expresa prescripción de la normativa ambiental de la que resulta Autoridad de Aplicación.

Art. 331 : Los controles inherentes al ejercicio del poder de policía serán efectuados por inspectores de las diferentes estructuras administrativas de la Autoridad de Aplicación.

Art. 332 : El Cuerpo Técnico de Fiscalización y Control estará compuesto por Inspectores quienes tendrán a su cargo la fiscalización y control sistemático y específico de las industrias, establecimientos y actividades nocivas.

Sección III: De las Infracciones y Sanciones.

Art. 333 : La trasgresión a las disposiciones de este Código y a las normas que en su consecuencia se dicten, podrá acarrear responsabilidades en materia penal, civil, administrativa y/o contravencional según fuere el caso.

Art. 334 : Las responsabilidades por daño causado al medio ambiente, se considerarán independientes y acumulativas, según corresponda, y se regirán por los principios generales que gobiernan a cada materia.

Art. 335 : El cumplimiento de una pena, no relevará al infractor del deber de reparar o recomponer los daños ambientales ocasionados.

Art. 336 : Serán pasibles de las sanciones administrativas contempladas en este Código, sin perjuicio de las sanciones contravencionales, penales y la responsabilidad civil que correspondan:

- a) Toda infracción a la presente Ordenanza y a cualquiera de las otras normas especiales de carácter ambiental vigente.
- b) Toda omisión, falseamiento o manipulación de datos e información.

Sección IV: De las Disposiciones Punitivas.

Art. 337 : Las infracciones, fehacientemente constatadas, a las disposiciones del presente Código, según su gravedad, serán susceptibles de las siguientes sanciones, las que serán aplicadas por el Tribunal Administrativo de faltas.

- a) Apercibimiento.
- b) Multas.
- c) Clausura preventiva o precautoria.
- d) Clausura definitiva.
- e) Comiso.

Art. 338 : El apercibimiento será aplicado por el Órgano Técnico, evaluando el daño ambiental ocasionado.

Art. 339 : Las multas a que se refiere el presente título serán establecidas periódicamente por el Órgano Técnico, debiendo el mismo establecer una escala de acuerdo a la gravedad de la infracción y/o a la magnitud de la degradación ambiental producida.

Art. 340 : Cuando se constatare la existencia de acción u omisión pública o privada que pongan en riesgo o peligro de causar un daño al ambiente, se podrá ordenar la clausura o interrupción temporal de las mismas.

Art. 341 : Constatada fehacientemente la gravedad de la infracción y/o los efectos sobre el ambiente y la salud pública, el O.T.A. podrá aplicar la clausura preventiva o temporaria cuyo lapso de vigencia variará de acuerdo al plazo que demande el programa de adecuación que deberá presentar el infractor.

Art. 342 : Constatada la desaparición de las causas que motivaron la clausura preventiva o temporaria, el O.T.A. procederá a comunicar esta situación al Tribunal Administrativo de Faltas. Quedan exceptuadas de este beneficio aquellas clausuras temporarias que se hubiesen ordenado por causales de reincidencia.

Art. 343 : Cuando se constatare la existencia de acciones, actividades u obras que produzcan la degradación daños irreversibles al ambiente, el Tribunal Administrativo de

Faltas podrá ordenar la clausura o interrupción definitiva de las mismas, y la pérdida consecuente de la licencia.

Art. 344 : Las infracciones a las disposiciones establecidas en este Código, serán pasibles de las sanciones previstas en los artículos anteriores, pudiendo además el O.T.A., ordenar el comiso de organismos vivos, de organismos muertos y de materiales susceptibles de degradar el ambiente.

Art. 345 : El O.T.A. podrá ordenar el comiso de organismos vivos, plantas y animales, cuya tenencia o introducción prohíban las disposiciones de este Código. Tratándose de especies en peligro de receso o extinción, las mismas deberán ser puestas en libertad, en sus ambientes de origen, imputándose los gastos de traslado al infractor.

Art. 346 : El O.T.A. podrá ordenar el comiso de organismos muertos, plantas y animales, cuya tenencia o introducción estén prohibidas por las disposiciones de este Código. El Órgano de Aplicación fijará el destino de los restos de tales especies.

Capítulo III: Infracciones relativas a los Usos.

Art. 347 : Todo uso en edificios e instalaciones de cualquier tipo que se iniciare con posterioridad a la promulgación de este Código reemplazando el Uso Dominante original sin autorización municipal, hará pasible al/los responsables, de la aplicación de las multas que a tal efecto establezca la Ordenanza Tributaria Anual o norma municipal equivalente, desde que el mismo comience hasta que se solicitare en legal forma tal autorización.

Art. 348 : En el caso previsto en el artículo anterior, si el uso efectuado contraviniera, además, las normas de localización previstas al respecto por este Código, hará pasible al o los responsables, de la aplicación de las multas que a tal efecto establezca la Ordenanza Tributaria Anual, o norma municipal equivalente, según la gravedad de la infracción, desde que la misma comience hasta su cesación, sin perjuicio de ordenarse su clausura.

Art. 349 : En caso de reincidencia de las infracciones descriptas en el artículo anterior, la multa de que se trate se incrementará conforme lo establezca el Órgano de Aplicación competente.

Art. 350 : Serán de aplicación las disposiciones de los artículos [348](#), [349](#) y [350](#), en el caso concreto de fraccionamientos realizados en áreas rurales donde se hubiera autorizado el funcionamiento de Unidades de uso dominante productivo agrícola o agropecuario y uso residencial condicionado en los términos del [Art.109](#), y posteriormente se verificara el abandono de los usos productivos, transformándose de hecho el Uso Residencial en principal.

Art. 351 : Para el caso particular descrito en el Artículo anterior, el Municipio podrá realizar inspecciones periódicas tendientes a determinar la efectiva continuidad de los usos productivos declarados, para lo cual podrá exigir la presentación de los comprobantes de inscripción y facturación requeridos por la Legislación Nacional, Provincial y Municipal, así como los relativos a la tributación de Actividades Económicas y/o otros tasas o impuestos municipales.

Art. 352 : En los casos de constatarse la inexistencia o discontinuidad de los usos productivos mencionados, y el ejercicio del Uso Residencial como principal, el Municipio podrá determinar, además de las acciones descriptas en los artículos [348](#), [349](#) y [350](#), la recategorización tributaria de los inmuebles involucrados.

Art. 353 : En los casos de urbanizaciones residenciales realizadas dentro del Perímetro Urbano en que se hubieren ejecutado cerramientos perimetrales que impidan o limiten total o parcialmente la libre circulación peatonal y vehicular por sus calles interiores, o se hubieren implantado dispositivos de control tendientes al mismo fin, el Municipio aplicará una multa cuyo monto estará determinado en la Ordenanza Tributaria Anual y otorgará un plazo para el retiro de los cerramientos, límites o dispositivos implantados.

Art. 354 : Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior sin que se haya cumplido el retiro de los cerramientos, el Órgano de Aplicación competente aplicará el sistema de sanción previsto para las reincidencias, y ordenará la inmediata demolición de los mismos.

Capítulo IV: Infracciones en Áreas Especiales.

Art. 355 : Las intervenciones no autorizadas que provocaran la modificación, destrucción, remoción, transformación o desvirtuación de sus características originales, en un todo o en sus partes, en cualquiera de las Áreas Especiales de Interés Institucional, Urbanístico o Ambiental hará sujeto al infractor a las siguientes penalidades:

- I. Interdicción de la actividad o uso incompatible con los usos permisibles.
- II. Embargo de obra.
- III. Obligación de reparar los daños que hubiere causado, o restaurar lo que hubiere dañado, o reconstruir lo que hubiere alterado o transformado.
- IV. Demolición o remoción del objeto o los objetos que contraríen los objetivos de preservación.
- V. En caso de destrucción de alguna de las áreas o bienes identificados en los artículos anteriores, sin autorización municipal, el inmueble tendrá el potencial construido limitado al equivalente al área construida existente con anterioridad a su destrucción.
- VI. Aplicación de multa en los términos que indique la Ordenanza específica.

Capítulo V: Infracciones relativas a la Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

Art. 356 : La trasgresión a las disposiciones de este Código, o a las normas que en su consecuencia se dicten en materia de preservación del patrimonio, podrá acarrear responsabilidades en materia penal, civil, administrativa y/o contravencional según fuera el caso. El cumplimiento de una pena, no relevará al infractor de reparar o recomponer los daños ocasionados a los bienes declarados como patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Art. 357 : Infracciones administrativas: Serán pasibles de las sanciones administrativas contempladas en este Código, sin perjuicio de las sanciones contravencionales, penales y la responsabilidad civil que correspondan:

- I. Toda infracción relacionada a las determinaciones sobre Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico contenidas en el presente Código y a cualquiera de las otras normas de protección arquitectónica y urbanística.
- II. Toda omisión, falseamiento o manipulación de datos e información.

