

**PROVINCIA DE SALTA  
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**



**CODIGOS URBANÍSTICOS  
MUNICIPALIDAD DE  
SAN RAMÓN DE LA NUEVA ORÁN**

**INFORME FINAL:**

**CÓDIGOS URBANÍSTICOS  
Y PLAN DE GESTIÓN**

**TOMO II**

Agosto de 2019

**COORDINADOR:  
PEDRO DANIEL FERNÁNDEZ  
ARQ. MAG.DES.SUST.**



Fundación del Colegio de Arquitectos de Salta

**ANEXO A**

**CÓDIGO DE  
PLANEAMIENTO  
URBANO –  
AMBIENTAL**

## INDICE DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

<b>PARTE I</b>	<b>DE LAS ESTRATEGIAS URBANO - AMBIENTALES</b>	<b>5</b>
<b>TITULO I</b>	<b>PRINCIPIOS Y ALCANCE</b>	<b>5</b>
<b>TITULO II</b>	<b>LINEAMIENTOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORITARIOS</b>	<b>6</b>
<b>TITULO III</b>	<b>DEL MODELO ESPACIAL DESEADO</b>	<b>7</b>
<b>Capítulo I</b>	De los Elementos Estructurantes del Modelo Espacial Deseado Urbano	
<b>Capítulo II</b>	De la Clasificación del Suelo	
Sección I	De las Áreas Urbanas Consolidadas	
Sección II	De las Áreas Sub - Urbanas	
Sección III	De las Áreas No Urbanas	
<b>Capítulo III</b>	De la Zonificación de Usos del Suelo	
<b>PARTE II</b>	<b>DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>17</b>
<b>TITULO I</b>	<b>DEL SISTEMA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO</b>	<b>18</b>
<b>TITULO II</b>	<b>DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>18</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>De la Estructura y Atribuciones de los Componentes</b>	
Sección I	Del Órgano Técnico de Aplicación (OTA).	
Sección II	De la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA).	
<b>TITULO III</b>	<b>DE LOS INSTRUMENTOS DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO</b>	<b>22</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>De los Instrumentos Básicos.</b>	
<b>Capítulo II</b>	<b>De los Instrumentos Complementarios.</b>	
<b>Capítulo III</b>	<b>De los Mecanismos de Gestión, Monitoreo, Evaluación y Ajuste del CPUA</b>	
Sección I	De la Participación Pública.	
Sección II	Del Sistema de Informaciones Urbanísticas.	
Sección III	Del Monitoreo del Desempeño Urbano y la Actualización del Sistema de Planeamiento.	
<b>PARTE III</b>	<b>DE LOS INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE</b>	<b>27</b>
<b>TITULO I</b>	<b>DE LOS INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DEL SUELO</b>	<b>28</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>De la Ocupación y Uso del Suelo</b>	
<b>Capítulo II</b>	<b>Del Fondo Inmobiliario Urbanístico (FIU)</b>	
<b>Capítulo III</b>	<b>De los Convenios Urbanísticos Especiales (CUE)</b>	
<b>Capítulo IV</b>	<b>Del Régimen de Cesiones de Suelo para Urbanizaciones</b>	
<b>Capítulo V</b>	<b>Del Régimen de Zonificación Inclusiva</b>	
<b>Capítulo VI</b>	<b>Del Régimen de las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP)</b>	

<b>Capítulo VII</b>	<b>Del Suelo Creado</b>
<b>Capítulo VIII</b>	<b>De la Transferencia de Potencial Constructivo</b>
Sección I	Aspectos Generales.
Sección II	De la T.P.C. para fines urbanísticos
<b>Capítulo IX</b>	<b>De los Proyectos Especiales</b>
<b>Capítulo X</b>	<b>De las Áreas Especiales</b>
Sección I	De las Áreas Especiales de Interés Institucional.
Sección II	De las Áreas Especiales de Interés Urbanístico.
Sección III	De las Áreas Especiales de Interés Ambiental
<b>Capítulo XI</b>	<b>Del Sistema Municipal de Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Cultural y Natural.</b>
Sección I	Del Patrimonio Natural del Municipio de SRNO.
Sección II	Del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de SRNO.

**PARTE IV DEL REGIMEN URBANÍSTICO 63**

<b>TITULO I</b>	<b>DE LAS NORMAS GENERALES DEL REGIMEN URBANÍSTICO</b>	<b>64</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>Del Régimen de las Actividades</b>	
Sección I	Definiciones	
Sección II	Disposiciones Comunes.	
Sección III	De las Actividades	
<b>Capítulo II</b>	<b>Del Tejido Urbano</b>	
<b>Capítulo III</b>	<b>De los Dispositivos de Control de las Edificaciones</b>	
Sección I	Ocupación de Parcelas.	
Sección II	Régimen Volumétrico.	
Sección III	Edificios de Perímetro Libre	
<b>Capítulo IV</b>	<b>De las Áreas de Estacionamientos.</b>	
<b>Capítulo V</b>	<b>De la Ocupación del Espacio Urbano.</b>	
<b>TITULO II</b>	<b>DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS.</b>	
<b>Capítulo I</b>	<b>Modificaciones Parcelarias.</b>	
Sección I	Fraccionamientos	
Sección II	Amanzanamiento y su relación con la Red Vial	
Sección III	Urbanizaciones Especiales.	
Sección IV	Diseño de la Red Vial.	
Sección V	Equipamiento e Infraestructuras.	
Sección VI	Dimensiones de las Parcelas	
Sección VII	Nomenclatura.	
<b>TITULO III</b>	<b>DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANISTICAS</b>	<b>103</b>
Sección I	Definiciones	
Sección II	Disposiciones Generales	
<b>TITULO IV</b>	<b>DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y DE PROCEDIMIENTOS</b>	<b>106</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>Autoridad de Aplicación.</b>	
<b>Capítulo II</b>	<b>Procedimientos y Tramitaciones.</b>	
Sección I	Relativo a los Fraccionamientos	
Sección II	Certificado de Uso Conforme	
Sección III	Usos No Conformes	
Sección IV	Facultades del Órgano Técnico de Aplicación (OTA)	
<b>TITULO V</b>	<b>DE LAS DISPOSICIONES PUNITIVAS</b>	<b>111</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>Infracciones relativas a las Subdivisiones.</b>	
<b>Capítulo II</b>	<b>Infracciones relativas a los Usos.</b>	

<b>Capítulo III</b>	<b>Infracciones en Áreas Especiales.</b>	
<b>Capítulo IV</b>	<b>Infracciones relativas a la Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.</b>	
<b>TITULO VI</b>	<b>DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS</b>	<b>115</b>
<b>ANEXOS</b>		<b>118</b>
<b>Anexo 1</b>	<b>Planos de Zonificación.</b>	<b>119</b>
1.1.	Planos de Clasificación del Suelo.	
1.1.1.	Plano de Clasificación del Suelo Urbano y Sub-Urbano.	
1.1.2.	Plano de Clasificación del Suelo No Urbano.	
1.2.	Planos de Zonificación de Usos del Suelo.	
1.2.1.	Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano y Sub-Urbano y Planchetas.	
1.2.2.	Plano de Zonificación de Usos del Suelo No Urbano.	
1.3.	Plano de Áreas Especiales.	
<b>Anexo 2</b>	<b>Distritos de Zonificación de Usos del Suelo.</b>	<b>126</b>
<b>Anexo 3</b>	<b>Densidades Indicativas por Distrito</b>	<b>129</b>
3.1.	Densidades Indicativas.	
3.2.	Suelo Creado.	
<b>Anexo 4</b>	<b>Régimen de las Actividades.</b>	<b>135</b>
4.1.	Clasificación de Actividades.	
4.2.	Cuadro de Localización de Actividades	
4.3.	Actividades sujetas a Estudio de Impacto Ambiental y Social.	
4.4.	Actividades Permitidas en Áreas Especiales	
<b>Anexo 5</b>	<b>Normas Generales del Régimen Urbanístico.</b>	<b>191</b>
5.1.	Normas Generales sobre Régimen Urbanístico.	
5.2.	Basamentos y Retiros de Fondo	
<b>Anexo 6</b>	<b>Subdivisiones y Urbanizaciones.</b>	<b>196</b>
6.1.	Cesiones de Suelo Obligatorias en Subdivisiones y Urbanizaciones.	
<b>Anexo 7</b>	<b>Red Vial Urbana.</b>	<b>200</b>
7.1.	Plano de Red Vial Urbana y Sub-Urbana.	
7.2.	Clasificación de Red Vial Urbana y Sub-Urbana.	
<b>Anexo 8</b>	<b>Edificios de Valor Patrimonial.</b>	<b>207</b>
<b>Anexo 9</b>	<b>Glosario</b>	

# **PARTE I**

# **De las Estrategias Urbano – Ambientales**

## PARTE I: DE LAS ESTRATEGIAS URBANO - AMBIENTALES

### TITULO I: PRINCIPIOS Y ALCANCE

**Art. 1 :** El presente Código de Planeamiento Urbano Ambiental rige la función pública local de la ordenación territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Municipio de San Ramón de la Nueva Orán (en adelante SRNO) sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo, con sujeción al interés general y a los principios del desarrollo sustentable. Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenamiento territorial, urbanístico y ambiental, establecidas con carácter de instrumento regulatorio.

**Art. 2 :** La promoción del desarrollo urbano - ambiental del Municipio de SRNO tiene como premisa el cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad, del medio urbano y el territorio, garantizando:

- I. La incorporación del enfoque ambiental y los principios del Desarrollo Sustentable en el modelo de planeamiento y gestión municipal, concibiendo como meta la gestación de un municipio sustentable con efectos modélicos sobre la el Departamento de Orán y la región en que se encuentra inserto.
- II. La asunción plena de los roles de la ciudad de SRNO como cabecera y centro urbano principal de la Región Yungas de la Provincia de Salta, una de las áreas de mayor biodiversidad y patrimonio natural de la República Argentina.
- III. La concepción de la Región Yungas, definida por el PDES 2030 del Provincia de Salta, como área territorial de influencia directa de la Ciudad de SRNO, asumiendo el rol de liderazgo para la articulación de políticas y acciones de alcance regional.
- IV. La asunción del rol del Estado Municipal como principal actor del Desarrollo Urbano, asumiendo el liderazgo en la promoción y coordinación de proyectos transformadores que privilegien el interés público y favorezcan la iniciativa y la inversión privada.
- 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 PDUA de SRNO, 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.

**Art. 3 :** 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: LINEAMIENTOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORITARIOS.**

**Art. 4 :** El Código de Planeamiento Urbano Ambiental basa sus disposiciones en los Lineamientos Prioritarios definidos en el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de SRNO, desde la página 146 de su documento final en adelante:

- I. Lineamiento de Integración Urbana.
- II. Lineamiento de Planificación del Área Central.
- III. Lineamiento de Recuperación Paisajística y Ambiental.
- IV. Lineamiento de Fortalecimiento Institucional.
- V. Lineamiento de Proyectos Transformadores.

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

**Art. 5 :** Los Lineamientos listados en el Artículo anterior se implementarán a través de 19 (diecinueve) Programas contenidos en tales lineamientos, para los cuales se determinan los proyectos e iniciativas involucrados.

- I. Programa de dotación integral de Infraestructuras.
- II. Programa de nuevas condiciones de accesibilidad.



- III. Programa de intervención integral de asentamientos irregulares.
- IV. Programa de equipamiento barrial.
- V. Programa de revalorización de barrios tradicionales.
- VI. Programa de inclusión productiva.
- VII. Programa de creación de nuevos focos de centralidad.
- VIII. Programa de mejoramiento y puesta en valor del casco histórico.
- IX. Programa de renovación del Área Centro y áreas urbanas significativas.
- X. Programa de preservación del patrimonio histórico – arquitectónico.
- XI. Programa de renovación comercial y turística del Área Central.
- XII. Programa de recuperación ambiental y urbanística.
- XIII. Programa de creación de nuevos espacios verdes.
- XIV. Programa de recuperación y revalorización de espacios verdes.
- XV. Programa de Calidad Ambiental
- XVI. Programa de Gestión Municipal y Modernización.
- XVII. Programa de Transparencia y Participación Ciudadana
- XVIII. Programa de Gestión integrada
- XIX. Programa de transformación de Vacíos Urbanos.

**Art. 6 :** Las disposiciones del CPUA son concurrentes con el objetivo de materialización de los Proyectos Prioritarios contenidos en cada uno de los Programas del PDUA de SRNO listados en el artículo anterior.

### **TITULO III: DEL MODELO ESPACIAL DESEADO**

**Art. 7 :** Art. 8: Se entiende por Modelo Espacial Deseado el conjunto de directrices de desarrollo territorial y urbano expresado a través de representaciones espaciales contenidas en los Lineamientos, Programas y demás contenidos generales del PDUA, complementados y ajustados por las disposiciones específicas de este CPUA.

Inc. 1: El Modelo Espacial Deseado define el Área Urbana de la Ciudad de SRNO, comprendida dentro del Perímetro Urbano Consolidado, así como las áreas de futura anexión situadas dentro del Ejido Municipal, las zonas rurales, y las áreas naturales protegidas del Municipio de SRNO.

Inc. 2: Constituyen principios básicos del Modelo Espacial Deseado urbano propuesto:

- I. La promoción de la Multifocalidad Urbana, promoviendo el surgimiento y consolidación de Nodos de Centralidad alternativos y complementarios al Área Centro de SRNO.
- II. La progresiva descentralización de servicios urbanos, priorizando la provisión de infraestructuras, equipamientos y servicios de nivel barrial,

atendiendo al fuerte ritmo de crecimiento poblacional y físico del medio urbano y a la segregación socio – espacial que padecen las periferias urbanas.

- 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, basada en la pronta urbanización de los grandes vacíos urbanos y el desarrollo habitacional de áreas receptoras.
- 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, contribuyendo a 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, que deberán ser concurrentes en su diseño y dimensionamiento con las estrategias urbanísticas y ambientales del CPUA.

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

**Art. 8 :** Son elementos estructurantes del Modelo Espacial Deseado Urbano:

- I. La Red Vial Principal.
- II. El Área Centro de SRNO.
- III. Los Grandes Equipamientos Urbanos.
- IV. El Sistema de Espacios Abiertos.
- V. Los bordes y barreras naturales y construidas del Área Urbana.
- VI. Los Grandes Vacíos Urbanos.

## **Capítulo II: De la Clasificación del Suelo**

**Art. 9 :** La Clasificación del Suelo define las distintas categorías de espacios dentro del territorio del Municipio de SRNO, en términos de los grados de

consolidación de los usos urbanos, sub-urbanos y rurales, y de las prioridades o limitaciones para su ocupación con tales usos.

Inc. 1: El Territorio del Municipio de SRNO – en adelante Municipio de SRNO – está definido por los límites establecidos en la Ley Provincial 2131/47 y modificatorias, formando parte del Departamento de Orán, de la Provincia de Salta.

Inc. 2: Se considera Ejido Municipal al espacio físico del Municipio de SRNO sobre el cual tiene acción directa la Municipalidad de SRNO, englobando a todas las actividades directa o indirectamente vinculadas a la ciudad. Las áreas comprendidas dentro de este límite, tributan a la Municipalidad de SRNO, en las categorías de lotes urbanos o suburbanos, según corresponda, y en las modalidades definidas por las ordenanzas y reglamentaciones tributarias que a tal efecto el municipio determine.

Inc. 3: El Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Municipalidad de SRNO incluye en sus alcances la clasificación y regulación de los usos del suelo de la totalidad del Municipio, incluyendo las áreas situadas entre los límites del Ejido Municipal y los del Territorio Municipal.