Art. 358 : Las infracciones o transgresiones a este Código, serán evaluadas por el Órgano de Aplicación, teniendo en cuenta el daño ocasionado a los bienes que integran el P.A.U. y serán clasificadas de acuerdo a la siguiente escala:

- a) Daño leve: Daño fácilmente reversible, es decir, que la alteración al bien puede ser fácilmente reparada.
 - I. No notificar al Órgano Técnico de Aplicación las transmisiones de dominio de los bienes protegidos.
 - II. No comunicar al Órgano Técnico de Aplicación los actos jurídicos que afecten a los bienes protegidos.
 - III. Colocar sin autorización en las fachadas o cubiertas de los bienes protegidos, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos o rejas.
 - IV. Instalar antenas, conducciones aparentes y cualquier clase de publicidad comercial no autorizada en bienes protegidos.
- b) Daño grave: Daño reversible mediante acciones sistemáticas de recuperación.
 - I. Incurrir reiteradamente, en tres o más ocasiones, en infracciones leves que hayan sido objeto de promulgación.
 - II. No acatar las órdenes de suspensión de obras, en el plazo señalado para ello.
 - III. Realizar sin autorización o incumpliendo las condiciones de su otorgamiento, cualquier clase de obra o intervención sobre bienes y/o áreas protegidas que, según éste Código, requiera previa autorización administrativa.

c) Daño muy grave: Daño irreversible e irreparable, es decir, que no se puede restaurar las alteraciones que se produjeron.

- I. Incurrir reiteradamente, en tres o más ocasiones, en infracciones graves que hayan sido objeto de promulgación.
- II. Destruir, derribar total o parcialmente bienes declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, sin autorización para ello.

Art. 359 : Las sanciones administrativas serán aplicadas por resolución del Órgano de Aplicación competente, y podrán consistir en:

- I. Apercibimiento Administrativo Formal.
- II. Multa conforme lo establecido en la Ordenanza Tributaria Anual u Ordenanza específica al respecto.
- III. Cancelación inmediata de cualquier beneficio de tipo impositivo, subsidios, excepciones, o de otra naturaleza, que se hubiese concedido al propietario como estímulo a la preservación del inmueble involucrado, incluyendo la obligación de este de reintegrar al Municipio los montos involucrados por tales beneficios.

Art. 360 : Sin perjuicio de las sanciones que se apliquen, el O.T.A. ordenará al infractor la reparación de los daños materiales causados para restituir el bien afectado a su estado anterior, señalándose el plazo de ejecución de las obras. El incumplimiento de tal obligación, dará lugar a la reparación de los daños, por obras que dispondrá el Órgano de Aplicación, debiéndose perseguir judicialmente el reintegro de los gastos que ello genere.

Art. 361 : Será considerado agravante para la aplicación de las infracciones establecidas en esta Ordenanza, el obstaculizar o impedir la inspección de la autoridad competente.

Art. 362 : En caso de reincidencias, el monto de las sanciones se incrementará conforme lo establezca el Órgano de Aplicación competente.

Art. 363 : Para efectivizar las medidas preventivas, el Órgano Técnico de Aplicación podrá requerir el auxilio de la fuerza pública.

TITULO III: DE LAS DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.

Art. 364 : Salvo disposición en contrario, serán examinados de acuerdo con el régimen urbanístico vigente a la época de su protocolización, los procesos administrativos de :

- I. Licencias de construcción de edificios, que aún no hayan sido concedidos, a condición de que dentro de un plazo de 12 (doce) meses contados desde la fecha de aprobación de proyecto, sea autorizada la construcción e iniciada la obra.
- II. Licencias de construcción de edificios ya concedidos, mientras se dé inicio a las obras dentro de un plazo de 6 (seis) meses.
- III. Licencias de Subdivisión o Urbanización que aún no hayan sido concedidos, siempre que se cumplimente la finalización del trámite ante la Dirección de Inmuebles de la Provincia de Salta en un plazo de 12 (doce) meses.
- IV. Licencias de Subdivisión o Urbanización ya concedidos, mientras se cumplimente la finalización del trámite ante la Dirección de Inmuebles de la Provincia de Salta en un plazo de 6 (seis) meses.

Para efectos de este Código, obra iniciada es aquella cuyas fundaciones se encontraran concluidas, y cuya terminación haya sido comunicada al Municipio, debiendo verificarse el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios al tipo de construcción proyectada.

Art. 365 : Los límites definitivos de las Áreas Especiales, deberán ser definidos en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

Art. 366 : Serán objeto de Ordenanza Municipal específica las materias que traten de :

- I. Alteración en la concepción del Sistema Municipal de Gestión de Planeamiento.
- II. Reglamentación de la conformación, funcionamiento y atribuciones del Co.M.D.U.A.

- III. Institución de incentivos fiscales y tributarios, así como el establecimiento de penas pecuniarias.
- IV. Creación, modificación o extinción de Distritos de Zonificación y Áreas Especiales.
- V. Reclassificaciones de Suelo Urbano Propiamente Dicho, Suelo Urbanizable Programado de 1° y 2° Etapa, y No Programado.
- VI. Creación y delimitación de nuevas Áreas Especiales.
- VII. Alteración o definición de régimen urbanístico.
- VIII. Alteración de tamaños de lotes o manzanas y porcentual de áreas para uso público en Subdivisiones o Urbanizaciones.
- IX. Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social.
- X. Autorización de núcleos habitacionales fuera del Perímetro Urbano Consolidado.
- XI. Compras, Ventas y Permutas de Bienes del Fondo Inmobiliario Urbanístico.

Art. 367 : Serán objeto de Decreto del Poder Ejecutivo Municipal las materias que traten de :

- I. Creación de comisiones técnicas, internas o externas, permanentes y transitorias la estructura municipal, destinadas a su actuación dentro del S.M.G.P.
- II. Reglamentaciones referentes a subdivisión del suelo y a obras en general, específicamente :
 - a. Patrones para equipamiento comunitario y su proporcionalidad en relación a la densidad.
 - b. Patrones para proyectos y ejecución de obras referentes a pavimentación, señalización y arborización de vías de circulación y el tratamiento de plazas.

III. Ajustes en los dispositivos de control de las edificaciones en lo que se refiere a revisión y clasificación de los usos.

IV. Parámetros y criterios de monitoreo no detallados en esta Ordenanza.

Art. 368 : Serán objeto de dictamen del Co.M.D.U.A. las materias que traten de :

I. Ajustes en los límites de las Áreas de Clasificación del Suelo.

II. Ajustes en los límites de los Distritos de Zonificación.

III. Ajustes en el trazado, clasificación o jerarquización de los componentes de la red vial definida por el C.P.U.A. e inclusión de equipamientos comunitarios y vías.

IV. Alteración del régimen de actividades en los Distritos de Zonificación.

V. Ajustes o alteraciones en los límites y régimen urbanístico de las Áreas Especiales.

VI. Instauración y delimitación de nuevas Áreas Especiales.

VII. Definición de criterios y parámetros para análisis de Proyectos Especiales Puntuales.

VIII. Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social.

Art. 369 : Esta Ordenanza entra en vigencia en un plazo de 5 (cinco) días a partir de su publicación.

Art. 370 : Quedan derogadas todas las Ordenanzas y Disposiciones en contrario.

ANEXOS



ANEXO I

PLANOS DE ZONIFICACION

ANEXO1.1 PLANO CLASIFICACION DEL SUELO



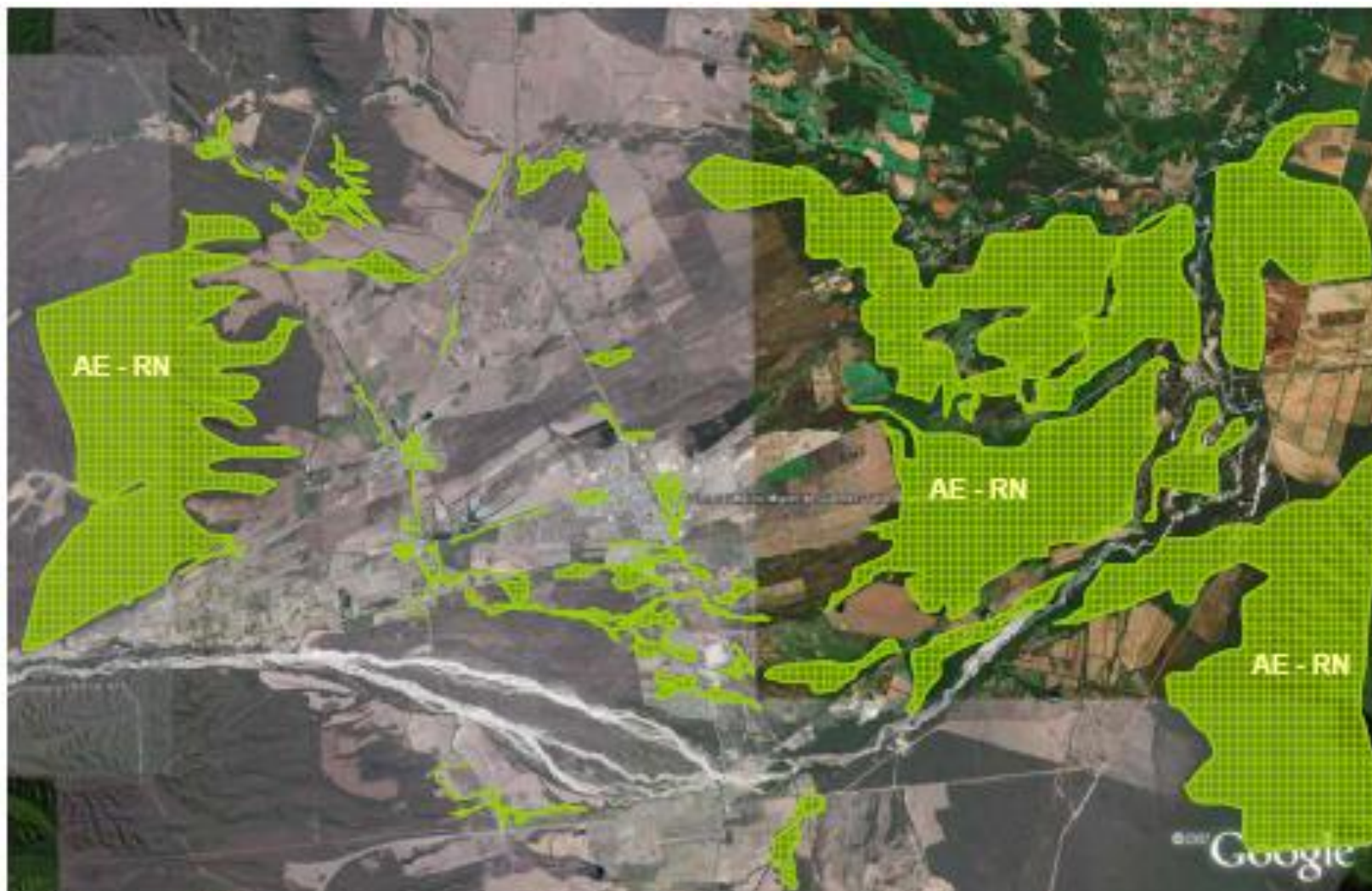
ANEXO1.2 PLANO ZONIFICACION



ANEXO1.3 PLANO AREAS ESPECIALES



Gráfico 1.4.



NOTA: Este gráfico muestra las áreas de bosque nativo del departamento de Gral. Güemes. El presente Código de Planeamiento Urbano Ambiental, perteneciente al Municipio de Gral. Güemes, sólo hace referencia a las Áreas Especiales (AE – RN) que pertenezcan al territorio municipal.

Grafico 1.5. Detalle de AE-RN (Punilla)



Grafico 1.6. Detalle de AE-PC (Pasaje de Río Juramento)






ANEXO II DISTRITO DE ZONIFICACIÓN

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN.		ANEXO 2.1
DISTRITOS EN ÁREA URBANA CONSOLIDADA		
Código	Distritos de Zonificación.	
R1	Residencial Media Densidad.	
R2	Residencial Media - Baja Densidad.	
R3	Residencial Baja Densidad.	
EP	Entorno Patrimonial. (Institucional – Residencial - Comercial, con preservación y valorización urbanística y arquitectónica).	
M1	Mixto (Institucional - Residencial - Servicios - Comercial).	
M2	Mixto (Comercial – Residencial - Recreativo -Turístico).	
M3	Mixto (Comercial – Servicios - Industrial Nivel Interferencia Ambiental Bajo).	
NC	Nodo de Centralidad (Industrial - Institucional - Comercial).	
PI	Parque Industrial - Zona Franca	
ÁREAS ESPECIALES		
Código	Distritos de Zonificación.	
AE-ES	A.E. de Interés Institucional – Equipamiento Estatal.	
AE-NG	A.E. de Interés Institucional – Equipamiento No Gubernamental.	
AE-IS	A.E. de Interés Urbanístico – Interés Social.	
AE-NA	A.E. de Interés Urbanístico – No Aptas.	
AE-RE	A.E. de Interés Urbanístico – Revitalización o Renovación.	
AE-IN	A.E. de Interés Urbanístico - Industrial	
AE-RN	A.E. de Interés Ambiental – Reserva Natural.	
AE-PN	A.E. de Interés Ambiental – Parque Natural.	
AE-PC	A.E. de Interés Ambiental – Patrimonio Cultural.	
DISTRITOS EN ÁREAS SUB - URBANAS		
Código	Distritos de Zonificación.	
AGR	Áreas de Explotación Agropecuaria.	
PPU	Núcleos Habitacionales Productivos Suburbanos.	
R4	Residencial Muy Baja Densidad (Barrios Cerrados, Clubes de Campo o Countries)	

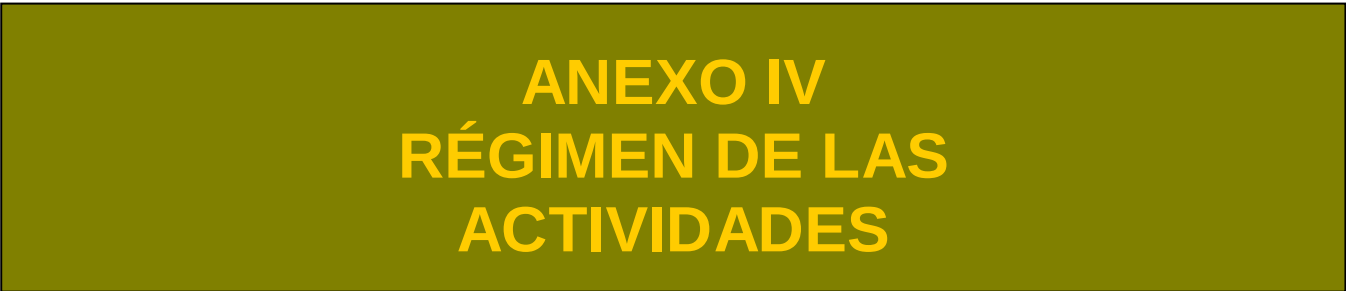


ANEXO III

DENSIDADES INDICATIVAS

DENSIDADES INDICATIVAS			ANEXO 3.1.
COD.	DISTRITO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA	
		Densidad Neta (Hab./ Ha.) Máxima Posible (Vivienda Colectiva)	Densidad Neta (Hab./ Ha.) Según Uso Dominante
R1	Residencial Media Densidad.	1000	125
R2	Residencial Media - Baja Densidad.	—	180
R3	Residencial Baja Densidad.	—	130
EP	Entorno Patrimonial. (Institucional – Residencial - Comercial, con preservación y valorización urbanística y arquitectónica).	—	130
M1	Mixto (Institucional - Residencial - Servicios - Comercial).	500	130
M2	Mixto (Comercial – Residencial - Recreativo -Turístico).	1000	125
M3	Mixto (Comercial – Servicios - Industrial Nivel Interferencia Ambiental Bajo).	—	150
NC	Nodo de Centralidad (Industrial - Institucional - Comercial).	—	65

SUELO CREADO		ANEXO 3.2.	
COD.	DISTRITO DE ZONIFICACIÓN	F.O.T. Max.	
		Privado	Público
R1	Residencial Media Densidad.	2,50	0,65
R2	Residencial Media - Baja Densidad.	1,10	0,10
R3	Residencial Baja Densidad.	1,00	0,10
EP	Entorno Patrimonial. (Institucional – Residencial - Comercial, con preservación y valorización urbanística y arquitectónica).	1,40	0,15
M1	Mixto (Institucional - Residencial - Servicios - Comercial).	1,40	0,20
M2	Mixto (Comercial – Residencial - Recreativo -Turístico).	3,00	0,75
M3	Mixto (Comercial – Servicios - Industrial Nivel Interferencia Ambiental Bajo).	1,40	0,15
NC	Nodo de Centralidad (Industrial - Institucional - Comercial).	3,50	0,35



ANEXO IV RÉGIMEN DE LAS ACTIVIDADES

CLASIFICACION DE ACTIVIDADES	ANEXO 4.1.
-------------------------------------	-------------------

1. HABITACIÓN.

1.1 Vivienda Unifamiliar

1.2 Vivienda Multifamiliar

1.3 Vivienda Comunitaria

1.4 Vivienda Transitoria

1.4.1. Hoteles

1.4.2. Moteles

1.4.3. Hostales

2. COMERCIAL.

2.1. Minorista Comestibles y Afines

2.1.1. Almacén.

2.1.2. Carnes y derivados.

2.1.3. Bombonerías.

2.1.4. Fruterías.

2.1.5. Bar, Café, Confitería.

2.1.6. Supermercados.

2.1.7. Panaderías.

2.1.8. Restaurantes y Pizzerías.

- 2.1.9. Parrilladas.
- 2.1.10. Mercado Hortícola.
- 2.1.11. Alimentos.
- 2.1.12. Bebidas y Tabaco.
- 2.1.13. Alimentos almacenados en cámaras frigoríficas.

2.2. Minoristas en General.

- 2.2.1. Antigüedades.
- 2.2.1. Bisutería.
- 2.2.1. Artículos Deportivos.
- 2.2.1. Artículos Fotográficos y de video
- 2.2.1. Artículos de Plástico y Goma.
- 2.2.1. Artículos de indumentaria.
- 2.2.1. Bazar.
- 2.2.1. Jugueterías.
- 2.2.1. Calzados y artículos de cuero.
- 2.2.1. Farmacias y perfumerías (Sin manipulación de productos).
- 2.2.1. Herrajes.
- 2.2.1. Florerías.
- 2.2.1. Joyerías.
- 2.2.1. Librerías.
- 2.2.1. Materiales Eléctricos.
- 2.2.1. Ópticas.
- 2.2.1. Papelerías.
- 2.2.1. Regalos, Artesanías.