Inc. 4: La Clasificación del Suelo del Municipio de SRNO incluye la delimitación de Reservas Naturales Municipales, de acuerdo a la Ley Provincial N° 7.107, las cuales podrán situarse total o parcialmente en cualquiera de las áreas de clasificación del suelo que se detallan en las Secciones I y II siguientes de este Capítulo II.

### ***Sección I: De las Áreas Urbanas Consolidadas***

**Art. 10 :** Las Áreas Urbanas Consolidadas del territorio municipal de SRNO son aquellas que, al momento de la aprobación del CUPA, 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 (PUC), 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 (APD).
- II. Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP).
- III. Áreas de Ocupación Diferida (AOD).

Inc. 1: Se entiende por Perímetro Urbano Consolidado (PUC) al espacio físico comprendido dentro del Ejido Municipal dentro del cual la Municipalidad brinda servicios, comprendiendo las Áreas que se describen en los apartados siguientes.

Inc. 2: Se considera Área Urbana Propiamente Dicha (APD) aquella que, al momento de la aprobación del CPUA, 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 (AOP) 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 de Ocupación Diferida (AOD) 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 CPUA, 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 de Ocupación Diferida se encuentra establecida en el Plano de Clasificación del Suelo del Anexo 1.1.

## **Sección II: De las Áreas Sub - Urbanas**

**Art. 11 :** Las Áreas Sub-Urbanas están constituidas por aquellos espacios del Ejido municipal situados fuera del Perímetro Urbano Consolidado (PUC), 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 definen como Áreas de Anexión Condicionada (AAC) aquellos sectores de las Áreas Sub-Urbanas limítrofes con el Perímetro Urbano Consolidado (PUC) delimitadas en el Plano de Clasificación del Suelo del Anexo 1.1., en las cuales podrán ser admitidos procesos de urbanización y anexión al Área Urbana Consolidada bajo la condición de su utilización dominante con fines de Vivienda Estatal, o de Vivienda Privada de acuerdo al régimen particular que se determina en la Parte III, Título I, Capítulos III, IV y V de este CPUA. Su delimitación y zonificación interna en etapas se determina 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.

Inc. 2: Se definen como Áreas de Reserva Estratégica (ARE) a aquellos sectores de las Áreas Sub-Urbanas en los cuales se promueve el sostenimiento de actividades rurales productivas de nulo o bajo impacto ambiental orientadas prioritariamente a la satisfacción de necesidades de consumo diario de la población metropolitana; y que se conciben como áreas de reserva estratégica de suelo para eventuales requerimientos urbanos en las últimas etapas quinquenales de vigencia del PDUA y esta normativa.

Incluyen también áreas reservadas a funciones estratégicas para la ciudad que, por sus particularidades, deban emplazarse fuera del Perímetro Urbano Consolidado, como Parques Industriales, Cementerios, u otros.

Inc.3: Se definen como Áreas No Urbanizables (ANU) a aquellos espacios de las Áreas Sub-Urbanas en los cuales no se permitirán procesos de urbanización con fines residenciales o complementarios a estos, siendo reservados para la conformación del cinturón ecológico de la ciudad de SRNO. Incluyen tanto el sistema de Parques Naturales previsto en la Zonificación de Usos del Suelo que se detalla en el Capítulo III siguiente, como también Áreas Especiales suburbanas afectadas directa o indirectamente por pasivos ambientales, que requieren de acciones específicas para su recuperación y saneamiento.

### ***Sección III: De las Áreas No Urbanas***

**Art. 12 :** Las Áreas No Urbanas están constituidas por aquellos espacios del Municipio situados fuera del Ejido Urbano, bien en estado natural, como suelos rústicos, o afectados a usos agropecuarios.

La delimitación de las Áreas No Urbanas se encuentra establecida en el Plano de Clasificación del Suelo del Anexo 1.1.

Inc.1: Se definen como Áreas Rurales (ARU) a aquellos sectores de las Áreas No Urbanas de topografía predominantemente plana afectadas a usos rurales productivos y/o con carácter de suelos rústicos.

Inc.2: Se definen como Reservas Naturales Culturales (RNC) a aquellos espacios de las Áreas No Urbanas incorporadas o susceptibles de ser incorporadas al régimen establecido al respecto en la Ley Provincial N° 7107, en razón de sus atributos culturales, históricos y patrimoniales, adicionales a su valor natural y paisajístico.

### **Capítulo III: De la Zonificación de Usos del Suelo**

**Art. 13 :** 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. 14 :** Los Distritos de Zonificación representan espacios físicos del Municipio 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, y se clasifican en Urbanos, Sub-Urbanos y No Urbanos. Estos Distritos de Zonificación se encuentran delimitados en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Anexo 1.2.

**Art. 15 :** Delimitación de Distritos: El límite entre Distritos de Zonificación urbanos 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: En los casos de parcelas ubicadas en la confluencia de dos o más distritos, y para las cuales la determinación de su pertenencia a uno u otro no

podiere ser determinada con precisión, el OTA analizará cada caso como particular, y dictaminará propendiendo al beneficio del espacio urbano.

**Art. 16 :** 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 la materialización preferente de edificios en propiedad horizontal. Se complementa con usos comerciales y servicios.

**R2**: Distrito predominantemente residencial, de densidad baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares en lotes de superficies bajas a medias. Se complementa con usos comerciales y servicios.

**R2-A**: Subcategoría de la zonificación R2 correspondiente a áreas urbanizadas en base a procesos de ocupación progresiva a partir de acciones del sector privado.

**R2-B**: Subcategoría de la zonificación R2 correspondiente a áreas urbanizadas en forma de conjuntos habitacionales financiados por el Estado Nacional y/o Provincial.

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

**R3-A**: Subcategoría de la zonificación R3 correspondiente a áreas urbanizadas abiertas.

**R3-C**: Subcategoría de la zonificación R3 correspondiente a áreas urbanizadas cerradas.

II. Distritos Mixtos : Distritos cuya ocupación es estimulada tanto para actividades residenciales como de comercio, servicios e industrias no impactantes, clasificándose, en relación al uso, en diferentes categorías que representan grados de restricción diferenciados en cuanto a intensidad y variedad de las actividades. Involucra los siguientes distritos:

**AC**: Distrito mixto en el que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidades medias-altas con usos comerciales, institucionales y de servicio de niveles de Interferencia Ambiental bajas a medias (condicionadas).

**M1:** Distritos mixtos en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad alta, con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios (condicionados).

**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).

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

VI. Parques Urbanos: Distritos que involucran los principales componentes del Sistema Urbano de Espacios Abiertos.

Comprende los siguientes distritos de zonificación:

**PU1:** Parques Urbanos Activos, en los que se estimula y facilitan los usos recreativos, deportivos y turísticos, con fuerte predominancia de áreas verdes y no construidas.

**PU2:** Parques Urbanos Pasivos, en los que se plantea el saneamiento y la recuperación de pasivos ambientales para su aprovechamiento con fines principales de paisajismo urbano y otros servicios ambientales, a través de intervenciones de parqueización y/o forestación, con nula o limitada accesibilidad para uso público en razón de condicionantes de seguridad, salud o ambientales que los afectan.

**Art. 17 :** Distritos de Zonificación ubicados en Áreas Sub-urbanas:

I. **AGR1:** Distritos del Ejido Municipal afectados a explotaciones agrícolas o agroindustriales compatibles con el entorno residencial y clasificadas como Áreas de Anexión Condicionada, susceptibles de ser incorporadas al Área Urbana exclusivamente con fines de proyectos residenciales estatales; o proyectos residenciales privados de densidades bajas o medias.

II. **AGR2:** Distritos del Ejido Municipal afectados a explotaciones agrícolas o agroindustriales compatibles con el entorno residencial y clasificados como Áreas de Reserva Estratégica, susceptibles de ser incorporadas al Área Urbana exclusivamente con fines de proyectos residenciales estatales; o proyectos residenciales privados de densidades bajas o muy bajas.

IV. Distritos Industriales (PI): Parques o Polígonos Industriales ubicados en áreas suburbanas cuya ocupación es estimulada para actividades de



manufactura y/o depósitos con niveles de interferencia media a alta (condicionados).

**Art. 18 :** Distritos de Zonificación ubicados en Áreas No Urbanas:

- I. **AGR3:** Distritos situados fuera del Ejido Municipal afectados a explotaciones agrícolas o agropecuarias, y suelos rústicos en los cuales no son admitidos proyectos de urbanización de ningún tipo.

**Art. 19 :** Distritos de Zonificación del Sistema de Áreas Protegidas Municipales:

Se trata de áreas de interés ambiental, debido a sus atributos naturales, paisajísticos, históricos, culturales u otros, que las hacen susceptibles de preservación y puesta en valor y objeto de regulación especial, de acuerdo a las atribuciones conferidas al Municipio a través de la Ley Provincial 7107. Estas áreas protegidas podrán abarcar tanto fracciones del territorio municipal definidas como Sub-Urbanas (entre la Línea de P.U.C. y la de Ejido Urbano) o como No Urbanas (entre la Línea de Ejido Urbano y el Límite Municipal).

Comprende las siguientes categorías y distritos:

- I. Parques Naturales (PN): Categoría correspondiente a Áreas de Interés Ambiental – Parque Natural, destinados a conciliar la protección integral de la flora, fauna y atributos paisajísticos, con la utilización para fines principales educacionales, de ocio o recreación, o productivos sustentables.

Esta categorización reconoce 3 (tres) Sub-categorías, a saber:

PN1: Parque Natural orientado a usos dominantes de tipo recreativo y de esparcimiento en contacto con el medio natural.

PN2: Parque Natural parcialmente modificado, afectado a arriendos con fines productivos rurales intensivos y/o usos deportivos y recreativos de entidades civiles.

PN3: Parque Natural afectado de manera principal a forestaciones, constituyendo filtros o buffers entre áreas urbanas o urbanizables y usos del suelo con eventuales impactos ambientales sobre aquellas.

PN4: Parque Natural correspondiente a “Áreas Amarillas” del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta, y por lo tanto sujetas a su régimen de usos del suelo.

- II. Reservas Naturales (RN): Categoría correspondiente a Áreas de Interés Ambiental – Reserva Natural, en que se pretende resguardar atributos de

la naturaleza únicos en el Municipio y la Región. Están categorizadas como “Áreas Rojas” en el Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta con el objetivo de preservación del patrimonio natural.

- III. **Áreas Especiales:** Se definen en los términos de la Parte III, Título I, Capítulo X del presente Código, pudiendo estar ubicadas dentro o fuera del Perímetro Urbano Consolidado. Comprenden los siguientes distritos:
  - I. **AE-ES:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional del Estado Nacional, Provincial o Municipal, de grandes dimensiones, ocupadas o destinadas a futuro a equipamientos comunitarios, administrativos, de infraestructuras o de servicios.
  - II. **AE-NG:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional No Gubernamentales, de grandes dimensiones, destinadas a fines o equipamientos urbanos, administrativos, de infraestructuras o de servicios.
  - III. **AE-IS:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico - Social, en razón de situaciones de marginalidad, exclusión o riesgo ambiental y/o social, que requieren de la implementación de programas, proyectos y acciones para su recuperación, consolidación, integración o puesta en valor.
  - III. **AE-NA:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico – No Aptas, en las cuales se prohíben o limitan usos y actividades en razón de condiciones particulares de índole ambiental, topográficas u otras, requiriéndose de estudios y proyectos especiales para la determinación de su régimen urbanístico.
  - IV. **AE-RE:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico – de Renovación o revitalización, en las cuales se promueve la realización de proyectos públicos, privados o mixtos de interés estratégico para el desarrollo y/o la estructuración urbana.
  - V. **AE-IA:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Ambiental, en que se pretende resguardar atributos excepcionales de la naturaleza o se requieren acciones tendientes a la recuperación de patrimonio ambiental degradado.

# **PARTE II**

# **Del Sistema de Planeamiento**

## **PARTE II: DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO.**

### **TITULO I: DEL SISTEMA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO.**

**Art. 20 :** Se crea el Sistema Municipal de Gestión de Planeamiento (SMGP), 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 SRNO.
- II. Instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización del PDUA y del CPUA
- III. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión municipal.

**Art. 21 :** EL SMGP actúa en los siguientes niveles :

- I. Nivel de formulación de estrategias, políticas y actualización permanente del PDUA y del CPUA
- 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.**

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

**Art. 22 :** La estructura del SMGP contemplará especialmente las siguientes áreas :

- I. Apoyo técnico de carácter interdisciplinario, con la finalidad de orientar o realizar los estudios o investigaciones necesarias para el planeamiento y desarrollo urbano – ambiental.
- 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.

Integran el SMGP los órganos de administración directa e indirecta, así como los consejos municipales vinculados al desarrollo urbano.

**Art. 23 :** Son atribuciones del SMGP :

- 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 PDUA y de la Normativa Urbano - Ambiental con vistas al desarrollo sustentable e integración socio-espacial del territorio municipal.
- VI. Establecer los procesos de revisión y ajuste quinquenal del PDUA y de la normativa Urbano Ambiental.

### ***Sección I: Del Órgano Técnico de Aplicación (OTA).***

**Art. 24 :** El SMGP será gerenciado por el Órgano Técnico de Aplicación (OTA). Sus competencias serán:

- I. Establecer las directrices de desarrollo urbano ambiental; planificar y ordenar el uso y ocupación del suelo del Municipio de SRNO, a través de la elaboración, monitoreo y revisión de los Planes, Programas y Proyectos, y supervisando su permanente actualización.
- II. Recopilar, procesar y utilizar las informaciones esenciales al proceso de desarrollo urbano - ambiental del Municipio.
- III. Verificar y velar por 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 modalidades de integración y trabajo conjunto entre los integrantes del SMGP
- V. Implementar programas, proyectos e iniciativas de interés público sobre la ciudad y el territorio 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 como herramienta para el fortalecimiento del rol público sobre el suelo y la vivienda de interés social.
- 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 PDUA y de la normativa urbano ambiental a fin de su elevación al Concejo Deliberante para su consideración.
- IX. Implementar mecanismos destinados a lograr la participación comunitaria en la gestión del planeamiento urbano ambiental.
- X. Elaborar las reglamentaciones necesarias a los fines de complementar las disposiciones contenidas en este Código, en el Código de Edificación, y en la legislación ambiental del Municipio, y de asegurar la correcta interpretación de las mismas.

### ***Sección II: De la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA).***

**Art. 25 :** El Órgano Consultivo externo del SMGP será la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA), la cual tiene por finalidad proporcionar un ámbito participativo para el diseño de políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo urbano, y al cual compete :

- I. 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 PDUA, del Código de Planeamiento Urbano – Ambiental (CPUA), y del Código de Edificación (CE).
- II. 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 el Artículo 5 de este CPUA.
- III. Recibir y orientar para su discusión las temáticas que, originadas en sectores diversos de la sociedad, sean de interés colectivo.
- IV. Proponer al SMGP la elaboración de estudios sobre cuestiones que se entiendan como relevantes.
- V. Organizar comisiones para asesoramiento técnico compuestas por integrantes de la CoMDUA, pudiendo utilizarse tanto componentes del SMGP como colaboradores externos.

- VI. Celar por la integración de políticas sectoriales que tengan relación con el desarrollo urbano ambiental del municipio.
- VII. Proponer la programación de inversiones con vistas a asesorar la implementación de políticas de desarrollo urbano ambiental para el Municipio.
- VIII. 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.
- IX. Proponer la realización de Convenios Urbanísticos Especiales.