- 2.2.1. Quioscos, revisterías.
- 2.2.1. Vidrierías.
- 2.2.1. Instrumentos médicos, hospitalarios, odontológicos, aparatos ortopédicos, equipamientos científicos y de laboratorios.
- 2.2.1. Electrodomésticos.
- 2.2.1. Equipos de Seguridad.
- 2.2.1. Equipos de Audio.
- 2.2.1. Muebles y Artículos de Decoración.
- 2.2.1. Accesorios para vehículos.
- 2.2.1. Discos Compactos y cintas musicales.
- 2.2.1. Indumentaria y Textiles.
- 2.2.1. Pieles y Cueros.
- 2.2.1. Papel y Artículos de papelería.
- 2.2.1. Materiales ópticos y quirúrgicos.
- 2.2.1. Instrumentos musicales.
- 2.2.1. Mobiliario.
- 2.2.1. Materiales de Construcción.
- 2.2.1. Imprentas y Gráficas.
- 2.2.1. Minerales, Metales, Resinas, Plásticos, Gomas.

2.3. Mayoristas en General.

- 2.3.1. Alimentos y Bebidas.
- 2.3.2. Librería y Papelería.
- 2.3.3. Productos de Limpieza.
- 2.3.4. Depósito o puesto de venta de gas.

- 2.3.5. Máquinas, Aparejos y Equipamientos diversos.
- 2.3.6. Productos agroquímicos y veterinarios.
- 2.3.7. Centro Comercial.
- 2.3.8. Venta de vehículos.
- 2.3.9. Droguería.
- 2.3.10. Antigüedades.
- 2.3.11. Artículos Deportivos.
- 2.3.12. Bazar.
- 2.3.13. Materiales Eléctricos.
- 2.3.14. Vidrierías.
- 2.3.15. Electrodomésticos.
- 2.3.16. Indumentaria y Textiles.
- 2.3.17. Materiales de Construcción.

3. SERVICIOS.

3.1. Servicios de Enseñanza e Investigación

- 33.1.1 Escuela especial.
- 43.1.1 Establecimientos educativos (Inicial, Primarios, Secundarios, Terciarios, Universitarios).
- 53.1.1 Institución científica y tecnológica.

3.2. Servicios Sanitarios

- 3.2.1. Puestos Sanitarios y ambulatorios.
- 3.2.2. Consultorios médicos y odontológicos.

- 3.2.3. Clínicas y policlínicas sin utilización de calderas.
- 3.2.4. Servicios médicos de urgencia.
- 3.2.5. Hospitales (generales, primeros auxilios, psiquiátricos).
- 3.2.6. Laboratorio clínico.
- 3.2.7. Clínicas y policlínicas (geriátricas, médicas, odontológicas, bancos de sangre).
- 3.2.8. Consultorio y clínica veterinaria.

3.3. Servicios Social y Deportivo

- 3.3.1. Centro Deportivo.
- 3.3.2. Club o local de uso recreativo o deportivo.
- 3.3.3. Centro Vecinal, Asociaciones Comunales.
- 3.3.4. Guardería, Escuela Maternal, Centro de cuidados y educación pre-escolar.
- 3.3.5. Entidad Sindical.
- 3.3.6. Equipamiento especial de ocio o cultura.
- 3.3.7. Centro de Educación física o Gimnasio.
- 3.3.8. Sauna.

3.4. Servicios Culturales.

- 3.4.1. Bibliotecas.
- 3.4.2. Galerías de Arte.
- 3.4.3. Talleres de pintura, diseño y escultura.
- 3.4.4. Centro Cultural.
- 3.4.5. Museo.

3.4.6. Sala Cinematográfica.

3.4.7. Teatro.

3.5. Servicios Religiosos

3.5.1. Templo y local de culto en general.

3.6. Servicios Básicos y Generales.

3.6.1. Agencia de Correos y Telégrafos.

3.6.2. Agencia de Viajes y Turismo.

3.6.3. Locutorios Telefónicos.

3.6.4. Peluquerías y Salones de belleza.

3.6.5. Reparación de calzados y artículos de cuero.

3.6.6. Confección de indumentaria a medida.

3.6.7. Estudios y oficinas profesionales.

3.6.8. Servicio de encuadernación.

3.6.9. Tintorería y lavandería sin calderas.

3.6.10. Estudio fotográfico.

3.6.11. Servicio de buffet.

3.6.12. Banco.

3.6.13. Agencia financiera.

3.6.14. Pintura de letreros.

3.6.15. Reparación de artículos de goma.

3.6.16. Reparación de artículos de madera y mobiliario.

- 3.6.17. Reparación de artículos diversos (joyas y relojes, instrumentos musicales, científicos, aparatos de precisión, juegos, etc.).
- 3.6.18. Equipamientos administrativos estatales.
- 3.6.19. Reparación de instalaciones eléctricas, hidráulicas y de gas.
- 3.6.20. Reparación de máquinas y aparatos en general.
- 3.6.21. Estacionamientos comerciales.
- 3.6.22. Estacionamientos generales.
- 3.6.23. Servicio de jardinería.
- 3.6.24. Tintorería y lavandería.
- 3.6.25. Servicios de Audio.

3.7. Servicios Recreativos

- 3.7.1. Juegos electrónicos.
- 3.7.2. Billar.
- 3.7.3. Club Nocturno.
- 3.7.4. Discoteca.

3.8. Fúnebres

- 3.8.1. Funeraria

Servicios de Seguridad

- 3.8.2. Empresas de limpieza y vigilancia sin almacenamiento de productos químicos.
- 3.8.3. Equipamiento de seguridad pública: bomberos, servicio penitenciario, policía, fuerzas armadas.

3.8.4. Empresa de limpieza o vigilancia.

3.8.5. Empresas de Fumigación, desinfección y pintura.

3.9. Servicios del Automotor

3.9.1. Lavado y engrase de vehículos.

3.10. Servicios de Transporte y Comunicación

3.10.1. Agencia de alquiler de vehículos, máquinas y equipamientos.

3.10.2. Agencia de taxis, remises o colectivos.

3.10.3. Estación de Radiodifusión.

3.10.4. Estación de Telefonía.

3.10.5. Estación de Televisión.

3.10.6. Empresas de mudanzas.

3.10.7. Empresas de Transportes

3.11. Servicios de Depósitos

3.11.1. Archivos.

3.11.2. Alimentos.

3.11.3. Bebidas y Tabaco.

3.11.4. Indumentaria y Textiles.

3.11.5. Pieles y Cueros.

3.11.6. Papel y Artículos de papelería.

3.11.7. Productos para fotografía o video.

- 3.11.8. Materiales ópticos y quirúrgicos.
- 3.11.9. Instrumentos musicales.
- 3.11.10. Mobiliario.
- 3.11.11. Máquinas, vehículos y equipamientos.
- 3.11.12. Productos farmacéuticos.
- 3.11.13. Materiales de Construcción.
- 3.11.14. Imprentas y Gráficas.
- 3.11.15. Depósito o reventa de gas.
- 3.11.16. Minerales, Metales, Resinas, Plásticos, Gomas.
- 3.11.17. Alimentos almacenados en cámaras frigoríficas.

3.12. Industriales

- 3.12.1. Talleres metalúrgicos y tornería.
- 3.12.2. Taller de mantenimiento de vehículos, rectificación de motores
- 3.12.3. Taller de esmaltado, galvanizado, cromado

3.13. Servicios de Infraestructuras Urbanas

- 3.13.1. Servicios de construcción civil, movimientos de suelos, pavimentación, urbanización, demoliciones, estructuras de hormigón, impermeabilización y similares.

4. PRODUCTIVOS.

.1. Industrial

- 4.1.1. Industrias manufactureras, productos alimenticios, bebidas.
- 4.1.1.1. Elaboración de helados.

- 4.1.1.2. Elaboración de pastas alimenticias frescas.
- 4.1.1.3. Elaboración de masa, pasteles, sandwiches y productos similares.
- 4.1.1.4. Fabricación de productos de panadería.
- 4.1.1.5. Elaboración de productos de panadería incluidos galletitas y bizcochos.
- 4.1.1.6. Elaboración de vinagres.
- 4.1.1.7. Productos dietéticos.
- 4.1.1.8. Aguas gasificadas (sodas).
- 4.1.1.9. Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.
- 4.1.1.10. Elaboración de pastas alimenticias secas.
- 4.1.1.11. Elaboración de cacao, chocolate y derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone, y frutas abrillantadas y confitadas.
- 4.1.1.12. Elaboración de hielo (con freón), incluso hielo seco.
- 4.1.1.13. Elaboración de levadura y de cereales y polvo de hornear.
- 4.1.1.14. Elaboración de salsas y condimentos.
- 4.1.1.15. Refinación y molienda de sal comestible, en establecimientos que no se dedican a la extracción.
- 4.1.1.16. Elaboración de vinos (planta embotelladora).
- 4.1.1.17. Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados)
- 4.1.1.18. Usinas pasteurizadoras de leche.
- 4.1.1.19. Fabricación de productos lácteos (manteca, crema, quesos, caseína, leche en polvo).
- 4.1.1.20. Elaboración de concentrados de café, té y mate.
- 4.1.1.21. Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado), fiambres y embutidos similares.
- 4.1.1.22. Elaboración y envasado de frutas - legumbres y hortalizas al natural.
- 4.1.1.23. Secas y en conserva, incluso pulpas, jugos y esencias.
- 4.1.1.24. Licores y demás bebidas alcohólicas.

- 4.1.1.25. Elaboración de cigarrillos.
- 4.1.1.26. Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.
- 4.1.1.27. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.
- 4.1.1.28. Destilación de alcohol etílico.
- 4.1.1.29. Elaboración de vino (bodegas).