**Art. 26 :** La CoMDUA se formará con 17 (Diecisiete) miembros titulares y sus suplentes, con renovación bienal, con la siguiente composición :

- I. 1 (Un) funcionario del Municipio con nivel de Secretario o equivalente en el organigrama municipal, designado por el Intendente Municipal, en carácter de Presidente de la CoMDUA
- II. 1 (un) funcionario del Municipio con nivel de Director General, Gerente o funciones equivalentes en el Organigrama Municipal, relacionado al Área de Planeamiento, designados por el Intendente Municipal.
- III. 1 (Un) funcionario del Municipio con nivel de Director General o Gerente, relacionado al Área de Ambiente, designado por el Intendente Municipal.
- IV. 1 (Un) representante de los Centros Vecinales de la Ciudad de SRNO.
- V. 1 (Un) representante del Colegio de Arquitectos de Salta (CAS), Delegación SRNO.
- VI. 1 (Un) representante del Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesiones Afines de Salta (COPAIPA), Delegación SRNO.
- VII. 1 (Un) Colegio de Abogados y Procuradores de la Provincia de Salta, Delegación SRNO.
- VIII. 1 (Un) representante de la Universidad Nacional de Salta, Sede SRNO.
- IX. 1 (Un) representante de la Universidad Católica de Salta, Sede SRNO.
- X. 1 (Un) representante de ONGs con domicilio en el Municipio, dedicadas a temáticas ambientales y/o urbanísticas.
- XI. 1 (Un) representante de la Cámara de Comercio e Industria de Salta, con domicilio o sede en SRNO.

- XII. 1 (Un) representante de Cámaras o Asociaciones vinculadas al Turismo y la Hotelería en el Municipio.
- XIII. 1 (Un) representante de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo o equivalente del Concejo Deliberante.
- XIV. 1 (Un) Representante de la empresa prestadora de los servicios de Agua Potable y Cloacas con responsabilidades en la Ciudad de SRNO.
- XV. 1 (Un) Representante de la empresa prestadora de los servicios de Gas Natural con responsabilidad en la Ciudad de SRNO.
- XVI. 1 (Un) Representante de la empresa prestadora de los Servicios Eléctricos con responsabilidad en la Ciudad de SRNO.
- XVII. 1 (Un) Representante del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios con domicilio y actividades en SRNO.

El funcionamiento de la CoMDUA, así como los mecanismos de elección de los representantes, será reglamentado por Decreto del Poder Ejecutivo Municipal.

La CoMDUA podrá constituirse como una comisión orientada a la gestión de los aspectos urbanísticos enmarcada en el funcionamiento del Consejo Económico y Social de SRNO y formando parte del mismo.

### **TITULO III: DE LOS INSTRUMENTOS DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO**

#### **Capítulo I: De los Instrumentos Básicos.**

**Art. 27 :** El planeamiento del desarrollo urbano ambiental se dará a través de los siguientes instrumentos básicos :

- I. Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA)
- II. Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA)
- III. Código de Edificación (CE)
- IV. Estrategias de Desarrollo Urbano Ambiental.
- V. Régimen Urbanístico.
- VI. Modelo Espacial Deseado.

#### **Capítulo II: De los Instrumentos Complementarios.**

**Art. 28 :** Son instrumentos complementarios del CPUA los Programas, Planes, y Proyectos Especiales a desarrollar en el futuro por indicación del



mismo CPOA o iniciativa del SMGP, relativos a aspectos o áreas específicas del Municipio.

### **Capítulo III: De los mecanismos de Gestión, Monitoreo, Evaluación y Ajuste del CPOA**

#### ***Sección I – De la Participación Pública***

**Art. 29 :** La participación de la comunidad en la gestión del planeamiento urbano del Municipio se efectuará en los siguientes niveles :

- I. Global, a través de la CoMDUA
- II. Barrial, mediante las organizaciones vecinales reconocidas por el municipio, cuyas iniciativas serán elevadas a la CoMDUA a través de sus representantes.
- III. Sectorial, por medio de las diferentes instituciones civiles, educativas, estatales, industriales, comerciales, sindicales y otras, cuyas iniciativas serán elevadas a la CoMDUA 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.

#### ***Sección II – Del Sistema de Informaciones Urbanísticas***

**Art. 30 :** Dispónese la conformación del Sistema de Informaciones Urbanísticas (SIU) como herramienta técnica para la obtención de datos, procesamiento, registro estadístico y análisis de la información necesaria para el seguimiento y la evaluación del desempeño urbanístico y ambiental del Municipio de SRNO.

**Art. 31 :** El Sistema de Informaciones Urbanísticas (SIU) será gerenciado por el OTA, que dispondrá de los recursos técnicos, económicos, humanos e informáticos para su gestión, y será responsable de la preparación y emisión de los informes periódicos de monitoreo y revisión, en los términos de la Parte II, Título III, Capítulo III, Secciones II y III de este CPOA.

**Art. 32 :** El desempeño urbanístico y ambiental del Municipio de SRNO se evaluará a través de las modalidades e Indicadores a definir por el SMGP.

**Art. 33 :** El OTA trabajará en estrecha relación y propiciará la firma de convenios con los organismos de estadísticas provinciales y nacionales, como así también con organismos de ambas jurisdiccionales que cuenten con Sistemas de Información Georreferenciada (SIG), destinados a la cooperación

mutua y al uso compartido de información de interés para la gestión urbanística.

### ***Sección III – Del Monitoreo del Desempeño Urbano y la Actualización del Sistema de Planeamiento.***

**Art. 34 :** Será competencia del OTA 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 en base al Sistema de Informaciones Urbanísticas (SIU), con medios propios y/o con asesoramiento técnico externo.

Inc. 1: El OTA determinará la línea de base a partir de la cual realizará el monitoreo del Desarrollo Urbano.

Inc. 2: El OTA utilizará, para el monitoreo del Desarrollo Urbano, entre otros, los parámetros referentes a ocupación de AOPs y Suelo Urbano, densidad, usos del suelo, desempeño de infraestructuras, equipamientos y servicios, entre otros que evalúe como convenientes o necesarios a los fines de la gestión urbano – ambiental.

Inc. 3: Serán consideradas como Unidades de Monitoreo, entre otras:

- I. Las Macrozonas de Clasificación del Suelo (Áreas Urbanas Consolidadas, Áreas Sub-Urbanas, Áreas No Urbanas).
- II. Las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOD) y de Ocupación Diferida (AOD), en Suelo Urbano.
- III. Las Áreas de Anexión Condicionada (AAC) y las Áreas de Reserva Estratégica (ARE) en Suelo Sub-Urbano.
- IV. Los elementos estructurantes del Modelo Espacial Deseado.
- V. Los Distritos de la Zonificación urbanística.
- VI. Las Áreas Especiales.

Inc. 4: El OTA publicará y elevará a consideración de la CoMDUA, con una frecuencia mínima bienal, las condiciones de desarrollo y desempeño urbanístico del municipio.

**Art. 35 :** Será competencia del OTA la Evaluación Quinquenal del Desempeño Urbano, coincidente con el final de cada una de las etapas del período de vigencia del CUPA; 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 de Ocupación Diferida (AOD) urbanizadas durante el quinquenio precedente.
- II. Superficie y localización de espacios incluidos en las Áreas de Anexión Condicionada (AAC) y Áreas de Reserva Estratégica ocupadas durante el quinquenio precedente.
- III. Consolidación o modificación de las tendencias cualitativas y cuantitativas de expansión urbana.
- IV. Grado de Implementación de los Proyectos Integrados Prioritarios del PDUA.
- V. Consolidación o modificación de las tendencias de uso del suelo municipal.
- VI. Desempeño de la red vial municipal.
- VII. Desempeño de los equipamientos urbanos.
- VIII. Desempeño de las infraestructuras urbanas.
- IX. Desempeño de los servicios urbanos.
- X. Estado de las condiciones ambientales del territorio municipal y el área urbana.
- XI. Consolidación o modificación de las tendencias demográficas y socioeconómicas del Municipio y la región.
- XII. Implementación de Convenios Urbanísticos Especiales.
- XIII. Monitoreo del Fondo Inmobiliario Urbanístico

**Art. 36 :** En base a los resultados y conclusiones de la Evaluación Quinquenal del Desempeño Urbano, el OTA formulará los ajustes que considere adecuados en el PDUA y sus instrumentos normativos, los que deberán ser aprobados a través de Ordenanza Municipal, previo dictamen no vinculante de la CoMDUA, 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 Áreas de Ocupación Diferida (AOD) que hubieran sido urbanizadas en el quinquenio precedente.
- II. Actualización del Perímetro Urbano Consolidado en función de las Áreas de Anexión Condicionada (AAC) y Áreas de Reserva Estratégica (ARE) que hubieran sido urbanizadas en el período precedente, si correspondiere.

- III. Reclasificación de las nuevas áreas urbanizables programadas (AOP y AOD) en función de la demanda de suelo urbano previsible para los dos quinquenios subsiguientes.
- IV. Reclasificación de las Áreas Sub-Urbanas 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 SMGP, los siguientes aspectos:

- I. Delimitación del Ejido Municipal y Perímetro Urbano Consolidado.
- II. Delimitación de Distritos de Clasificación del Suelo y/o de Zonificación Urbanística.
- III. Creación o redefinición de delimitación de Áreas Especiales.
- IV. Régimen Urbanístico de Distritos.
- V. Modificaciones o actualizaciones a los Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
- VI. Otros aspectos relacionados al Desarrollo Urbano Ambiental del Municipio.

**Art. 37 :** Será competencia del OTA la evaluación de desempeño urbano de los siguientes temas y la emisión del dictamen que habilite su tratamiento en el Concejo Deliberante:

- I. Implantación de actividades contenidas en Planes o Proyectos Especiales, incluso los Convenios Urbanísticos Especiales en los términos de los Artículos de este CUPA que lo regulan.
- 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 este artículo, la aprobación definitiva de las implantaciones previstas deberá ser realizada mediante Ordenanza Municipal o de Proyecto de Ordenanza de Urgente Tratamiento según corresponda, previo dictamen de la CoMDUA y aprobación de Estudio de Impacto Ambiental y Social por parte del OTA de acuerdo al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Social vigente en el municipio al momento de su tratamiento o, en su defecto, a lo que determine la autoridad de aplicación provincial en la materia.

# **PARTE III**

## **De los Instrumentos para el Desarrollo Urbano Sustentable**

## **TITULO I: DE LOS INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DEL SUELO.**

**Art. 38 :** 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. Ocupación y Uso del Suelo.
- II. Fondo Inmobiliario Urbanístico.
- III. Convenios Urbanísticos Especiales
- IV. Régimen de Cesiones de Suelo para Urbanizaciones
- V. Régimen de Zonificación Inclusiva
- VI. Régimen de las AOP
- VII. Suelo Creado.
- VIII. Transferencia de Potencial Constructivo.
- IX. Proyectos Especiales.
- X. De las Áreas Especiales.
- XI. Sistema Municipal de Protección del Patrimonio.

El OTA determinará, por vía administrativa, las reglamentaciones adicionales que resulten pertinentes para la implementación efectiva de los instrumentos que se detallan a continuación.

### **Capítulo I: De la Ocupación y Uso del Suelo**

**Art. 39 :** 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 IV de este CPUA. 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 Fondo Inmobiliario Urbanístico (FIU)**

**Art. 40 :** Dispónese la conformación del Fondo Inmobiliario Urbanístico (FIU), concebido para la administración de aquellos bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad de SRNO de valor estratégico para la gestión urbanística, y de los ingresos económicos generados a través de las herramientas de recuperación de plusvalías urbanas que se detallan en los capítulos siguientes, con la finalidad del cumplimiento de los programas y proyectos del PDUA.

**Art. 41 :** El Fondo Inmobiliario Urbanístico será administrado por el OTA, y tendrá por objeto:

- I. La formación de un patrimonio de tierra urbana (áreas de reserva) con la finalidad de destinarla a futuras urbanizaciones de carácter social destinadas a población de menores ingresos, 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. 42 :** 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 integrantes del dominio público y privado de la Municipalidad.
- III. Bienes Inmuebles obtenidos por la Municipalidad de SRNO a través de compra, permuta, u otros mecanismos de adquisición.
- IV. Todos los bienes inmuebles adquiridos por la Municipalidad a través de Expropiaciones por causa de utilidad pública o por cesión de Potencial Constructivo.
- V. Todos los bienes inmuebles que, como espacios destinados a Red Vial o Equipamiento Comunitario, los urbanizadores transfieran a la Municipalidad, conforme a las previsiones sobre Cesiones de Suelo de este Código.
- VI. Suelo o Unidades de Vivienda obtenidos a través de Convenios Urbanísticos Especiales y/o de los Instrumentos de Zonificación Inclusiva.
- VII. Todas las sumas de dinero originadas en el otorgamiento de Suelo Creado.
- VIII. Todas las sumas de dinero originadas en la Tasa de Inmuebles Ociosos aplicadas a las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP).
- IX. Todas las sumas de dinero y sus intereses, o inmuebles que deriven de la enajenación o permuta de los bienes inmuebles antes referidos.

- X. Todo otro ingreso de bienes de capital o inmuebles no enumerados que sean compatibles con la naturaleza y fines del Fondo Inmobiliario Urbanístico.-
- XI. 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 del OTA y/o de la CoMDUA 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.
- XII. Aquellos bienes inmuebles integrantes del fondo Inmobiliario Urbanístico que carezcan de un destino específico serán asignados a los usos que establezca el OTA en función de los lineamientos determinados por el PDUA y el CPUA 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 al uso dominante de la zona de que se trate.

**Art. 43 :** El OTA realizará un inventario de los inmuebles incluidos en el mismo, identificando para cada bien inmueble, como mínimo, lo siguiente:

- Matrícula Catastral.
- Ubicación exacta.
- Dimensiones y superficie del terreno.
- Superficie Construida, si la hubiere.
- Función o uso actual, si lo hubiere.
- Valor fiscal.
- Valor inmobiliario de mercado.

**Art. 44 :** El OTA confeccionará y mantendrá actualizada una Matriz de Asignación de Usos del FIU, a través de la cual se contrastará la disponibilidad de inmuebles del FIU con la demanda de suelo urbano para diferentes usos, según se detalla en el listado siguiente, asignándose cada inmueble a una categoría específica, en función de sus usos actuales y/o potenciales de acuerdo a la planificación establecida por el PDUA:

- Equipamiento Urbano (Salud, Educación, Institucional, Cultura, otros).



- Equipamiento Social Intensivo (Centros Integradores Comunitarios, etc.).
- Espacios y Ejes Abiertos y Verdes.
- Vivienda Social.
- Equipamiento Municipal (Delegaciones Municipales, depósitos, oficinas y dependencias descentralizadas, otros).
- Equipamiento de Servicios Urbanos (Tanques y Estaciones de Bombeo de Agua y/o cloacas, Plantas de Tratamiento, Vertederos y Estaciones de Clasificación o Reciclaje de RSU, Subestaciones Eléctricas y de Gas Natural, otros).

**Art. 45 :** Adicionalmente a las categorías de asignación de usos indicada en el artículo anterior, la Matriz incluirá una categoría de Bienes Inmobiliarios Negociables, en la que se incluirán todos aquellos inmuebles de propiedad de la Municipalidad de SRNO que, por sus características, dimensiones u otros factores, no resulten aptos para su asignación a un uso específico y/o sean susceptibles de ser incluidos en operaciones de compraventa o permuta que permitan la obtención de otros bienes inmuebles o ingresos pecuniarios destinados a la satisfacción de necesidades no cubiertas por los inmuebles del FIU.

**Art. 46 :** De acuerdo al entrecruzamiento de información resultante de la matriz indicada en los artículos anteriores, el OTA identificará y mantendrá actualizado el Déficit Inmobiliario Municipal, entendido como el listado genérico de inmuebles faltantes en el FIU para el cumplimiento de los objetivos determinados por las estrategias, programas y proyectos del PDUA para el año horizonte del mismo. Dicho listado contemplará la siguiente información:

- Número o código de identificación asignado al inmueble necesario.
- Nivel de priorización para la adquisición del inmueble.
- Ubicaciones preferentes y alternativas de emplazamiento.
- Superficie requerida.
- Características o limitantes físicas y topográficas para su selección.
- Características o limitantes de accesibilidad vial, disponibilidad de servicios u otros.
- Estimación de costo a valores de mercado.
- Matrículas Catastrales de inmuebles preseleccionados para su posible adquisición, si los hubiera.

**Art. 47 :** En forma anual, el OTA determinará el Plan de Acción del FIU, consistente en la identificación de los componentes del Listado de Déficit Inmobiliario Municipal a los cuales se orientarán las acciones de gestión prioritarias durante el siguiente año calendario, y a cuya adquisición se asignarán los ingresos pecuniarios disponibles en el FIU.

**Art. 48 :** Los ingresos pecuniarios a que hace referencia el artículo anterior, serán imputados a una cuenta contable específica asignada al FIU, y su utilización se limitará a los fines previstos en dicho Fondo.

**Art. 49 :** El OTA podrá organizar Licitaciones Públicas para la adquisición de inmuebles destinados al FIU o para la venta de inmuebles incluidos en el listado de Bienes Inmuebles Negociables.

**Art. 50 :** En caso de resultar necesario o conveniente en función de lo especificado en la Planificación Urbanística y/o situaciones coyunturales, la Municipalidad de SRNO podrá asignar partidas presupuestarias adicionales o fondos obtenidos a través de financiamiento externo al Municipio, para facilitar la adquisición de bienes inmuebles, en caso de que la disponibilidad de recursos disponibles del FIU no resultare suficiente para ese fin.

**Art. 51 :** Las operaciones para la adquisición de bienes inmuebles para el FIU, podrá incluir la realización de Convenios Urbanísticos Especiales que contemplen la Transferencia del Potencial Constructivo (TPC) del bien adquirido a otro/s inmueble/s de propiedad del vendedor o de terceros a los cuales este transfiriese estos derechos, que se materializará a través de potencial constructivo adicional asignado a estos inmuebles receptores. Esta TPC deberá reflejarse en una reducción del costo de adquisición del inmueble destinado al FIU proporcional en valores de mercado al beneficio obtenido en el o los inmuebles receptores de la TPC.

**Art. 52 :** El FIU podrá asignar parte de los terrenos disponibles a la ejecución de viviendas de financiamiento estatal, a través de convenios con los organismos del estado provincial responsables de programas habitacionales, tales como el IPV, o determinando su disponibilidad para programas de financiamiento nacional con modalidades de créditos hipotecarios u otros.

**Art. 53 :** En aquellos casos de proyectos de urbanización o renovación urbana en que se hubiera determinado la aplicación de la herramienta de gestión urbanística de Zonificación Inclusiva, de acuerdo a la Parte III, Título I, Capítulo V de este CPUA, el OTA determinará las modalidades de adjudicación de las unidades de vivienda social incluidas en dichos proyectos o realizará convenios con el Instituto Provincial de Vivienda (IPV) para su inclusión en los programas habitacionales de este organismo.

### **Capítulo III – De los Convenios Urbanísticos Especiales (CUE)**

**Art. 54 :** Los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración de la Ciudad entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los objetivos enunciados

en el PDUA de la Ciudad de SRNO se denominan, en este Código, Convenios Urbanísticos Especiales.

Podrán ser objeto de este tipo de convenio los proyectos, propuestas o iniciativas en:

- I. Inmuebles o sectores de Áreas Especiales.
- II. Áreas de Ocupación Prioritaria, tendientes a su pronta urbanización y/o provisión de infraestructuras y servicios con fines habitacionales.
- III. Áreas de Anexión Condicionada y/o de Reserva Estratégica.
- IV. Áreas relacionadas a Proyectos Prioritarios del PDUA.
- V. Nuevos proyectos estratégicos, acordes a los objetivos de la planificación urbanística vigente en la ciudad y evaluados como de interés público, que fueren propuestos por la Municipalidad o particulares.

**Art. 55 :** En estos casos los convenios deberán ajustarse a las siguientes disposiciones marco:

- I. Sus objetivos deberán estar encuadrados en las disposiciones determinadas en el PDUA, cumpliendo con los principios y estrategias generales contenidos en el mismo y con los objetivos de desarrollo urbanístico planteados en particular para el área de intervención.
- II. La superficie mínima objeto de CUE en inmuebles emplazados en Áreas Especiales, Áreas de Ocupación Prioritaria, Áreas de Anexión Condicionada y Áreas de Reserva Estratégica será de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, provengan o no de un englobamiento.

**Art. 56 :** Los Convenios Urbanísticos Especiales podrán incluir la redefinición y/o ajuste en materia de usos, tejido, y morfología urbana de los predios o áreas involucradas. Los alcances generales contenidos en el acuerdo, así como el establecimiento de derechos y obligaciones de las partes podrán comprender, entre otros aspectos los siguientes:

- I. La participación pública y privada en el desarrollo y posterior gerenciamiento de las áreas involucradas.
- II. El establecimiento de normas particulares de desarrollo urbanístico y usos del suelo siempre que no desvirtúen los objetivos enunciados en el PDUA.
- III. El empleo de las normas referidas a FOT Público y Transferencias de Potencial Constructivo, y el régimen dominial actual o futuro de la tierra objeto del convenio.

IV. Podrán emplearse diversos mecanismos de financiamiento tales como la generación de Fideicomisos Económicos o Financieros, entre otros.

**Art. 57 :** Los proyectos involucrados en los CUE recibirán tratamiento de Proyecto Especial, determinándose su encuadre como Proyecto Especial Puntual o como Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social en función de lo determinado en la Parte III, Título I, Capítulo IX de este CPUA.

**Art. 58 :** El OTA determinará la apertura de Procesos de Convenios Urbanísticos Especiales (CUE) y coordinará la gestión y acuerdo de los mismos, destinados a los siguientes fines principales, no excluyentes de otros que pudieran determinarse:

Inc. 1: La pronta urbanización de las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP) definidas por la zonificación urbanística de Clasificación del Suelo de este CPUA.

Inc. 2: El desarrollo e implementación de los Proyectos Prioritarios y Complementarios contemplados por el PDUA.

Inc.3: El desarrollo e implementación de iniciativas de interés urbanístico en Áreas Especiales determinadas por la zonificación urbanística de este CPUA.

**Art. 59 :** El OTA podrá involucrar en el proceso de CUE a diversos actores con interés o involucramiento en la temática del proyecto, según el siguiente listado no excluyente:

- I. Organismos y Empresas de Servicios Públicos del Estado Provincial y/o Nacional.
- II. Propietarios de inmuebles involucrados en los proyectos.
- III. Organizaciones vecinales y Organismos No Gubernamentales con interés en la temática del proyecto.
- IV. Organismos de Financiamiento Provinciales, Nacionales o Multilaterales.
- V. Banca pública y/o privada.
- VI. Empresas privadas prestadoras de servicios públicos.
- VII. Desarrolladores Inmobiliarios.
- VIII. Inversores públicos o privados.
- IX. Organizaciones y Consejos Profesionales.

**Art. 60 :** Para cada proyecto o iniciativa sujetos al procedimiento de Convenios Urbanísticos Especiales, el OTA formulará un documento inicial de trabajo en que se determinarán los siguientes contenidos mínimos:

- I. Memoria Descriptiva de la Iniciativa.
- II. Objetivos principales y secundarios del proyecto o iniciativa.

- III. Actores involucrados a convocar.
- IV. Resultados y productos mínimos esperados.
- V. Esquema inicial de aportes e involucramiento de los actores convocados.
- VI. Propuesta preliminar de financiamiento del proyecto.
- VII. Cronograma inicial de actividades.

**Art. 61 :** Podrán generarse procesos de Convenios Urbanísticos Especiales por iniciativa de otros estamentos del Estado Provincial o Nacional, o de particulares u organizaciones intermedias o no gubernamentales, para lo cual los promotores del CUE elevarán a el OTA una propuesta de desarrollo que contará, como mínimo, con los contenidos determinados en el artículo anterior, debiendo encontrarse claramente establecido el interés público del proyecto o iniciativa.

**Art. 62 :** El OTA evaluará las propuestas de CUE a que hace referencia el artículo anterior, verificando su ajuste a las previsiones del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA) y realizará las consultas pertinentes al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA), a los organismos de contralor correspondientes y, de evaluarlo pertinente, a las entidades vecinales, profesionales y académicas que considere, luego de las cuales deberá expedirse impulsando la apertura del procedimiento o rechazando la propuesta y formulando las observaciones que correspondieren.

**Art. 63 :** La eventual aceptación de la apertura del proceso de Convenio Urbanístico Especial para los casos contemplados en los artículos 61 y 62 anteriores, no implicará bajo ningún concepto la aceptación de las eventuales condiciones propuestas por el particular u organismo promotor del mismo, sino su consideración como iniciativa de interés para la Ciudad, y la manifestación de la voluntad de iniciar un proceso de negociación y acuerdos para su concreción en condiciones favorables al interés público.

**Art. 64 :** Independientemente del origen de la iniciativa que hubiere dado lugar a la apertura del proceso de Convenio Urbanístico Especial, en cualquier momento de dicho proceso el OTA podrá dar por finalizado el mismo. Esta decisión podrá justificarse por la verificación de la no factibilidad de la iniciativa, la carencia de interés público de la misma, la falta de voluntad de negociación de alguna de las partes involucradas, la imposibilidad de arribar a acuerdos en los plazos establecidos, u otros motivos.

**Art. 65 :** Los CUE serán objeto de dictamen de la CoMDUA y serán remitidos al Departamento Ejecutivo Municipal para su consideración y eventual aprobación.

## **Capítulo IV: Del Régimen de Cesiones de Suelo para Urbanizaciones**

**Art. 66 :** En las urbanizaciones del suelo de menos de 3 Ha (tres hectáreas) de superficie en Área Urbana Consolidada, y de menos de 1 Ha (una hectárea) de superficie en Área Sub-Urbana, sólo serán obligatorias las cesiones de suelo destinado a la Red Vial y a Zonificación Inclusiva (en los casos que sea aplicable según las determinaciones del Anexo 6.1.). Cuando el área a urbanizar sea igual o superior a las superficies mencionadas, será también obligatoria la cesión de suelo destinada a la implantación de equipamientos urbanos y comunitarios, y a la creación de espacios libres o verdes, obedeciendo, en todos los casos, al trazado vial, y al régimen urbanístico determinado por el CPUA

**Art. 67 :** En toda subdivisión de suelo que implique la generación de 1 (una) o más nuevas parcelas de superficie menor a 3 Ha (tres hectáreas) en Área Urbana Consolidada y menor a 1 Ha (una hectárea) en Áreas Sub-Urbanas (distritos de Clasificación del Suelo AAC y ARE) se deberán constituir las cesiones de suelo correspondientes a Red Vial, Equipamiento Público y Zonificación Inclusiva para la totalidad de la matrícula de origen de acuerdo a las determinaciones del Anexo 6.1., aun cuando no involucre proyectos de urbanización.

**Art. 68 :** Para los casos previstos en el artículo anterior, se registrará en las respectivas cédulas parcelarias generadas a partir de la subdivisión, la cesión de suelo realizada y la eximición de la obligación de realizar nuevas cesiones al momento de urbanizar las parcelas involucradas.

**Art. 69 :** Los porcentuales de áreas públicas de cesión obligatoria originadas en las urbanizaciones del suelo, así como los patrones y normas técnicas pertinentes, deberán atender lo dispuesto en el Anexo 6.1. siendo variables en función de la Clasificación del Suelo en que se realizan (Área Urbana Propiamente Dicha (APD), Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP), Áreas de Ocupación Diferida (AOD), Áreas de Anexión Condicionada (AAC), o Áreas de Reserva Estratégica (ARE).

**Art. 70 :** Los porcentuales referidos a las áreas destinadas a Red Vial se calcularán sobre la superficie total a subdividir, mientras que los correspondientes a Equipamiento Público, Espacios Verdes y Zonificación Inclusiva, lo serán sobre el remanente de dicha superficie, una vez descontada el área correspondiente a la red vial proyectada.

- I. En el caso de incidencia de la Red Vial Primaria o equipamientos públicos previstos en el CPUA 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 6.1., la diferencia podrá ser adquirida por el municipio o compensada mediante transferencia de potencial constructivo.

- II. 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.
- III. Los equipamientos públicos comunitarios son aquellos destinados a ocio, cultura, educación, salud y seguridad.
- IV. Los equipamientos públicos de espacios libres o verdes son aquellos destinados a parques, plazas, plazoletas o espacios afines.
- IV. Los espacios cedidos en condición de Zonificación Inclusiva son aquellos destinados a la construcción de vivienda de financiamiento estatal.

**Art. 71 :** Todos los inmuebles comprendidos en las cesiones obligatorias descritas pasarán a formar parte del patrimonio municipal, incorporándose, según corresponda, al dominio público o privado municipal, una vez aprobada la subdivisión, para lo cual deberán estar ejecutadas las obras de infraestructura señaladas en los artículos precedentes.

**Art. 72 :** En las áreas clasificadas como de Anexión Condicionada (AAC) y de Reserva Estratégica (ARE), se incluirá en el régimen de Cesiones de Suelo Obligatorias el concepto de Cesiones para Zonificación Inclusiva, en los términos de la Parte III, Título I, Capítulo V y del Anexo 6.1. de este CUPA.

**Art. 73 :** En caso de parcelas afectadas por retiros obligatorios y/o cesiones de suelo destinados a Reservas Viales por ensanches previstos en componentes de la Red Vial Principal de la ciudad, los índices de aprovechamiento para proyectos, FOS y FOT, se calcularán considerando la superficie original del lote, sin descontar las superficies de retiro o cesión de suelos.

Adicionalmente, en caso que las dimensiones efectivamente utilizables del lote resultaren reducidas en proporción relevante, a juicio del OTA, podrá gestionarse mediante Proyecto Especial Puntual la asignación de valores incrementales de ambos indicadores y/o de las alturas máximas, la reducción de los retiros obligatorios de fondo, u otros ajustes en el régimen volumétrico aplicable.

## **Capítulo V: Del Régimen de Zonificación Inclusiva**

**Art. 74 :** El Régimen de Zonificación Inclusiva consiste en la obligación asignada a determinados emprendimientos inmobiliarios, de realizar Cesiones Obligatorias de Suelo para vivienda de financiamiento estatal y/o contemplar la construcción de viviendas asequibles, entendidas como aquellas edificadas con estándares constructivos y costos por m<sup>2</sup> (metro cuadrado) similares a las incluidas en los planes de vivienda del IPV de la Provincia de Salta. Este CPUA dispone la aplicación de dicho régimen en los siguientes casos:

- I. Urbanizaciones privadas en zonas de Clasificación del Suelo AAC y ARE, en los términos del Anexo 6.1. de este CPUA.
- II. Edificios en Propiedad Horizontal adheridos al régimen de FOT Extendido, en los términos del Art. 204 y del Anexo 5.1. de este CPUA
- III. Áreas afectadas a Convenios Urbanísticos Especiales (CUE) en los cuales se acordare la utilización de este instrumento.

**Art. 75 :** Para los casos contemplados en el inciso I del artículo anterior, al momento de la aprobación de todo proyecto de urbanización privada que afecte total o parcialmente a las zonas clasificadas como AAC o ARE, se constituirá la Cesión Obligatoria de Suelo para Zonificación Inclusiva, en los porcentuales establecidos en el Anexo 6.1. de este CPUA., pasando los terrenos cedidos a propiedad de la Municipalidad de SRNO para su asignación específica a loteos y/o construcción de vivienda de financiamiento estatal.