4.1.2. Textiles, prendas de vestir e industrias de cuero.

- 4.1.2.1. Confección de ropa de cama y mantelería.
- 4.1.2.2. Talleres de bordado, vainillado, plegado.
- 4.1.2.3. Ojalado, zurcido y labores afines.
- 4.1.2.4. Acabados de tejidos de puntos.
- 4.1.2.5. Confección de camisas.
- 4.1.2.6. Confección de prendas de vestir.
- 4.1.2.7. Confección de prendas de vestir de piel y de cuero excepto calzado.
- 4.1.2.8. Confección de impermeables y pilotos.
- 4.1.2.9. Guantes de cualquier material, excepto caucho y plásticos, para hombre, mujer o niño.
- 4.1.2.10. Ropa para hombre, mujer o niño y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes.
- 4.1.2.11. Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte.
- 4.1.2.12. Uniformes y otras prendas especiales.
- 4.1.2.13. Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona.
- 4.1.2.14. Confección de frazadas, mantas, cobertores, etc.
- 4.1.2.15. Tapicería, coordinados, pasamanerías, almohadones, acolchados y artículos afines.
- 4.1.2.16. Bachinado de hilos para cocer, zurcir y bordar.
- 4.1.2.17. Fabricación de tejidos y artículos de puntos; de lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas.

- 4.1.2.18. Hilados de fibras textiles.
- 4.1.2.19. Tejido, trenzado, trencillas, cordones, y cintas, excepto tejidos elásticos.
- 4.1.2.20. Tejidos de seda natural, artificial y de fibra sintética.
- 4.1.2.21. Tejidos elásticos, con o sin confección de artículos terminados.
- 4.1.2.22. Confección de bolsas de arpillera y lienzo.
- 4.1.2.23. Otros artículos confeccionados de materiales textiles (excepto prendas de vestir)
- 4.1.2.24. Fábrica de tejido de punto.
- 4.1.2.25. Fabricación de medias.
- 4.1.2.26. Fabrica de sogas, cabos, piolas y piolín.
- 4.1.2.27. Fabricación de colchones.
- 4.1.2.28. Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles.
- 4.1.2.29. Fabricación de calzado de cuero.
- 4.1.2.30. Fabricación de calzado de tela.
- 4.1.2.31. Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).
- 4.1.2.32. Blanqueo, teñido y apresto de textiles.
- 4.1.2.33. Tejido de lana, algodón y otra fibra, excepto tejido de punto.
- 4.1.2.34. Fabricación de estopa.
- 4.1.2.35. Fabricación de bolsas arpilleras y lienzo.
- 4.1.2.36. Fabricación de tapices y alfombras.
- 4.1.2.37. Preparación de fibras de algodón.
- 4.1.2.38. Lavaderos de lana.
- 4.1.2.39. Preparación de cerdas, incluso tejedurías.
- 4.1.2.40. Curtidores y talleres de acabado.
- 4.1.2.41. Saladeros y peladeros de cuero.
- 4.1.2.42. Curtiembre.

4.1.2.43. Industrias de la preparación y teñido de pieles.

4.1.2.44. Preparación y teñido de pieles.

4.1.3. Industrias de la madera y productos de la madera, incluido muebles.

4.1.3.1. Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña.

4.1.3.2. Muebles de mimbre y caña.

4.1.3.3. Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.)

4.1.3.4. Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de maderas.

4.1.3.5. Parquet para pisos.

4.1.3.6. Fabricación de envases de madera.

4.1.3.7. Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado.

4.1.3.8. Fabricación de ataúdes, urnas, y ornamentos funerarios de madera.

4.1.3.9. Productos diversos de madera, obtenidos por tornado y otras operaciones análogas.

4.1.3.10. Modelos de madera para la fundición de metales.

4.1.3.11. Varillas de marcos y marcos para cuadros y espejos.

4.1.3.12. Instalaciones de madera para industrias, comercio y oficinas.

4.1.3.13. Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario medico y quirúrgico y muebles para comercios y oficinas excepto los que son principalmente metálicos.

4.1.3.14. Impregnación de la madera.

4.1.3.15. Aserraderos y otros talleres para preparar la madera.

4.1.3.16. Maderas terciadas y aglomeradas.

4.1.4. Fabricación de papel y productos de papel, imprentas y editoriales.

4.1.4.1. Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines.

4.1.4.2. Fabricación de envases de papel y cartón.

- 4.1.4.3. Electrotipia y otros servicios relacionados con la imprenta.
- 4.1.4.4. Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines.
- 4.1.4.5. Imprentas y editoriales.
- 4.1.4.6. Impresión de diarios y revistas.
- 4.1.4.7. Fabricación de artículos diversos de pulpa, papel y cartón no clasificados en otra parte.
- 4.1.4.8. Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.
- 4.1.4.9. Fabricación de pasta para papel.
- 4.1.4.10. Fabricación de papel, cartón y cartulina.

- 4.1.5. Fabricación de sustancias químicas y de productos químicos, derivados del petróleo y del carbón, de caucho y plásticos.**
 - 4.1.5.1. Fraccionamiento y envasado de medicamentos y productos farmacéuticos.
 - 4.1.5.2. Fraccionamiento y envasado de específicos veterinarios.
 - 4.1.5.3. Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciben los componentes ya elaborados.
 - 4.1.5.4. Específicos, veterinario, cuando se reciben los componentes ya elaborados.
 - 4.1.5.5. Recauchutaje y vulcanización de cubiertas.
 - 4.1.5.6. Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.
 - 4.1.5.7. Medicamentos y productos farmacéuticos, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.
 - 4.1.5.8. Específicos veterinarios, excluido el empleo de órgano fresco de animales y/o residuos.
 - 4.1.5.9. Tintas de escribir y para imprenta.
 - 4.1.5.10. Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.
 - 4.1.5.11. Fabricación de sustancias químicas industriales
 - 4.1.5.12. Destilación y desnaturalización de alcoholes.

- 4.1.5.13. Fabricación de gases comprimidos y licuados excluido de gases derivados de petróleo y carbón.
- 4.1.5.14. Fabricación de cortinas de todo tipo.
- 4.1.5.15. Ácidos, bases y sales.
- 4.1.5.16. Productos pirotécnicos.
- 4.1.5.17. Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, no clasificadas en otras partes.
- 4.1.5.18. Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y fungicidas.
- 4.1.5.19. Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.
- 4.1.5.20. Fabricación de fibras artificiales y sintéticas.
- 4.1.5.21. Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles.
- 4.1.5.22. Medicamentos y productos farmacéuticos, que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.
- 4.1.5.23. Específicos veterinarios, que emplean órganos frescos de animales y/o residuos.
- 4.1.5.24. Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador.
- 4.1.5.25. Fabricación de fósforos.
- 4.1.5.26. Fabricación de explosivos y municiones.
- 4.1.5.27. Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorizante.
- 4.1.5.28. Vela de estearina, parafina y demás sustancias similares.
- 4.1.5.29. Ceras para lustrar.
- 4.1.5.30. Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madero.
- 4.1.5.31. Aguas y demás preparados para blanquear ropas y telas.
- 4.1.5.32. Planta de elaboración de hormigón asfáltico.
- 4.1.5.33. Fabricación de productos de caucho.
- 4.1.5.34. Industrias de llantas y cámaras.
- 4.1.5.35. Fabricación de cámaras y cubiertas.

4.1.6. Fabricación de productos minerales no metálicos, exceptuando los derivados del petróleo y del carbón.

- 4.1.6.1. Fabricación de espejos (incluye : pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios, cristales y vitrales)
- 4.1.6.2. Fabricación de artículos de vidrios o cristal sin horno de fusión.
- 4.1.6.3. Molduras y demás artículos de yeso.
- 4.1.6.4. Artesanías de barro, losa y porcelanas. Escuelas de arte.
- 4.1.6.5. Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.
- 4.1.6.6. Fabricación de objetos de barro, losa y porcelana, excepto artefactos sanitarios.
- 4.1.6.7. Artefactos sanitarios cerámicos.
- 4.1.6.8. Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos.
- 4.1.6.9. Fabricación de artículos de cemento y fibra cemento, chapas, tanques, piletas y productos afines.
- 4.1.6.10. Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras.
- 4.1.6.11. Triturado y molido de minerales no metálicos. Mezclas preparadas para revoque y piedras naturales y artificiales para revestimiento.
- 4.1.6.12. Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos. Mezclas preparadas para revoque y piedras naturales y artificiales para revestimiento.
- 4.1.6.13. Hormigón preparado, hidrófilo y producto de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte.
- 4.1.6.14. Fabricación de vidrio y productos de vidrios.
- 4.1.6.15. Fabricación de productos de arcilla para construcción.
- 4.1.6.16. Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos.
- 4.1.6.17. Fabricación de ladrillos de maquinas y tejas.
- 4.1.6.18. Fabricación de materiales refractarios.

4.1.6.19. Fabricación y elaboración de cemento, cal y yeso.

4.1.7. Fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipos.

4.1.7.1. Productos de orfebrería.

4.1.7.2. Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos.

4.1.7.3. Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y sus repuestos

4.1.7.4. Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial) y sus repuesto y accesorios.

4.1.7.5. Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.

4.1.7.6. Reparación de maquinas de coser y tejer industriales.

4.1.7.7. Instrumentos y otros artículos de uso medico quirúrgico.

4.1.7.8. Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos instrumentos de óptica.

4.1.7.9. Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos.

4.1.7.10. Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.