**Art. 76 :** En todos los casos en que la urbanización total o parcial de zonas clasificadas como AAC o ARE implicara la Cesión de Suelos en carácter de Zonificación Inclusiva, sea a través del régimen de Cesiones de Suelo Obligatorias o de CUE, el OTA podrá asignar Suelo Creado (FOT Público) al suelo obtenido para el Fondo Inmobiliario Urbanístico por ese mecanismo, favoreciendo la conformación de conjuntos habitacionales estatales de densidades medias, donde ello resulte factible.

**Art. 77 :** Las obligaciones establecidas para el urbanizador en lo relativo a obras generales de red vial, infraestructuras, servicios, y otros de la urbanización se harán extensivas a las áreas del predio destinado a zonificación inclusiva, en idénticos términos y condiciones a las áreas destinadas a las construcciones privadas.

Para el dimensionamiento y cálculo de las redes de infraestructuras se considerará la densidad máxima admitida para el área en función del régimen urbanístico vigente en el distrito de implantación más los incrementales que se derivaran de la utilización de Suelo Creado mencionada en el artículo anterior.



**Art. 78 :** Como modalidad alternativa, y a propuesta de cualquiera de las partes involucradas (Propietarios y Promotores, Municipalidad de SRNO, organismos con incumbencia en programas habitacionales públicos nacionales o provinciales, u otros), podrán iniciarse procesos para la celebración de Convenios Urbanísticos Especiales que impliquen la inclusión, dentro de los conjuntos habitacionales previstos para la urbanización privada, de vivienda asequible con una incidencia porcentual, en superficie construida, igual a la contemplada en el régimen de Cesión de Suelo Obligatoria para Zonificación Inclusiva.

**Art. 79 :** En los casos a que hace referencia el artículo anterior, los CUE deberán contemplar los siguientes requerimientos mínimos:

- I. Construcción de las viviendas asequibles distribuidas proporcionalmente dentro de los conjuntos, bloques y pisos componentes del proyecto edilicio.
- II. Acceso y disponibilidad de las viviendas asequibles a idénticas infraestructuras y servicios generales a los disponibles para el resto de las unidades habitacionales.
- II. Ejecución de las viviendas asequibles con los estándares constructivos que determine el organismo o programa público de vivienda involucrado en el CUE.
- IV. Adjudicación de las viviendas asequibles incluidas en el proyecto exclusivamente a beneficiarios inscriptos en los registros de los organismos o programas públicos de vivienda involucrados en el CUE.

**Art. 80 :** La modalidad de adjudicación y pago de las viviendas asequibles quedará consignada en el CUE respectivo, pudiéndose contemplar cualquiera de las 2 (dos) variantes siguientes:

- I. Venta del urbanizador al organismo o programa público de vivienda involucrado en el CUE, a precios previamente convenidos, para su posterior adjudicación a los beneficiarios en los términos que dicho organismo o programa determine.
- II. Venta directa del urbanizador a los beneficiarios de las viviendas asequibles en los términos que establezca el CUE, pudiéndose contemplar regímenes de venta a través de créditos hipotecarios.

**Art. 81 :** Para los casos contemplados en el inciso III. del artículo 73, la utilización por parte de los promotores de edificios en propiedad horizontal bajo el régimen de FOT Extendido, implicará la obligación de asignar un mínimo de 20 % de la superficie neta de las unidades funcionales incluidas en el proyecto, a viviendas asequibles destinadas a beneficiarios inscriptos en los planes del

Instituto Provincial de Vivienda de SRNO (IPV) y/o programas habitacionales nacionales, aplicando en estos casos cualquiera de las modalidades de adjudicación y pago contempladas en el artículo anterior.

**Art. 82 :** La Municipalidad de SRNO gestionará el proceso de CUE con el IPV que determine el marco regulatorio general y de cooperación entre ambas instituciones para la aplicación sistemática de este instrumento de política habitacional en todos los casos previstos en el artículo 74.

La Municipalidad de SRNO promoverá, asimismo, la realización de convenios similares con otros organismos o programas habitacionales nacionales o provinciales, que favorezcan la articulación entre los desarrollos habitacionales privados y la satisfacción de la demanda habitacional social.

## **Capítulo VI: Del Régimen de las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP)**

**Art. 83 :** El régimen contemplado en el CPUA para las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP) identificadas en la Clasificación del Suelo del Municipio, implica el objetivo de iniciar el proceso de urbanización de las mismas en un plazo de 5 (cinco) años desde la puesta en vigencia de este Código, con la finalidad de constituir un aporte decisivo a la solución del déficit habitacional que padece la Ciudad de SRNO.

**Art. 84 :** A los fines del cumplimiento del objetivo general descrito en el artículo anterior, se promoverá la apertura de los respectivos Procedimientos de Convenios Urbanísticos Especiales con los propietarios de los inmuebles involucrados, tendientes a la urbanización acordada de los mismos.

**Art. 85 :** Los procedimientos de CUE para las AOP se llevarán a cabo en los términos de la Parte III, Título I, Capítulo III, debiendo contemplar los siguientes requerimientos mínimos:

- I. Cesiones de Suelo para Red Vial de acuerdo a los contenidos específicos establecidos por este CPUA para esa temática.
- II. Cesiones de Suelo para Espacios Verdes y Equipamiento Público equivalentes, como mínimo, a los porcentuales establecidos en el Anexo 6.1.

**Art. 86 :** Los CUE podrán contemplar la recalificación de usos del suelo de las superficies netas a afectar a usos residenciales que quedaren en disponibilidad del propietario o promotor del proyecto de urbanización luego de realizadas las Cesiones de Suelo incluidas en el acuerdo. Tal reclasificación podrá determinar mayores coeficientes de aprovechamiento (FOS y/o FOT) a los previstos originalmente en la zonificación urbanística del distrito.

**Art. 87 :** Para los casos de recalificación de usos del suelo mencionados en el artículo anterior, la superficie total edificable neta en la sumatoria de áreas que quedaran en poder y disponibilidad de los propietarios y/o promotores de los proyectos privados luego de realizadas las cesiones de suelo determinadas en el CUE, no podrán exceder la superficie total edificable neta que contemplaba originalmente el régimen urbanístico del distrito, salvo en los casos en que el CUE contemplara la construcción, por parte del propietario o promotor, de Vivienda Asequible en carácter de Zonificación Inclusiva, en cuyo caso la superficie asignada a estas últimas viviendas podrá ser considerada como Suelo Creado, es decir FOT Público adicional al máximo mencionado anteriormente.

**Art. 88 :** Los CUE que se acordaren sobre las AOP incluirán la determinación de la distribución de responsabilidades y costes relacionados a obras de infraestructuras y servicios necesarios para materializar la urbanización, así como a los gastos de ingeniería y proyectos relacionados a estas.

## **Capítulo VII: Del Suelo Creado**

**Art. 89 :** 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 SRNO, utilizando reservas constructivas públicas (FOT Público).

**Art. 90 :** La modalidad de aplicación del régimen de Suelo Creado se define en función de los siguientes parámetros:

- I. Distritos de Zonificación Urbanística en que se aplica el régimen de Suelo Creado.
- II. FOT Privado y FOT Público aplicable a cada Distrito.
- III. Stocks o Disponibilidad de FOT Público aplicable a cada Distrito.
- IV. Precio de Referencia de Construcción (P.R.C.): Precio estimativo de venta de construcción, definido por el OTA y actualizado con una frecuencia mensual.

**Art. 91 :** Fíjase el PRC inicial en \$ 40.000 (cuarenta mil pesos) por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) construido, a valores del mes de Julio de 2019, a actualizarse en forma automática de acuerdo al índice mensual de precios de la Cámara Argentina de la Construcción o institución que en el futuro la reemplace.

**Art. 92 :** Los promotores de proyectos acogidos al régimen de Suelo Creado abonarán en tal concepto un monto equivalente al 5 % (cinco por ciento) del PRC de la superficie de la parte del proyecto aprobada en carácter de FOT Público.

**Art. 93 :** La totalidad de los montos ingresados a la Municipalidad de SRNO en concepto de Suelo Creado serán destinados a su utilización en la conformación de un Banco de Tierras dentro del Fondo Inmobiliario Urbanístico, y/o a la ejecución de obras de infraestructura urbana.

**Art. 94 :** Los montos a que hace referencia el artículo anterior serán abonados por los propietarios en forma simultánea al pago de los Derechos de Construcción que establece la normativa municipal, pudiéndose establecer por vía reglamentaria un sistema de pago en cuotas, que incluirá el requisito de encontrarse constituido el 100 % (cien por ciento) del pago al momento de la certificación del Final de Obra del proyecto.

**Art. 95 :** 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 el OTA 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 del OTA, hiciera desaconsejable su autorización.

**Art. 96 :** El OTA asignará los stocks máximos de FOT Público disponibles para su adquisición por parte de los particulares en cada distrito de zonificación, y/o en manzanas determinadas de tales distritos, pudiendo determinar la caducidad del régimen en cada distrito una vez agotados dichos stocks, o en los casos previstos en el artículo anterior.

**Art. 97 :** Los Títulos de Potencial Constructivo emitidos de acuerdo al régimen establecido en la Parte III, Título I, Capítulo VIII de este CPUTA, podrán ser transferidos en forma privada por los receptores de los mismos a propietarios o inversores interesados en hacer uso del régimen de Suelo Creado en otros inmuebles ubicados en distritos urbanos cuyo régimen urbanístico contemple esta posibilidad.

**Art. 98 :** Las cesiones a que hace referencia el artículo anterior otorgarán al adquirente el derecho a la materialización, en carácter de FOT Público, de una superficie construida equivalente al total de m<sup>2</sup> acreditados en los Títulos de Potencial Constructivo del inmueble de origen, hasta los límites que determine el régimen urbanístico del distrito en que se materializará ese FOT Público.

**Art. 99 :** Para el supuesto del artículo anterior, y en caso de que los derechos adquiridos bajo esa modalidad no cubrieran el total de m<sup>2</sup> edificables en carácter de Suelo Creado para el inmueble de destino, podrán adquirirse los

derechos correspondientes al saldo de m<sup>2</sup> edificables a través de la modalidad de Suelo Creado (adquisición de FOT Público a la Municipalidad) antes descripta.

**Art. 100 :** Los derechos para la utilización de Suelo Creado en un inmueble determinado podrán obtenerse, asimismo, a través de la adquisición de Títulos de Potencial Constructivo provenientes de distintos inmuebles de origen.

## **Capítulo VIII: De la Transferencia de Potencial Constructivo**

### **Sección I: Aspectos Generales.**

**Art. 101 :** Se denomina Transferencia de Potencial Constructivo (TPC) a la posibilidad del Municipio de transferir a propietarios de inmuebles los derechos correspondientes a:

- I. La totalidad o parte de la capacidad constructiva de predios sobre los cuales la Municipalidad de SRNO u otros organismos del Estado proyecten la construcción o instalación de equipamientos públicos, la construcción de vivienda social, o el desarrollo de proyectos estratégicos y prioritarios para la ciudad, como forma de pago parcial para su adquisición.

El potencial constructivo a transferir corresponde al Factor de Ocupación Total (FOT) Privado de los inmuebles de origen y podrá aplicarse en carácter de FOT público en otros inmuebles ubicados en distritos que admitan la modalidad de Suelo Creado.

**Art. 102 :** La transferencia se materializará a través de Títulos de Potencial Constructivo en los que constará la identificación del inmueble sobre el cual se conceden tales derechos, así como la cantidad total de m<sup>2</sup> involucrados.

**Art. 103 :** Los Títulos de Potencial Constructivo podrán ser transferidos a otros particulares para su utilización en carácter de Suelo Creado en inmuebles situados en distritos sujetos a este régimen, en los términos de los artículos 96 a 100 de este CPUA. Los Títulos de Potencial Constructivo correspondientes a un determinado inmueble podrán transferirse en forma parcial a distintos inmuebles de destino.

**Art. 104 :** Las operaciones de Transferencia de Potencial Constructivo entre personas físicas y/o jurídicas serán obligatoriamente inscriptas en un Registro a habilitar a tal efecto por el OTA, y formalizadas a través de Instrumento Público firmado por el vendedor y comprador. Asimismo la operatoria realizada deberá ser asentada en la documentación catastral de los predios involucrados y en los planos aprobados que contengan las superficies construidas a través de esta operatoria.

## **Sección II: De la Transferencia de Potencial Constructivo para fines Urbanísticos.**

**Art. 105 :** Las operaciones de adquisición de inmuebles para los fines que se detallan en el artículo siguiente y que involucren la Transferencia de Potencial Constructivo como forma de pago parcial, serán aprobadas mediante Ordenanza, a propuesta del OTA y con dictamen de la CoMDUA.

**Art. 106 :** El procedimiento de Transferencia de Potencial Constructivo para fines urbanísticos podrá aplicarse respecto a aquellos inmuebles de propiedad no municipal, sobre los cuales se hubieran proyectado iniciativas de interés público prioritario como los siguientes:

- I. Plazas y Parques.
- II. Equipamientos educativos, sanitarios, de transporte, de ocio, de cultura, u otros.
- III. Equipamientos relativos a Infraestructuras o Servicios (Agua Potable, Cloacas, Gas, Instalaciones Eléctricas, y otras).
- IV. Componentes de la Red Vial Municipal.
- V. Conjuntos Habitacionales financiados por el Estado.
- VI. Predios sujetos a su utilización para Proyectos Prioritarios o Complementarios contemplados en el PDUA.

## **Capítulo IX : De los Proyectos Especiales**

**Art. 107 :** 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.

Los Proyectos Especiales podrán ser objeto de la aplicación de Convenios Urbanísticos Especiales.

**Art. 108 :** Los Proyectos Especiales, a excepción de los Proyectos Especiales Puntuales descritos en el Art. 110, 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. 116, 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. 109 :** Se incluye en la tipología de Proyecto Especial a aquellos proyectos que requieran, a juicio del OTA, la evaluación relativa a indicadores de edificación y/o parcelación del suelo, tipo de actividad y/o a características especiales del sitio de implantación.

**Art. 110 :** Se consideran Proyectos Especiales Puntuales los siguientes:

- I. Todos los proyectos que afecten edificios de valor patrimonial listados en el Anexo 8 de este CUPA.
- II. Los proyectos destinados a obras en Espacio Urbano, en los términos del Art.230 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.
- VI. Los proyectos a desarrollar dentro de las áreas de influencia de Aeródromos, Helipuertos o cualquier otro equipamiento destinado a la operación de Aeronaves, en cuyo caso deberán ser sometidos a la revisión de las autoridades competentes en materia de Aviación Civil, pudiendo el OTA determinar restricciones o exigencias particulares diferentes a las establecidas por el régimen urbanístico del distrito involucrado.
- VII. Los proyectos localizados en terrenos cuya superficie sea un 50% o menos de la superficie mínima establecida para el distrito en el Anexo 5.1, y/o cuyo frente sea un 80% o menos del frente mínimo establecido para el distrito en el mencionado anexo que propongan uso de indicadores urbanísticos diferenciados. En estos casos la aprobación del Proyecto Especial estará sujeta a la verificación de proporcionalidad en las variaciones propuestas y la preservación de adecuadas condiciones de habitabilidad.

VIII. Los proyectos de vivienda colectiva u otros de propiedad horizontal localizados en terrenos de ancho menor a 10,00m que incluyan propuestas alternativas al régimen de estacionamientos establecido en la Parte III, Título I, Capítulo VIII del Código de Edificación.

**Art. 111 :** 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 FOT determinado para el distrito de implantación, dicho incremento será autorizado por Ordenanza Municipal, concediéndose el FOT incremental en carácter de Suelo Creado a adquirir por el propietario.

**Art. 112 :** Dado el carácter de bien público asignado al patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico de la Ciudad de SRNO, todos los proyectos relativos a edificios incluidos en el listado del Anexo 8 serán evaluados en forma particular por el OTA, pudiendo requerir el asesoramiento de la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia (CoPAUPS), y 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. 113 :** Como consecuencia de las evaluaciones particulares a que se refiere el artículo anterior, el OTA 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. 114 :** 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 y las Ordenanzas vigentes en SRNO que resultaren aplicables.

**Art. 115 :** 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 CPUA.

Inc. 3: Aquellos proyectos que involucren riesgo de afectación negativa de alguno o varios de los aspectos considerados en los incisos del Art. 113.

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

Inc.5: Aquellos emprendimientos residenciales, comerciales, industriales, de equipamientos urbanos y otros, de gran porte, entendiéndose por tales a superficies construidas superiores a 20.000 m<sup>2</sup>, ubicados en cualquiera de los distritos situados dentro del Perímetro Urbano Consolidado.

Inc.6 : 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 m<sup>2</sup>, situados dentro del Perímetro Urbano Consolidado.

Inc.7 : 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 m<sup>2</sup> de superficie.

Inc.8 : 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. 122.

Inc. 9: 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.10: Proyectos de renovación o revitalización urbana promovidos por emprendimientos públicos, privados o mixtos.

Inc.11: Proyectos de recuperación o remediación de ambientes degradados.

**Art. 116 :** Los Proyectos Especiales de Impacto Ambiental serán analizados a través de Estudios de Impacto Ambiental y Social, de acuerdo a la la Ley Provincial N° 7070 de Protección al Medio Ambiente de la Provincia de Salta, y en su Decreto Reglamentario N° 3097/00 y a las ordenanzas en la materia de la Municipalidad de SRNO que se encontraren en vigencia al momento de la tramitación del proyecto, 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. 117 :** Independientemente de los Estudios de Impacto Ambiental y Social presentados por los promotores, el OTA podrá ordenar, por su propia cuenta, la realización de estudios alternativos o de verificación.

**Art. 118 :** 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 del OTA
- Inc. 3: Por requerimiento de la CoMDUA
- Inc. 4: Por requerimiento de los vecinos, debiendo presentar una solicitud ante el OTA firmada por un mínimo de 20 (Veinte) vecinos con domicilio legal en el Municipio.

**Art. 119 :** Los gastos relativos a los Estudios de Impacto Ambiental y Social a realizar por los propietarios y por el OTA, y a la organización de las Audiencias Públicas, correrán por cuenta y cargo de los promotores del proyecto.

**Art. 120 :** Los Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social y la aplicación de los Convenios Urbanísticos Especiales, serán aprobados por resolución del Departamento Ejecutivo Municipal, previo dictamen de la CoMDUA.

**Art. 121 :** Los Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social deberán observar :

- I. Las Directrices del PDUA y del CPUA.
- 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 redimensionado 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, a través de Convenios Urbanísticos Especiales.

Inc.3: En los proyectos realizados sobre un conjunto de lotes, se podrá autorizar la transferencia de Potencial Constructivo entre los mismos.

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. 122 :** Se requerirá la tramitación de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social para la conformación de Núcleos Residenciales Rurales, con uso dominante residencial rural, con densidades no mayores a 25 Hab./Ha.

**Art. 123 :** Los núcleos residenciales rurales mencionados en el artículo anterior deberán observar las siguientes condiciones mínimas para su aprobación:

- I. Su función esté directamente relacionada a las actividades agrícolas o agropecuarias de su entorno (distritos AGR), facilitando la residencia y permanencia de la población rural. Esto excluye expresamente los Clubes de Campo y otras modalidades de Barrios Cerrados y Privados.
- II. 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.
- III. Las actividades previstas no generen impactos ambientales negativos para núcleos habitacionales urbanos o sub-urbanos situados en su proximidad.
- IV. No estén afectados por riesgos de inundación o anegamientos.

- V. No alteren significativamente la capacidad de absorción del suelo.
- VI. En caso de compactación o pavimentación, no acarreen problemas de drenaje a predios vecinos.
- VII. Permitan el acceso público a los sitios de valor paisajístico del entorno.
- VIII. No impliquen, a criterio del OTA, deterioros en la calidad paisajística del área o región.
- IX. Resulten autosuficientes en cuanto a la provisión de infraestructuras y equipamientos comunitarios.
- X. 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. 124 :** Será requisito indispensable para la preservación del Uso Conforme en los distritos NRU, la continuidad de los usos productivos.

**Art. 125 :** 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. 126 :** 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 en área Urbana o Sub-Urbana.

**Art. 127 :** Los proyectos a que se refiere el artículo anterior a implantarse en Área Sub-Urbana solo podrán ejecutarse en distritos AAC o ARE y estarán condicionados al cumplimiento de limitaciones en cuanto a su extensión, que no podrá exceder en cada módulo las superficies y dimensiones de la manzana máxima establecida para áreas urbanas, y de los requisitos de Cesión de Suelo establecidos por este Código en su Anexo 6.1.

**Art. 128 :** Los emprendimientos mencionados en los dos artículos anteriores deberán, por otra parte, 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.
- 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 OTA, 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. 129 :** 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, o ser objeto de un Convenio Urbanístico Especial, en los términos del respectivo Estudio de Impacto Ambiental y Social.

## **Capítulo X: De las Áreas Especiales**

**Art. 130 :** Áreas Especiales son aquellas áreas contempladas en la zonificación urbanística incluida en el Anexo 1.3. del presente código, y/u 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 dominio, 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 Ambiental

AE-IA

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.

Se excluye de esta exigencia a proyectos propuestos para aquellos predios clasificados como AE-ES y AE-NG en los cuales los mismos se adecuen al régimen urbanístico de los distritos en que tales predios se encuentran insertos.

### ***Sección I: De las Áreas Especiales de Interés Institucional.***

**Art. 131 :** 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. 132 :** 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, que no tuvieran definido específicamente su régimen urbanístico, incluyendo las categorías que a continuación se detallan:

- I. Establecimientos Educativos
- II. Establecimientos de Salud Pública
- III. Establecimientos Culturales
- IV. Establecimientos Deportivos y Recreativos.
- V. Establecimientos Estatales
- VI. Complejos Administrativos
- VII. Centros Cívicos.
- VIII. Dependencias del Estado Nacional.
- IX. Dependencias del Estado Provincial.
- X. Dependencias del Estado Municipal
- XI. Centros de Convenciones del Estado
- XII. Complejos Deportivos del Estado

- XIII. Plantas de Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos.
- XIV. Plantas de Tratamiento de Efluentes
- XV. Plantas de Captación, Tratamiento y Distribución de Agua Potable.
- XVI. Plantas de Generación y/o Distribución de Energía Eléctrica.
- XVII. Instalaciones del Sistema de Distribución de Gas Natural.
- XVIII. Terminales de Transporte.
- XIX. Estaciones de Transferencia de Carga.
- XX. Otras categorías que pudieren definirse durante el período de vigencia del CPUA.

**Art. 133 :** Son Áreas Especiales de Interés Institucional No Gubernamental (AE – NG), aquellos equipamientos de gran porte (predios iguales o 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 CPUA

**Art. 134 :** 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 de la Parte III, Título I, Capítulo IX, según determine en cada caso el OTA.

## **Sección II: De las Áreas Especiales de Interés Urbanístico.**

**Art. 135 :** Se definen como Áreas Especiales de Interés Urbanístico 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. 136 :** 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, o de Convenios Urbanísticos Especiales 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. 137 :** 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 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. 138 :** El OTA, por sí mismo o en acuerdo y/o cooperación con organismos nacionales o provinciales, desarrollará los respectivos Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social (AE-IS) definidos en la zonificación urbanística, 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.

Serán aplicables los Convenios Urbanísticos Especiales para el cumplimiento de los objetivos de este artículo.



Los respectivos Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social ( AE-IS) y la aplicación de los Convenios Urbanísticos Especiales, serán aprobados por Ordenanza Municipal en ambos casos, previo dictamen del CoMDUA y del OTA.

Las intervenciones a proyectar para las AE-IS que involucren las situaciones contempladas en el apartado VI del Artículo 137 se enmarcarán en lo determinado por la Ley 27.453, de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana.

**Art. 139 :** Son Áreas Especiales de Interés Urbanístico No Aptas (AE-NA) aquellas que por sus características de uso, 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 o se ejecuten las tareas de saneamiento y/o recuperación necesarias. Se incluyen en esta categoría los siguientes casos:

- I. Áreas inundables.
- II. Áreas de riesgo geológico (suelos y laderas inestables, y otras).
- III. Áreas cercanas a estaciones o sub - estaciones eléctricas consideradas riesgosas, o a tendidos de redes de Alta o Media Tensión, incluyendo las áreas de seguridad determinadas para estas.
- 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.
- VIII. Áreas de Seguridad del trazado ferroviario u otras instalaciones del sistema público de transporte de cargas y/o pasajeros.

**Art. 140 :** El OTA desarrollará los respectivos Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico No Aptas (AE-NA) definidas en la zonificación urbanística que requieran acciones de remediación, con los siguientes contenidos:

- 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. 141 :** 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 Parques Urbanos Pasivos (PU2).

**Art. 142 :** El Sistema de Parques Urbanos Pasivos 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 parquización y/o forestación con especies arbóreas nativas, con el objetivo de generación de pulmones verdes y de progresiva recuperación o saneamiento ambiental, calificándose como distritos PU2 en la zonificación de usos del suelo de la Ciudad de SRNO.

**Art. 143 :** 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. 144 :** 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 u oportunidad urbanística y/o ambiental y, simultáneamente, potencialidades para convertirse en receptoras de proyectos con alto impacto positivo para la estructura y calidad ambiental del medio urbano.

**Art. 145 :** El OTA o los propietarios de los inmuebles involucrados, o ambos en conjunto, desarrollarán los respectivos Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico de Renovación o Revitalización (AE-RE) definidos en la zonificación urbanística, que podrán incluir los siguientes contenidos:

- 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, Anteproyectos y régimen urbanístico 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.

Serán aplicables los Convenios Urbanísticos Especiales para el cumplimiento de los objetivos de este artículo.

**Art. 146 :** En relación al distrito de zonificación de suelo identificado como AE-RE7 (sudeste), se llevará a cabo un estudio de factibilidad técnico - económica orientado a determinar las posibilidades de implantación del Ecoparque Industrial de SRNO, considerando a este sector como área de emplazamiento prioritaria para dicho proyecto.

Dicho estudio atenderá a la evaluación de los siguientes factores principales, con carácter no excluyente:

- I. Factibilidad de provisión de servicios de saneamiento (cloacales y de agua potable) acordes a la función prevista.
- II. No inundabilidad.
- III. Accesibilidad y conectividad respecto a red vial regional y urbana.

Los factores mencionados serán evaluados en conjunto con los proyectos de construcción del canal pluvial principal y poliducto contenidos en la futura Circunvalación Este de SRNO, así como el cinturón ecológico anexo a la misma.

En caso de determinarse la posibilidad de utilización de este predio, se evaluará la integración del proyecto mencionado con la construcción de un nuevo Mercado de Abasto y Frutihortícola, permitiendo concentrar los equipamientos demandantes de tránsito pesado y de vinculación directa con la RN50 y áreas rurales productivas del Municipio.

**Art. 147 :** En el supuesto de determinarse la No Factibilidad de la ejecución del Ecoparque Industrial en el sitio descrito en el artículo anterior, el mismo será recalificado como AE-IA, determinándose la ejecución de un proyecto tendiente a su recuperación ambiental e incorporación al Sistema Territorial de Espacios Abiertos de SRNO en carácter de Parque Urbano activo o pasivo, de manera integrada al cinturón ecológico previsto en torno a la futura circunvalación urbana.

**Art. 148 :** En relación al distrito de zonificación de suelo identificado como AE-RE8 (sudoeste), que el PDUA contempla como emplazamiento recomendado para el Ecoparque Industrial, pero actualmente se encuentra

restringido para tal fin por estar clasificado dentro de la Categoría Roja del OTBN, será considerado como opción alternativa en caso de resultar negativo el estudio de factibilidad técnico – económica para el emplazamiento especificado en el Art. 146.

**Art. 149 :** Para el supuesto mencionado en el artículo anterior, la Municipalidad de SRNO solicitará a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Salta, u organismo con competencias equivalentes, un informe o estudio específico que determine el estado actual y valoración ambiental otorgada al predio mencionado y establezca la confirmación de la zonificación mencionada o la reclasificación del mismo en los términos de la Ley Provincial de OTBN.

La solicitud mencionada incluirá expresamente la consulta respecto a la factibilidad del emplazamiento en dicho predio del Ecoparque Industrial, y las condiciones bajo las cuales podría eventualmente realizarse dicho proyecto.

**Art. 150 :** En caso de determinarse la No Factibilidad de emplazamiento del Ecoparque Industrial en el distrito AE-RE2 (sudoeste), o que se determinare la factibilidad de localización en el distrito definido como prioritario (AE-RE1, sudeste), el distrito mencionado en primer término será automáticamente reclasificado como RNC (Reserva Natural Cultural).

**Art. 151 :** Con relación al distrito identificado como AE-RE1 (Ex Aeroparque), el municipio de SRNO acordará con los propietarios del mismo, a través de Proyecto Especial y/o Convenio Urbanístico Especial, el desarrollo de un proyecto especial orientado a su reconversión en un Nodo de Centralidad Urbana que favorezca la recalificación urbanística de este punto estratégico de acceso a la ciudad y estimule la multifocalidad del área urbana, descomprimiendo al Área Centro.

**Art. 152 :** Como resultado del Proyecto Especial mencionado en el artículo anterior, se establecerá la zonificación de usos del suelo y régimen urbanístico específico del distrito, que contemplará de manera prioritaria, aunque no excluyente, los siguientes usos:

- I. Institucionales.
- II. Equipamiento Comunitario.
- III. Espacio Público y Verde con inclusión de Ciclovías, Bicisendas, Circuitos Peatonales y componentes similares.

**Art. 153 :** Con relación al distrito identificado como AE-RE9 (Sur), el municipio acordará con los propietarios del mismo, a través de Proyecto Especial y/o Convenio Urbanístico Especial, el desarrollo de un proyecto de urbanización orientado a su incorporación al área urbana consolidada de

SRNO, aportando a la solución del actual déficit de suelo necesario para el crecimiento demográfico previsible, en un área considerada estratégica para la ciudad y clasificada como de urbanización prioritaria.

**Art. 154 :** El proyecto mencionado en el artículo anterior, se concebirá con criterios de multifocalidad y desarrollo urbano concordantes con los establecidos para el distrito AE-RE3 contiguo, siendo en este caso los usos del suelo establecidos como prioritarios y con carácter no excluyentes los siguientes:

- I. Áreas Residenciales de Muy Baja Densidad (asociables a distritos R3, en forma de urbanizaciones abiertas o y/o cerradas, con una incidencia porcentual en el distrito no menor a un 60 % de la superficie del mismo).
- II. Usos Mixtos complementarios a los residenciales.
- III. Áreas mixtas de densidades medias (asociables a distritos M2, que contribuyan al criterio de multifocalidad antes descripto, con una incidencia porcentual en el distrito no mayor a un 30 % de la superficie del mismo).
- III. Areas destinadas a grandes equipamientos comerciales especiales (shopping, mall, complejo de cine, etc., que se encuentran restringidas en el resto de la ciudad de SRNO, las cuales no ocuparán una superficie mayor al 10 % de la superficie del distrito).

**Art. 155 :** El proyecto de urbanización mencionado del distrito AE-RE9 deberá contemplar la ejecución, a cargo de los propietarios urbanizadores, de la infraestructura vial y de servicios exigibles en los términos establecidos por este CPUA.