4.1.7.11. Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercios y oficinas incluso instalaciones para industrias, comercios y oficinas incluso instalaciones para industrias, comercios y oficinas.

4.1.7.12. Camas y sofás, camas metálicas y elásticos para los mismos.

4.1.7.13. Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías demás artículos afines para la construcción.

4.1.7.14. Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluidos los eléctricos).

4.1.7.15. Fabricación de tejidos y telas metálicas.

4.1.7.16. Artefactos para iluminación de bronce y demás metales.

4.1.7.17. Artículos metálicos de menaje, incluso enlozados.

4.1.7.18. Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas, incluye talleres de mantenimiento, producción de vapor.

- 4.1.7.19. Tratamiento de agua, instalados en grandes industrias.
- 4.1.7.20. Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines.
- 4.1.7.21. Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.
- 4.1.7.22. Fabricación de acumuladores eléctricos.
- 4.1.7.23. Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores.
- 4.1.7.24. Rectificación de motores de combustión interna.
- 4.1.7.25. Reparación de vehículos automotores, camiones, camionetas, ómnibus, micro - ómnibus y demás vehículos análogos.
- 4.1.7.26. Reparación de carrocerías para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro - ómnibus y demás vehículos análogos.
- 4.1.7.27. Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuesto y accesorios.
- 4.1.7.28. Fabricación de vehículos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano.
- 4.1.7.29. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.
- 4.1.7.30. Herramientas de mano y para máquinas.
- 4.1.7.31. Fabricación de tanques depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos.
- 4.1.7.32. Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción.
- 4.1.7.33. Fabricación de clavos y productos de bulonería.
- 4.1.7.34. Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata incluso la cromolatigrofia sobre metales construcción de maquinarias y equipos para la agricultura y su reparación.
- 4.1.7.35. Construcción de maquinarias para trabajar los metales y la madera.
- 4.1.7.36. Construcción de maquinarias y equipos especiales para la industria, incluso sus repuestos y accesorios.
- 4.1.7.37. Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos, accesorios.

- 4.1.7.38. Fabricación de maquinas de coser y tejer familiares, semi - industriales o industriales, incluso sus repuesto, accesorios.
- 4.1.7.39. Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso domésticos, o comercial y sus repuestos.
- 4.1.7.40. Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.
- 4.1.7.41. Construcción de motores y turbinas.
- 4.1.7.42. Fabricación y armado de motores de combustión interna, y sus repuestos y accesorios.
- 4.1.7.43. Construcción de material de transporte.
- 4.1.7.44. Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero.
- 4.1.7.45. Alambre de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.
- 4.1.7.46. Tubo y cañerías de hierro o acero.
- 4.1.7.47. Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobres y sus aleaciones.

4.1.8. Otras industrias manufactureras.

- 4.1.8.1. Fabricación de instrumentos de música y sus repuestos y accesorios.
- 4.1.8.2. Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.
- 4.1.8.3. Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.
- 4.1.8.4. Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda luminosos o no.
- 4.1.8.5. Estuches de toda clase.
- 4.1.8.6. Fabricación de joyas y artículos conexos.
- 4.1.8.7. Adornos de fantasías y artículos afines.
- 4.1.8.8. Fabricación de lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas incluso cortaplumas.
- 4.1.8.9. Baúles y valijas de cualquier material.
- 4.1.8.10. Artículos de nácar, carey y hueso.

4.1.8.11. Juguetes que incluyan material plástico.

4.2. Agropecuario

4.3.1. Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo).

4.2.2. Moliendas de trigo.

4.2.3. Moliendas de hierba mate.

4.2.4. Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.)

4.2.5. Moldeado de azúcar.

4.2.6. Matanza de ganado, preparación y conservación de carnes.

4.2.7. Extracción y refinación de grasas animales combustibles preparación de carnes para exportación.

4.2.8. Faenas y congelados de aves, conejos y caza menor.

4.2.9. Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales.

4.2.10. Elaboración de harina de pescado, aceites, animales y grasas, animales no comestibles.

4.2.11. Fábricas y refinerías de azúcar.

4.2.12. Preparación de hojas de té.

4.2.13. Preparación de hojas de tabaco.

4.3. Servicios de Gran Escala

4.3.1. Estaciones y subestaciones de transformación de energía eléctrica.

4.3.2. Usinas termoeléctricas.

4.3.3. Distribuidoras mayoristas de gas envasado.

4.3.4. Generación de energía eléctrica.

4.3.5. Planta de fraccionamiento de gases licuados.

4.3.6. Plantas de tratamiento e incineración de basuras.

4.3.7. Planta de tratamiento y depuración de aguas servida

CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES											Anexo 4.2			
N°	USO	ACTIVIDAD	ESCALA/NIVEL/TIPO	INTERFERENC. AMBIENTAL	R1	R2	R3	R4	EP	M1	M2	M3	NC	P. INDUSTRIAL
1	Habitación	Vivienda Unifamiliar		Baja										
2		Vivienda Multifamiliar		Baja										
3		Vivienda Comunitaria		Baja										
4		Vivienda Transitoria	Hoteles, moteles, etc.	Baja										
5	Comercial	Minoristas Comestibles y Afines	Micro Escala 50 m ²	Baja										
6			Pequeña Escala hasta 100 m ²	Baja										
7			Mediana Escala hasta 1000 m ²	Media										
8			Gran Escala >1000 m ²	Media Alta										
9		Minoristas en General	Micro Escala hasta 50 m2	Baja										
10			Pequeña Escala hasta 100m2	Baja										
11			Mediana Escala Hasta 1000 m2	Media										
12			Gran Escala >1000 m2	Media Alta										
13		Mayoristas en General	Pequeña Escala hasta 300 m ²	Media										
14			Mediana y Gran Escala hasta 2500 m ²	Media Alta										
15			Grandes Superficies Comerciales >2500m ²	Alta										
16		Comercios Incómodos y Peligrosos			Alta									
17	Servicios	Enseñanza e Investigación	Educación Inicial	Baja										
18			Educación Básica	Media										
19			Educación Complementaria	Media										
20			Educación Superior e Investigación	Media										
21			Educac. Superior e Invest. Grandes Predios	Media										
22		Sanitario	Equip. Salud sin Internación	Baja										
23			Equip. Salud Mediana Escala	Media										
24			Equip. Salud Gran Escala	Media Alta										
25			Equipos de Salud Móviles	Baja										
26			Veterinaria Pequeña Escala	Baja										
27		Social y Deportivo	Veterinaria Mediana y Gran Escala	Media										
28			Pequeña Escala	Baja										
29			Mediana y Gran Escala	Media										
30			Equip. Social y Deportivo Grandes predios	Media Alta										
31			Equip. Social y Deportivo con Actividades Incómodas y/o Peligrosas	Alta										
32		Cultural	Pequeña Escala	Baja										
33			Mediana	Media										
34			Gran Escala	Media Alta										
35			Con Actividades Incómodas	Alta										
36		Religioso	Pequeña y Mediana Escala	Baja										
37			Gran Escala	Media Alta										
38		Básicos y Generales	Pequeña Escala Hasta 80 m ²	Baja										
39			Mediana Escala Hasta 300 m ²	Media										
40			Gran Escala Más de 300 m ²	Media Alta										
41		Centrales Gran Escala Mas de 300 m ²	Pequeña Escala Anexo a Vivienda	Baja										
42			Mediana Hasta 300 m ²	Media										
43			Pequeña Escala hasta 300 m2	Media										
44		Recreativos	Mediana y Gran Escala Superior a 300 m ²	Media Alta										
45			Recreativos con Actividades Incómodas	Alta										
46			Pequeña Escala Hasta 300 m ²	Media										
47		Fúnebres	Gran Escala Más de 300 m ²	Media Alta										
48			Grandes Predios Más de 1 ha	Alta										
49			Pequeña y Mediana Escala	Baja										
50		Seguridad	Gran Escala	Media Alta										
51			Grandes Predios	Alta										
52			Talleres Pequeña Escala Hasta 300 m ²	Media										
53		Servicios del Automotor	Talleres Mediana y Gran Escala más 300 m ²	Alta										
54			Lavaderos Pequeña Escala Hasta 600 m ²	Media Alta										
55			Lavaderos Mediana y Gran Escala más 600 m ²	Alta										
56		Transportes y Comunicaciones	Remises	Media										
57			Transporte Gran Escala	Media Alta										
58			Transporte con Actividades Incómodas	Alta										
59		Depositos	Depósito Tipo 1	Baja										
60			Depósito Tipo 2	Media										
61			Depósito Tipo 3	Alta										
62			Depósito Tipo 4	Alta										
63		Industriales			Alta									
64		Infraestructuras Urbanas			Alta	Según Proyectos Especiales y en Áreas Especiales								
65	Productivos	Industrial	Artesanales	Baja										
66			1ª Categoría	Media										
67			2ª Categoría	Media Alta										
68		Agropecuario	3ª Categoría	Alta	En parque industrial y fuera del perímetro urbano. Condicionado a la localización fuera del perímetro, sin criadero de animales excepto la apicultura. Fuera del ejido municipal (ganadera) y fuera del perímetro									
69			Intensivo	Media										
70			Extensivo	Media Alta										
71		Servicios Gran Escala más de 300 m ²			Media Alta									

REFERENCIAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES

	Actividad Permitida
	Actividad Condicionada
	Actividad Prohibida

NOTA: Los Niveles de Interferencia Ambiental que se indican para cada actividad y escala, son meramente indicativos. La Autoridad de Aplicación, en cada caso particular y a su criterio, podrá reclasificarlas y/o solicitar la realización de EIAS u otros es