### ***Sección III: De las Áreas Especiales de Interés Ambiental***

**Art. 156 :** Se definen como Áreas Especiales de Interés Ambiental aquellas que involucran situaciones de conflicto o interferencia actuales o potenciales en razón de los usos del suelo en ejecución o previstos. Esto involucra actividades preexistentes catalogadas como Usos No Conformes por este CPUA, sitios de funcionamiento actual y/o futuro de Vertederos de Residuos o Lagunas de Tratamiento de Efluentes Líquidos, y otros casos asimilables.

**Art. 157 :** Los emprendimientos públicos o privados que afecten total o parcialmente las Áreas Especiales de Interés Ambiental deberán ser canalizados a través de Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social, autorizados a través de Ordenanza Municipal, previa realización de Estudio de Impacto Ambiental que incluirá el capítulo referido a Estudio de Viabilidad Urbanística.

**Art. 158 :** Los Proyectos Especiales a que hace referencia el artículo precedente, podrán dar lugar a la recalificación del área involucrada como parte del distrito en que se encuentra inserto o como una nueva categoría de zonificación de Usos del Suelo, según se determine en el mismo.

## **Capítulo XI - Del Sistema Municipal de Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Cultural y Natural.**

### ***Sección I: Del Patrimonio Natural del Municipio de SRNO***

**Art. 159 :** Determinase la implementación de una política de regulaciones e incentivos destinada al fortalecimiento de la resiliencia climática de la Ciudad de SRNO en coherencia con los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS 2015) y de la Nueva Agenda Urbana (Hábitat III – Quito 2016).

Dicha política incluye las siguientes acciones prioritarias:

- I. Materialización del Cinturón Ecológico en el área suburbana de la Ciudad, de acuerdo a la zonificación contenida en el Anexo I de este CUPA.
- II. Implementación del Etiquetado de Eficiencia Ambiental en los términos establecidos por el Código de Edificación.
- III. Materialización de un Sistema Maestro de Desagües Pluviales que involucre la canalización de aguas de lluvia por arterias de dirección Oeste – Este hacia un canal colector maestro a construir en la Avenida de Circunvalación Este de SRNO y con descarga final al Arroyo Zenta.
- IV. Desarrollo de un Sistema de Espacios Abiertos Urbanos, con la incorporación de nuevos espacios públicos y ejes verdes y la recuperación y puesta en valor de los existentes, priorizando el aporte de nuevas superficies verdes absorbentes y la incorporación de masas arbóreas de especies autóctonas.
- V. Promoción de incremento de superficies absorbentes en veredas, jardines y centros de manzana de las áreas de nuevo desarrollo urbano.

### ***Sección II: Del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de SRNO***

**Art. 160 :** Créase el Sistema Municipal de Protección del Patrimonio Cultural, destinado a la identificación, relevamiento, catalogación, protección, preservación y puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de SRNO (en adelante el PAUCO).

**Art. 161 :** El PAUCO es el conjunto de bienes inmuebles, ubicados en el Ejido Municipal de SRNO, 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. 162 :** Los bienes que integran el PAUCO, son de carácter histórico, etnográfico, artístico, arquitectónico, urbanístico o paisajístico.

**Art. 163 :** El PAUCO estará 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, eventualmente 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, entendiéndose 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.

El listado provisorio de edificios que conforman el PAUCO se detalla en el **Anexo 8** de este CPUA, pudiendo el OTA realizar acuerdos con la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta (COPAUPS) para la realización de un inventario definitivo y el

establecimiento del régimen normativo a aplicar al PAUCO, que podrá instrumentarse a través de Ordenanza Municipal específica o incorporarse a este CPUTA mediante modificación o actualización del mismo.

**Art. 164 :** Con carácter transitorio, los inmuebles incluidos en el listado provisorio mencionado en el artículo precedente sólo podrán ser alterados en sus condiciones actuales a través de Proyecto Especial de Impacto Ambiental y Social, en los términos del Art. 113 y siguientes. Dichos proyectos podrán ser objeto de la formulación de Convenios Urbanísticos Especiales.

**Art. 165 :** En el caso de que un inmueble incluido en el listado a que hacen referencia los artículos precedentes requiriese 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 calificación como inmueble a preservar.



# **PARTE IV**

## **Del Régimen Urbanístico**

## PARTE IV: DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO

### TITULO I: DE LAS NORMAS GENERALES DEL REGIMEN URBANISTICO.

**Art. 166 :** El Régimen Urbanístico es el instrumento que define los dispositivos que regulan el paisaje del medio urbano, rural y natural del Municipio, edificado o no.

**Art. 167 :** El Régimen Urbanístico regula el uso y la ocupación del suelo en el Ejido Municipal, y está sujeto a seguimiento a través de las acciones de monitoreo.

**Art. 168 :** 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. 169 :** 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. 170 :** 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. 171 :** 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 el OTA y ser objeto de compensación a través del plantado de especies similares en proporción de 3 (tres) especies por cada una talada.

**Art. 172 :** Los criterios para el dimensionado y destino de las fajas marginales mencionadas en el artículo anterior serán reglamentados por el Poder Ejecutivo Municipal, observados los términos indicados por los órganos competentes y la compatibilidad con la legislación nacional y provincial. En ningún caso dichas franjas podrán ser menores a lo establecido como Camino de Sirga por el Código Civil y Comercial de la República Argentina.

**Art. 173 :** Los valores indicativos de densidad urbana se expresan a través de los parámetros establecidos en el Anexo 3 y son regulados a través de los

Factores de Ocupación del Suelo (FOS) y Factor de Ocupación Total (FOT) que se establecen en el Anexo 5.

**Art. 174 :** Independientemente del Régimen Urbanístico establecido en el Anexo 5 para cada distrito urbano de SRNO, la aprobación de los proyectos sometidos a aprobación del OTA estará sujeta a la factibilidad de infraestructuras y servicios al momento de dicha gestión.

El OTA estará facultado a solicitar a los proponentes la gestión de los correspondientes certificados de factibilidad emitidos por las empresas públicas o concesionadas de Servicios Públicos en relación a los tipos e intensidades de usos previstos en el proyecto.

En caso de no verificarse dicha factibilidad, correrá por cuenta y cargo de los proponentes la realización de las obras de infraestructura de nexo que fueren necesarias para su obtención.

Este requisito es aplicable en particular para proyectos de alta intensidad de usos del suelo (como edificios en altura de propiedad horizontal).

## **Capítulo I: Del Régimen de las Actividades**

### **Sección I: Definiciones**

**Art. 175 :** 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 hallaren 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, tales como las Casas de Retiros espirituales.

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, así como la categoría comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

a) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80 m<sup>2</sup>.

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

c) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500m<sup>2</sup>.

d) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2.500m<sup>2</sup>.

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

a) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80 m<sup>2</sup>.

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

c) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500m<sup>2</sup>.

d) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2.500m<sup>2</sup>.

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 300m<sup>2</sup>.

b) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500m<sup>2</sup>.

c) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie total mayor a 2.500m<sup>2</sup>.

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

V. **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 5.000m<sup>2</sup>.

- a) Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Pre-escolar.
- 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 Investigación 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 150m<sup>2</sup>. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.
- b) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con o sin internación en todos sus niveles de complejidad.
- c) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500m<sup>2</sup>. Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.
- d) Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles. Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud. Superficie máxima del predio afectado por la actividad 2.500m<sup>2</sup>.

## 2.2. Atención de Animales

a) De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supere los 300 m<sup>2</sup>. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

b) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento.

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

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

a) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.500m<sup>2</sup>. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias.

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

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

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

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

a) Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimiento cuya superficie total cubierta no supera los 300 m<sup>2</sup>. Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposición, centros culturales y recreativos.

b) Equipamiento cultural de mediana escala: establecimientos cuya superficie total cubierta no supera los 1.500m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

c) Equipamiento cultural de gran escala: establecimiento cuya superficie cubierta total es mayor a 1.500m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye exposiciones y espectáculos al aire libre.

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

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

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

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

VI. **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, peluquerías, farmacias.

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

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

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

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

a) Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80m<sup>2</sup>.

b) Servicios centrales de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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 300m<sup>2</sup>.

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

c) Servicios fúnebres en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000m<sup>2</sup>. Incluye cementerios, cementerios parque.

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

a) **Servicios de seguridad sin actividades incómodas:** Incluye comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales.

b) **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.

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

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

#### 6.1. **Talleres Mecánicos**

a) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup> destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajerías del automóvil, aire acondicionado, radios. Se exige una categoría mínima de 100 m<sup>2</sup> para que pueda ingresar dentro del taller al menos un vehículo y evitar de esta forma el trabajo en la vía pública (veredas o calles).

b) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup> o establecimientos de cualquier superficie destinados a

actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas de caños de escape.

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 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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: riesgos de combustión, riesgos de contaminación y molestias ocasionadas al ámbito urbano.

Clasificación por riesgos de Combustión:

1. Explosivos: pólvora, celuloide.

2. Inflamables 1ª categoría: alcohol, éter, nafta, acetona

3. Inflamables 2ª categoría: kerosén, aguarrás, ácido acético.
4. Muy combustible: hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón
5. Combustible: cuero, lanas, maderas, tejidos de algodón.
6. Poco combustible: celulosa artificial.
7. Incombustible: hierro, plomo.

Clasificación por riesgos de Contaminación: según produzcan emanaciones de gases tóxicos u olores desagradables se clasifican en *Muy Tóxicos* (fosforados), *Poco Tóxicos* (descomposición de alimentos) y *No Tóxicos*.

Clasificación por Molestias ocasionadas al Ámbito Urbano: se conjugan niveles de ruido, superficie ocupada y tipo de vehículo empleado para carga y descarga.

Actividad *Muy Molesta*: carga y descarga realizada con vehículo de gran porte; nivel de ruido superior a 85 db; superficie ocupada entre 1000 y 3000 m<sup>2</sup>.

Actividad *Molesta*: carga y descarga realizada con vehículo mediano; nivel de ruido entre 60 y 85 db; superficie ocupada entre 400 y 1000 m<sup>2</sup>.

Actividad *No Molesta*: carga y descarga realizada con vehículo chico; nivel de ruido inferior a 60 db; superficie ocupada entre 100 y 400 m<sup>2</sup>.

a) **Depósito 1:** Registra existencia de productos incombustibles y no tóxicos. Genera ruidos inferiores a 60 db y la actividad de carga y descarga es realizada con vehículos chicos. Destinado al almacenaje de artículos relacionados con el consumo directo de la población y venta al público, su carácter es complementario a la actividad comercial en tanto la superficie destinada al mismo no supere el 50% de la superficie cubierta total del establecimiento (exposición, venta y depósito).

b) **Depósito 2:** Registra existencia de productos poco combustibles y no tóxicos. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada ruidos, polvos y olores. La carga y descarga se efectúa con vehículos medianos o chicos. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista.

c) **Depósito 3:** Registra existencia de productos combustibles y poco tóxicos (descomposición de alimentos), generando molestias con ruidos mayores a 60 db, carga y descarga con camiones o vehículos medianos.

d) **Depósito 4:** Registra existencia de productos muy combustibles y tóxicos, pudiendo además generar molestias por la emisión de ruidos mayores a 85 db, la utilización de vehículos de gran porte para carga y. Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro.

e) **Depósito 5:** Registra existencia de productos explosivos, inflamables de primera y segunda categoría y/o muy tóxicos, que pudieran generar focos de contaminación. Admite almacenaje de artículos para 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 transmisoras, 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.

VII. **Uso del Suelo Productivo 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.

Clasificación de Actividades Industriales:

**Artisanal -Inocuas:** Las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatible con el resto de las actividades urbanas. El transporte de carga y producción se realiza exclusivamente con

vehículos utilitarios (camioneta o similar) y la superficie cubierta indicativa es de 30 m<sup>2</sup>.

**Patrón Industrial I - Tolerables:** Las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

Valores indicativos que califican al Patrón Industrial I:

Personal ocupado: hasta 5 personas (incluye a toda persona que trabaja en el establecimiento: propietario, familiar, empleado u obrero).

Flujo de carga generada: hasta 5 toneladas diarias.

Transporte de carga y producción: vehículos utilitarios (camioneta o similar) y sólo excepcionalmente mediante camiones de tonelaje igual o menor al límite máximo establecido.

**Patrón Industrial II - Molestas:** Las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.

Valores indicativos que califican al Patrón Industrial II:

Personal ocupado: de 6 a 15 personas.

Flujo de carga generada: de 5 a 15 toneladas diarias.

**Patrón Industrial III - Nocivas:** Las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios, perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

**Patrón Industrial IV - Peligrosas inflamables o explosivas:** Las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

- 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 del OTA, 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. 176 :** En los casos de usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos, y se aplicará el régimen volumétrico que corresponda a la actividad más restringida.

**Art. 177 :** 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. 178 :** En los Espacios Abiertos de Uso Público se podrá admitir el uso comercial mediante aprobación del OTA, previa presentación por parte de los proponentes de un Proyecto Especial, en los términos en los términos de la Parte III, Título I, Capítulo IX de este Código, y siempre que el mismo reúna las siguientes condiciones mínimas :

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

El OTA determinará, los criterios y modalidades con que tales actividades podrán implantarse en cada uno de los niveles y/o espacios componentes del Sistema Urbano de Espacios Abiertos del PDUA

**Art. 179 :** La autorización de usos comerciales en los Espacios Abiertos de Uso Público a que hace referencia el artículo precedente podrá ser revocada por el OTA, 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. 180 :** 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 OTA 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 el OTA, 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. 181 :** En los casos de actividades existentes al momento de la aprobación de este Código, se admitirá su permanencia, aun cuando se trate 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 el OTA, podrá exigirse a los promotores la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental y Social o Auditoría Ambiental, a juicio del OTA, a fin de verificar el cumplimiento de lo especificado, así como informes de monitoreo periódicos.

**Art. 182 :** En aquellos casos en que las industrias existentes no cumplieran con el requisito del artículo anterior, el OTA 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 OTA.

**Art. 183 :** 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. 184 :** 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 188.

**Art. 185 :** 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. 186 :** El abandono voluntario de un uso existente no conforme a las previsiones del presente Código, por un período de seis (6) meses, determinará su caducidad y no se permitirá el reinicio de actividades.-

### ***Sección III: De las Actividades***

**Art. 187 :** 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 del territorio municipal, determinándose asimismo las variaciones a ese régimen en función de las diferentes escalas de las mismas, de acuerdo a lo definido en el Art. 175.
- III. El Anexo 4.3. define aquellas actividades que están sujetas a Estudio de Impacto Ambiental y Social Obligatorio.

**Art. 188 :** La distribución de las actividades en los Distritos de Zonificación se establece mediante la clasificación contenida en el Anexo 4.2., que las caracteriza genéricamente en las categorías que se detallan a continuación, quedando dicha categorización condicionada al análisis de cada caso particular en cuanto a sus características y emplazamiento:

- I. Actividades Inocuas (Baja o Nula Interferencia Ambiental).
- II. Actividades de Interferencia Ambiental 1 (Media).
- III. Actividades de Interferencia Ambiental 2 (Media Alta).
- IV. Actividades de Interferencia Ambiental 3 (Alta).

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 OTA, a la presentación y aprobación de Estudio de Impacto Ambiental y Social y/o Declaración Jurada de Aptitud Ambiental, de acuerdo a lo establecido por la normativa ambiental municipal vigente al momento de su tramitación o, en su defecto, por la legislación ambiental provincial.

Inc.3 : Aun 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. 189 :** 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 el OTA

**Art. 190 :** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el OTA 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, aun cuando dichos usos estuvieren clasificados como conformes para el distrito de emplazamiento.