ACTIVIDADES SUJETAS A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL

ANEXO 4.3

Alto Impacto Ambiental y Social

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

Mediano Impacto Ambiental y Social

- La construcción de edificios, de acuerdo con las condiciones que fije la reglamentación.
- Las fabricas de productos alimenticios, bebidas y sus derivados. Y toda otra industria o actividad que pudiera generar gases o líquidos que se envíen a la atmósfera, a las aguas subterráneas o a la red pluvial y cloacal.
- Las instalaciones destinadas al tratamiento de productos intermedios de la química.
- Las actividades localizadas en áreas ambientalmente críticas.
- La construcción, modificación y/o ampliación de edificios que demanden modificación en la infraestructura instalada o en la prestación de servicios públicos o de equipamiento, con las condiciones que fije la reglamentación.
- Las estaciones de expendio de combustible.
- Las obras que demanden la deforestación de terrenos públicos o privados, la disminución del terreno absorbente y/o la modificación de la topografía.
- Las ferias, centros deportivos.
- Salas de juegos de azar, casinos y locales de diversión nocturna.
- Las empresas de transporte que tengan depósitos de combustibles.
- Establecimiento o relocalización de asentamientos humanos.
- Actividades generadores de tránsito y afluencia masiva de público (establecimientos educacionales, administrativos, de ocio o cultura, etc.).
- Garaje comercial para más de 50 vehículos.
- Equipamientos de seguridad pública (Cárceles, Estaciones de Bomberos, etc.).
- Funerarias, cementerios o crematorios.
- Hospital.
- Local de Juegos Electrónicos.

Bajo Impacto Ambiental y Social

- Riesgo para la salud y la seguridad de la población.
- Efectos adversos significativos sobre la cantidad y la calidad de los recursos naturales renovables, incluidos la diversidad biológica, el suelo, el aire y el agua.
- Proximidad del área de influencia de la iniciativa de asentamientos humanos, áreas naturales protegidas y áreas ecológicamente críticas.
- Relocalización de asentamientos humanos o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de poblaciones posiblemente afectadas por la iniciativa.
- Alteración significativa, en términos de magnitud geográfica y temporal, del valor paisajístico o turístico del área de influencia de la iniciativa.
- Alteración de monumentos y sitios de valor histórico, antropológico, arqueológico y, en general, considerados del patrimonio general de la Nación, la Provincia y del Municipio.

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN ÁREAS ESPECIALES Y ÁREAS SUB-URBANAS		ANEXO 4.4.
Cod.	Tipo de Área	Actividades Permitidas
AE-ES	A. E. DE INTERÉS INSTITUCIONAL- EQUIPAMIENTO ESTATAL. (1*)	Componentes Urbanos y Barriales del Sistema de Espacios Abiertos Establecimientos Educativos Establecimientos de Salud Pública Establecimientos Culturales Establecimientos Deportivos y Recreativos. Establecimientos Estatales Complejos Administrativos Centros Cívicos. Dependencias del Estado Nacional. Dependencias del Estado Provincial. Dependencias del Estado Municipal Centros de Convenciones del Estado Complejos Deportivos del Estado Plantas de Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos. Plantas de Tratamiento de Efluentes Plantas de Captación, Tratamiento y Distribución de Agua Potable. Plantas de Generación y/o Distribución de Energía Eléctrica. Instalaciones del Sistema de Distribución de Gas Natural. Terminales de Transporte. Estaciones de Transferencia de Carga. Otras categorías que pudieren definirse por Proyectos Especiales
AE-NG	A. E. DE INTERÉS INSTITUCIONAL- EQUIPAMIENTO NO GUBERNAMENTAL. (1*)	Establecimientos Educativos Establecimientos de Salud. Establecimientos Culturales Establecimientos Deportivos y Recreativos Otras categorías que pudieren definirse por Proyectos Especiales
AE-IS	A. E. DE INTERÉS URBANISTICO INTERÉS SOCIAL.	A determinar por Proyectos Especiales
AE-NA	A. E. DE INTERÉS URBANISTICO - NO APTAS	A determinar por Proyectos Especiales (Orientados a la recuperación de ambientes degradados con fines de forestación o similares, compatibles con la situación ambiental del área.)
AE-RE	A. E. DE INTERÉS URBANISTICO REVITALIZACIÓN O RENOVACION.	A determinar por Proyectos Especiales (Orientados a la transformación de interfases, revalorización inmobiliaria, consolidación de la malla vial proyectada, introducción de Espacios Abiertos, y usos recreativos y comerciales compatibles).
AE-IN	A. E. DE INTERÉS URBANISTICO INDUSTRIAL	Industrias de media - gran escala ubicadas de manera aislada en la zona urbana. Sujetas a Estudio de Impacto Ambiental.

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN ÁREAS ESPECIALES Y ÁREAS SUB-URBANAS		ANEXO 4.4.
AGR	ÁREAS DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA	Producción Agrícola. Producción Ganadera Agroindustrias en general - Condicionadas (2) Industrias lácteas - Condicionadas (2) Actividades de apoyo a la producción agroindustrial Actividades de ocio y turismo Viviendas aisladas de propietarios y/u obreros rurales, incluidas en las fincas afectadas a los usos anteriores. Actividades educacionales o científicas relacionadas a la protección de la fauna y flora o al desarrollo agropecuario. Otras categorías que pudieren definirse por Proyectos Especiales (2)
PPU	NÚCLEOS HABITACIONALES / PRODUCTIVOS SUB-URBANOS	Huertas para la producción de frutas y hortalizas (2) Explotaciones agrícolas intensivas de escala familiar (2) Pequeños criaderos de animales (2) Pequeñas agroindustrias de escala artesanal (3) Microemprendimientos varios (2) Otras categorías que pudieren definirse por Proyectos Especiales (2)
R4	BARRIOS CERRADOS, COUNTRIES, O SIMILARES	Usos Residenciales de Muy Baja Densidad (2) Equipamientos, Infraestructuras y Servicios Privados o Semi - Privados relacionados a los barrios cerrados o countries (2) Otras categorías que pudieren definirse por Proyectos Especiales (2)

REFERENCIAS:

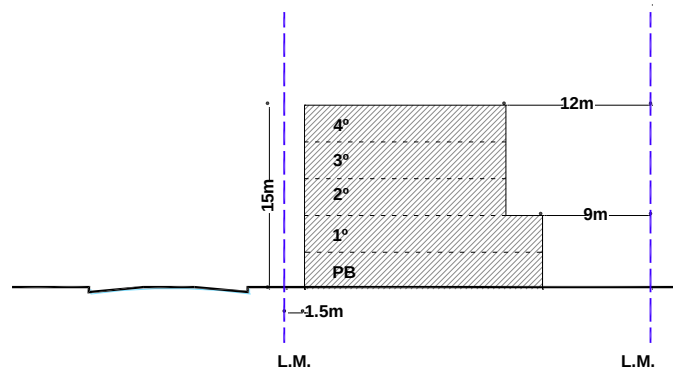
- (1) Corresponden a equipamientos ya existentes, considerándose como Usos Conformes en su emplazamiento actual
 (2) Sujetos a Proyectos Especiales y Estudios de Impacto Ambiental y Social.

ANEXO V
NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN
URBANÍSTICO

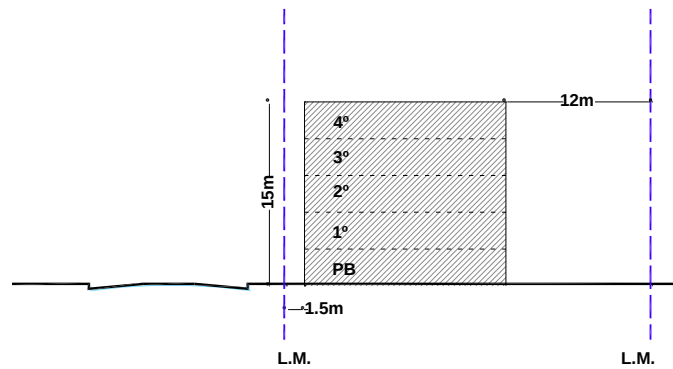
NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANÍSTICO										ANEXO 5.1	
ZONA DE USO	SUB DIVISIÓN MÍNIMA								RÉGIMEN VOLUMÉTRICO		
	SUPERF. MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	F.O.T. PRIVADO	F.O.T. ADICIONAL P/ EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE	F.O.T. PÚBLICO	F.O.S.			RETIROS (m)		ALTURAS MAX.(m)
						VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA EN ALTURA	USO COMERCIAL / SERVICIOS	JARDIN	FONDO (a partir 2º nivel)	
R1	350	10	2,50	0,25	0,65	0,65	0,50	0,65	1,50	s/ Anexo 5.20	15,00
R2	250	10	1,10	—	0,10	0,55	—	0,55	1,50	9,00	7,50
R3	300	10	1,00	—	0,10	0,50	—	0,50	3,00	12,00	7,50
EP	300	10	1,40	—	0,15	0,60	—	0,70	NO	9 m	7,50
M1	300	10	1,40	0,15	0,20	0,60	0,50	0,70	NO	12,00	7,50
M2	350	10	3,00	0,30	0,75	0,60	0,50	0,60	1,50	s/ Anexo 5.20	15,00
M3	300	10	1,40	—	0,15	0,55	—	0,70	NO	12,00	7,50
NC	500	20	3,50	—	0,35	—	—	0,70	5,00	8,00	25,00
AE-ES	Según Proyecto Especial										
AE-NG	Según Proyecto Especial										
AE-IS	Según Proyecto Especial										
AE-NA	Según Proyecto Especial										
AE-RE	Según Proyecto Especial										
AGR	Según Proyecto Especial										
PPU	Según Proyecto Especial										

CORTES TRANSVERSALES DE RETIRO FONDO

ANEXO 5.2



CASO A: EL RETIRO PUEDE SER ESCALONADO SEGÚN LAS ALTURAS.



CASO B: EL RETIRO PUEDE SER IGUAL DESDE LA PLANTA BAJA AL ÚLTIMO NIVEL.



ANEXO VI

SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES

CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES			ANEXO 6.1
AREA URBANA CONSOLIDADA	CÓDIGO	CESIÓN OBLIGATORIA (2)	
		Espacio Verde (3)	Equipamiento Comunitario (3)
ÁREA URBANA PROP. DICHA	A.U.	10 %	1%
ÁREA URBANIZABLE 1° ETAPA	A.U. 1	12%	7%
ÁREA URBANIZABLE 2° ETAPA	A.U. 2	15%	9%

(1) La clasificación de las Zonas de Ocupación Urbana será ajustada en cada quinquenio del Plan, de acuerdo a lo establecido en el **Art. 71° y 72°**, debiéndose determinar las cesiones obligatorias en función de la Clasificación que corresponda al área involucrada al momento de la presentación del proyecto de Subdivisión o Urbanización.

(2) Las cesiones obligatorias de suelos en Subdivisiones y Urbanizaciones se destinarán a los fines que determine la S.D.U.A. (Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental)

(3) Las cesiones obligatorias correspondientes a Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario se calculan sobre el remanente de la superficie a urbanizar, una vez descontada el área destinada a red vial .

(4) Los porcentajes correspondientes a Equipamiento Comunitario que se señalan en cada caso son orientativos y podrán variar según la ubicación y demás condiciones particulares de cada proyecto.



ANEXO VII RED VIAL URBANA



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 (*1) 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.
FUNCION	SEGÚN PROYECTO ESPECIAL	Canalización de tránsitos 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 ciclista barrial e Interbarrial.	Acceso peatonal a viviendas. Cruce interno de espacios públicos. Cruce de barreras urbanas.
PRIORIDAD DE UTILIZACIÓN	SEGÚN PROYECTO ESPECIAL	Mixta: Transporte de pasajeros y de cargas, transporte individual.		Transporte individual.	Transporte individual.	Transporte ciclista individual exclusivo	Circulación peatonal exclusivo.
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	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple	Hormigón Simple Pavimento Articulado Paños o baldosas de grana lavada Ripio I

ANEXO 7.3

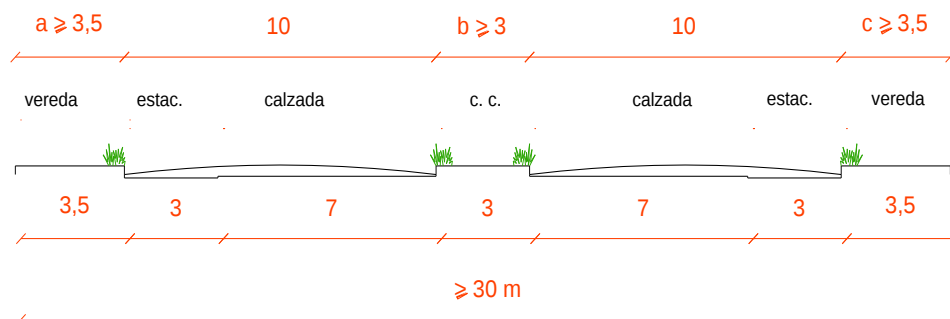
Perfiles Transversales Propuestos

1) Vías Arteriales (VA): Dichos perfiles deberán ser propuestos por D.N.V. ó D.V.S., a efectos de ser consensuados urbanísticamente con la Municipalidad de Gral.Güemes.

2 a) Colectoras Mayores (CMA)

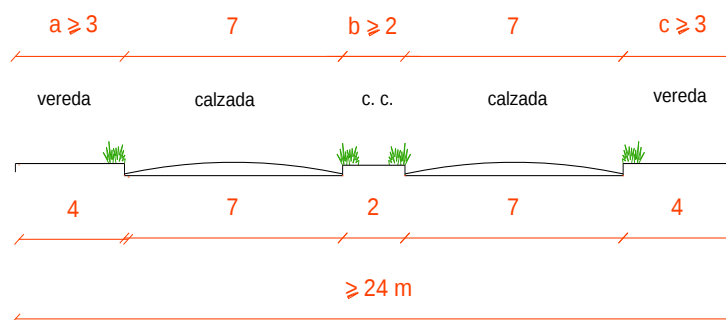
CMA 1

$$a + b + c \geq 10 \text{ m}$$



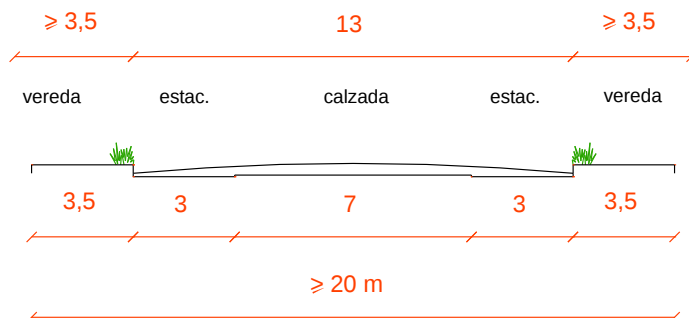
CMA 2

$$a + b + c \geq 10 \text{ m}$$

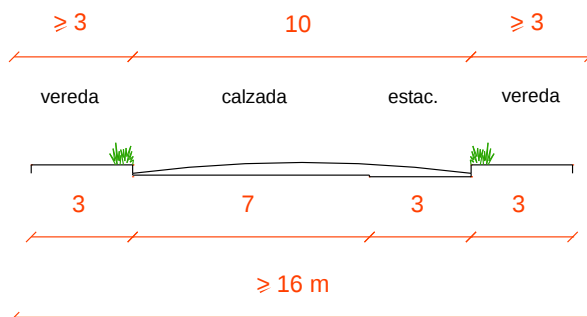


2 b) Colectoras Menores (CME)

CME 1

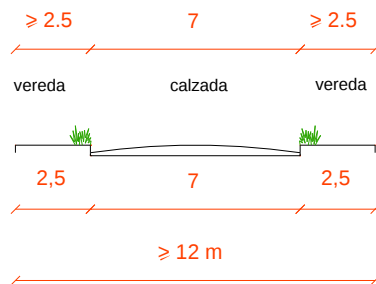


CME 2



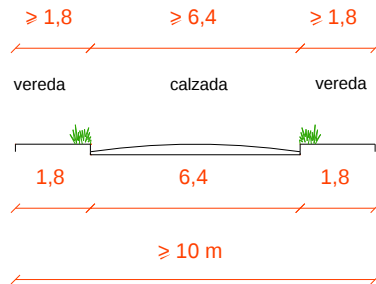
3) Calles Locales (CLOC)

CLOC (Calle)



4) Calles Pasajes (CPAS)

CPAS



Nota (1): Los pasajes no tendrán longitudes mayores a 200 mts.

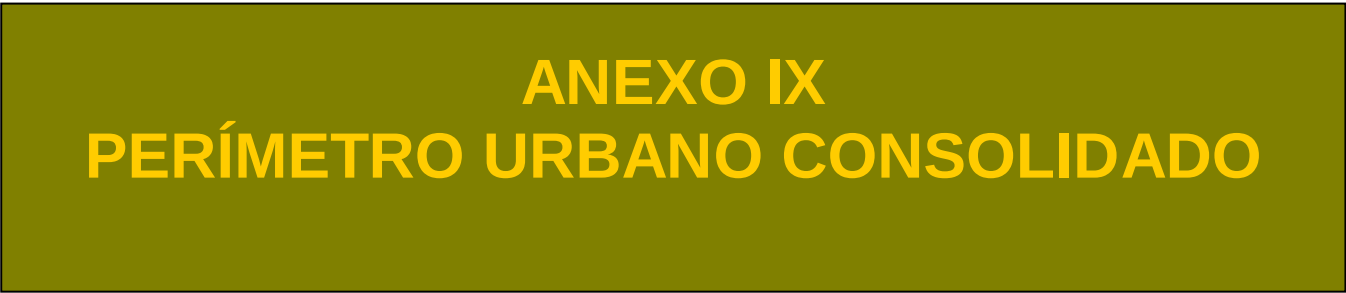
Nota (2): Los pasajes no superarán el 20% de las incidencias para red vial.



ANEXO VIII INMUEBLES PROTEGIDOS

8.1. Inmuebles a preservar arquitectónicamente.

- Fachadas de viviendas ubicadas en Calle Cornejo (paralela a la vía del FFCC)
- Estación del FFCC
- Viviendas ubicadas en Calle Alem (paralela a la vía del FFCC)

ANEXO IX PERÍMETRO URBANO CONSOLIDADO

ANEXO 9.1. PLANO DE PERÍMETRO URBANO