**Art. 191 :** El OTA 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. 192 :** El OTA determinará, por vía reglamentaria, los aspectos relativos al régimen de las actividades que no estuvieren específicamente determinados en este CUPA

## **Capítulo II: Del Tejido Urbano**

**Art. 193 :** 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 de separación obligatoria 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 totalmente de las líneas divisorias de la parcela.
- IV. Edificios Parcialmente Aislados: aquellos que cuentan con uno de los lados de la torre apoyado en alguna de las líneas divisorias de la parcela.
- V. Basamento: volumen del edificio construido sobre el nivel de terreno sobre el cual se asientan los volúmenes sobreelevados.
- VI. Suelo absorbente: superficie de terreno natural libre de todo tipo de solado que lo hiciera impermeable.
- VII. 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. 194 :** 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. 195 :** 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 dimensionado 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. 196 :** 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. 197 :** 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. 198 :** 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“, existente o futuro, 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. 199 :** La edificación, de acuerdo a su adecuación a las características de la zona de implantación, es regulada por los siguientes dispositivos de control, todos los cuales se aplicarán sobre la unidad parcelaria, existente o proyectada, afectada al proyecto :

- I. Factor de Ocupación del Suelo (FOS), y Factor de Ocupación Total (FOT),
- 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., los cuales como regla general se aplican a edificios entre medianeras, salvo aquellas disposiciones específicas relativas a edificios de Perímetro Libre que se incluyen en el mismo anexo.

**Art. 200 :** 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. 201 :** 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 e instalaciones complementarias, que no puede incluir ningún local habitable.
- III. Subsuelo: Volumen de altura y proyección variable situado abajo del Nivel de Terreno.

Inc. 1: El Volumen Superior deberá ser tratado arquitectónicamente de modo de integrarse armónicamente como parte del edificio.

**Art. 202 :** Factor de Ocupación Total Privado (FOT 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. 203 :** Las áreas construidas no computables a efectos del Factor de Ocupación Total (FOT), 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 (FOT) las siguientes áreas:

- I. Las superficies cubiertas y semi-cubiertas ubicadas por debajo de la cota de nivel establecida para la parcela 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. El Volumen Superior definido en el Art. 201, compuesto por las 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 sí se incluyen en el cálculo del FOT: las bauleras, quinchos, asadores, viviendas de porteros, grupos sanitarios 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.
- VIII. En los distritos en que el retiro para jardín sea obligatorio, la superficie destinada a estacionamiento que cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones: a) se emplace a partir de dicho retiro, b) esté parcialmente ubicada por debajo de la cota de nivel establecida para la parcela y c) su altura no supere 1,50 m. medidos desde la referida cota.

**Art. 204 :** Además del FOT Privado definido en el Art. 202, este CPUA contempla 2 (dos) modalidades de FOT adicionales, aplicables a los casos indicados en el Anexo 5.1:

- I. Factor de Ocupación Total Público (FOT Público): Factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define el área de construcción adicional al FOT Privado que puede ser ejecutado en determinados distritos de zonificación, mediante la adquisición a título oneroso de los correspondientes derechos.
- II. Factor de Ocupación Total Extendido (FOT Extendido): Factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define el área de construcción adicional al FOT Privado que puede ser ejecutado en los distritos de zonificación que se encuentren afectados a regímenes de incentivos para su ocupación o renovación urbana, identificados en el Anexo 5.1. Es aplicable a proyectos habitacionales que incluyan la modalidad de zonificación inclusiva o sean ejecutados íntegramente con programas de financiamiento habitacional estatal.

**Art. 205 :** Los derechos para la ejecución de las superficies correspondientes al FOT Público sólo podrán adquirirse mediante los mecanismos siguientes:

- I. Compra a la Municipalidad a través del Régimen de Suelo Creado establecido en la Parte III – Título I - Capítulo VII de este CPUA y/o,
- II. Compra a Particulares a través del Régimen de Transferencia de Potencial Constructivo, establecido en la Parte III – Título I - Capítulo VIII de este CPUA y/o,
- III. Concesión de tales derechos a través de Convenios Urbanísticos Especiales, de acuerdo al régimen establecido en la Parte III – Título I - Capítulo III de este CPUA.

**Art. 206 :** En los casos de proyectos que superen la altura máxima establecida para el distrito, los propietarios deberán adquirir los Títulos de Transferencia de Potencial Constructivo, de acuerdo al Régimen de Suelo Creado, correspondientes a las superficies de los pisos que excedan tal altura, aun cuando en los pisos inferiores no se hubiere materializado el FOT Privado máximo establecido para el Distrito. Estas superficies no podrán exceder los máximos determinados en el Anexo 5.1, para el FOT Público del distrito, y no podrán superar las 2 (dos) plantas de altura.

### ***Sección II: Régimen Volumétrico.***

**Art. 207 :** 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.

**Art. 208 :** El régimen volumétrico será definido por los siguientes elementos, todos los cuales se aplicarán sobre la unidad parcelaria, existente o proyectada, afectada al proyecto :

- I. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 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. 198.
- III. Altura de Edificación: Distancia vertical entre la Cota de la Parcela y el nivel correspondiente al punto más elevado de las 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 fijada desde la fachada de frente, muros laterales o fachada de fondo respecto a la Línea Municipal, medianeras o muros divisorios laterales y medianera o muro divisorio posterior, respectivamente.

**Art. 209 :** Con relación al régimen volumétrico, el proyecto de edificación debe observar los parámetros definidos en el Anexo 5 y las reglas de aplicación detalladas en los artículos 210 y 211.

**Art. 210 :** Con respecto al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) :

- 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 FOS 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 FOS de los niveles superiores no podrá exceder el FOS máximo establecido para la actividad que se desarrolle en niveles inferiores.
- IV. En todos los distritos, se podrá admitir, a juicio del OTA, una tolerancia para el FOS de hasta un 5 % en más, siempre y cuando no se exceda el FOT Privado establecido para el Distrito.
- V. En los casos en que se aplique FOT Público adquirido en función de los regímenes de Transferencia de Potencial Constructivo y Suelo Creado, el FOS podrá incrementarse para alcanzar los valores de FOT Público autorizados en cada caso, hasta un límite del 10 % adicional al FOS establecido para el distrito.
- VI. En proyectos destinados a actividades comerciales y/o de depósitos localizadas en los distritos AC - M1 – M2 – M3, el OTA podrá autorizar ampliaciones al FOS determinado en el régimen urbanístico del distrito, siempre y cuando se cumplan los requerimientos mínimos de habitabilidad de locales que determina la normativa municipal vigente, y no se incrementen el FOT y demás indicadores urbanísticos correspondientes al distrito.
- VII. Los proyectos a que se refiere el inciso anterior serán categorizados y tramitados como Proyectos Especiales Puntuales, en los términos de la Parte III, Título I, Capítulo IX del presente código.
- VIII. En los distritos que contemplen la modalidad de edificaciones en altura con basamentos, los valores de FOS establecidos en el Anexo 5.1, se aplicarán a los niveles de basamento que se determinan en cada caso. A partir de la altura máxima del basamento, el edificio deberá retirarse en las medidas especificadas en los perfiles típicos que se determinan en el Anexo 5.2 y respetar el resto de las disposiciones relativas al régimen volumétrico del distrito (incluyendo FOT y Alturas Máximas), reduciéndose el FOS en los niveles superiores, según cada caso particular.
- IX. En proyectos edilicios factibles de ser sometidos al régimen de propiedad horizontal el FOS se calculará sobre el total de la parcela cuando se compartan espacios comunes. En caso contrario, se computará independientemente sobre la superficie de cada unidad funcional proyectada.

- X. En los lotes en esquina el FOS se incrementará un 10% respecto al valor definido en cada distrito para la edificación entre medianeras.

**Art. 211 :** Con respecto a la altura:

- I. Se medirá en los términos establecidos en el Art. 208, Inc. III.
- II. Las dependencias e instalaciones accesorias mencionadas en el artículo 203 no serán computables con relación a las alturas máximas previstas, siempre que se retiren hacia el fondo de la parcela, según un plano que, partiendo de la línea de máxima altura de la fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45°.
- III. No se computará como otra planta la superficie de quinchos, grupos sanitarios o cualquier otra instalación destinada a complementar el uso de piscinas ubicadas en azoteas, cuando ésta no supere el 10% de la superficie total de la última planta del edificio y se ubique según lo descripto en el párrafo anterior.
- IV. La Cota de Parcela se determina en los términos del Art.198.
- V. 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.
- VI. En los casos en que se aplique FOT Público en función de los regímenes de Transferencia de Potencial Constructivo y Suelo Creado, la altura podrá incrementarse hasta alcanzar los valores de dicho FOT autorizados en cada distrito, no pudiendo superarse la altura de 2 (dos) plantas adicionales al edificio. En el caso de los edificios con basamento, esta altura adicional no podrá materializarse, en ningún caso, en dicho elemento.
- VII. Los edificios de perímetro libre que cumplan todas las condiciones establecidas en el Art. 223 no tendrán límite de altura, pero deberán respetar el FOT correspondiente al distrito de implantación.
- VIII. La altura máxima de fachada sobre Línea Municipal no podrá exceder de 15 m. (quince metros) o del rebatimiento del ancho de calle si éste resultara menor. A partir de dicha medida, el edificio deberá retirarse según los perfiles típicos que se determinan en el Anexo 5.2. El retiro mencionado se medirá desde la Línea Municipal hasta el plano de fachada o el borde exterior de los balcones (cuando éstos, sumados, ocupen más de un tercio de la fachada en una o más de las plantas), según corresponda, y no podrán plantearse en el mismo elementos tales como cajas de escalera, ascensores, etc.

IX. En los distritos en que el requerimiento de retiro para jardín sea obligatorio, no se computará como otra planta la superficie destinada a estacionamiento que cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones: a) se emplace a partir de dicho retiro, b) esté parcialmente ubicada por debajo de la cota de nivel establecida para la parcela y c) su altura no supere 1,50m medidos desde la referida cota. Esta condición no exime del cumplimiento de la altura máxima de edificación correspondiente al distrito.

**Art. 212 :** Con respecto a voladizos sobre retiros y veredas, se seguirán las determinaciones establecidas en el Código de Edificación. El OTA podrá definir ajustes o normas especiales, en función de situaciones específicas.

**Art. 213 :** 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. 214 :** 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 definirán para cada distrito de zonificación y tendrán una longitud mínima de 3 m. (tres metros). Cuando se trate de terrenos en esquina se repartirá en las dos calles la medida del retiro, siendo no menor a los 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros) en cada lado.
- 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. 215 :** En aquellos distritos en que sea exigible el retiro para jardín, se podrán autorizar proyectos que avancen hasta la línea de edificación dominante en la cuadra, entendiéndose por tal aquella que involucre al menos el 80% de su extensión.

En barrios que en virtud de normas anteriores se hubieran consolidado con retiros de jardín diferentes a los especificados para el distrito, se deberá respetar la línea de edificación dominante de la cuadra.

**Art. 216 :** Los proyectos a que se refiere el artículo anterior, serán categorizados como Proyectos Especiales Puntuales, en los términos de la Parte III, Título I, Capítulo IX del presente código.

**Art. 217 :** 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. 218 :** Los retiros para jardín podrán ser absorbidos por ensanches viales, a través de Proyecto Especial promovido por el SMGP, en cuyo caso dichos retiros podrán ser eliminados total o parcialmente de la normativa para el sector involucrado.

**Art. 219 :** 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. 220 :** 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 m<sup>2</sup>, se admitirán incrementos en los valores de FOS y/o altura máxima, y se concederá una cesión de Potencial Constructivo (FOT Público) equivalente al Potencial Constructivo del área afectada por la restricción.

**Art. 221 :** 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. 222 :** Se define a los Edificios de Perímetro Libre en los términos del Art. 193, INC III.

**Art. 223 :** Para acceder a la condición establecida en el Art. 211 – Inc. VII, los Edificios de Perímetro Libre deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. Los planos límites de la torre paralelos a las líneas divisorias entre parcelas deberán ubicarse a 10.00 m como mínimo de éstas, aún en caso de medianeras no perpendiculares a la Línea Municipal.
- II. El retiro de fondo: Se establece en 1/3 (un tercio) de la altura del edificio con un mínimo de 10.00 m.
- III. Retiro de Basamento: Debe ubicarse a 5.00 m de la Línea Municipal.
- IV. Retiro de la Torre: Debe ubicarse a 15.00 m del eje de calle.
- V. Cuando en una misma parcela existan dos torres, la distancia mínima entre las mismas será del 50% (cincuenta por ciento) de la altura de ellas, cuando fueran iguales, o de la mayor cuando fueran diferentes.
- VI. En caso de terrenos en esquina, los retiros de frente definidos en el Anexo 5.1. En este caso el retiro exigible desde la Línea Municipal se computará a partir de la altura máxima del basamento.

**Art. 224 :** Los Edificios de Perímetro Libre que no cumplan con las condiciones establecidas en el artículo precedente se regirán por el régimen de Edificios entre Medianeras establecido en el Anexo 5.1.

Inc.1: Para estos edificios de perímetro libre, la distancia de separación de los ejes medianeros será como mínimo la de los patios de primera o segunda categoría, según los locales que abran a los mismos.

**Art. 225 :** Los edificios de perímetro libre que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 223, no podrán beneficiarse con la aplicación de FOT Público.

**Art. 226 :** 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.

### **Capítulo IV: De las Áreas de Estacionamientos.**

**Art. 227 :** 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. 228 :** 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.

**Art. 229 :** Todo establecimiento comercial ubicado sobre la Red Vial Principal y Secundaria y/o en el distrito AC, que por la actividad que en él se desarrolle requiera de maniobras vehiculares para carga y descarga, deberá prever a tal efecto el espacio necesario en el interior de la parcela, con el objeto de que dichas maniobras no se realicen en la vía pública. Las dimensiones de este espacio se establecerán por vía reglamentaria.

#### **Capítulo V: De la Ocupación del Espacio Urbano.**

**Art. 230 :** 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 III, Título I, Capítulo IX del presente CPUA, 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. 231 :** En los casos en que los Proyectos Especiales Puntuales a que se refiere el artículo anterior fueran recategorizados por el OTA como Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social, en los términos del Art. 114 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 OTA, cuando el tipo de obra, su envergadura, ubicación o cualquier otro factor especial así lo recomienden.

**Art. 232 :** La ejecución de instalaciones aéreas y cartelerías comerciales y publicitarias estará sujeta a las ordenanzas respectivas que en la materia se encuentren vigentes en el Municipio de SRNO y a lo dispuesto en el Código de Edificación. En caso de evaluar el OTA que tales instalaciones fueran susceptibles de generar impacto negativo en la calidad del espacio urbano, podrá solicitar a los promotores de cada proyecto la readecuación de los mismos.

## **TITULO II: DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS.**

### **Capítulo I: Modificaciones Parcelarias.**

**Art. 233 :** A los efectos del presente Código, se considerarán las siguientes definiciones referidas a la terminología relativa a modificaciones parcelarias.

- I. Subdivisión: Cualquier clase de fraccionamiento de terrenos efectuados en zonas urbanas, suburbanas, o rurales.
- II. 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. La parcelación puede efectuarse por desmembramiento, unificación y/o anexión, en las condiciones que establezca la normativa específica vigente.
- III. Urbanización o Loteo en Área Urbana y/o Sub-Urbana: Todo fraccionamiento de tierras realizado dentro de las áreas mencionadas, 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, de zonificación inclusiva, y la realización de determinadas obras de infraestructura.

### **Sección I: Fraccionamientos**

**Art. 234 :** Toda modificación parcelaria que se gestione a partir de la puesta en vigencia de este Código, deberá efectuarse a través de alguna de las modalidades citadas en el artículo precedente.

**Art. 235 :** Todo inmueble ubicado dentro del Perímetro Urbano Consolidado de 30.000 m<sup>2</sup> o más de superficie, o de menor dimensión pero que requiera la apertura de una o más calles o vías de uso público, solo podrá fraccionarse mediante urbanización. Solamente los inmuebles de menos de 30.000 m<sup>2</sup> que, por otra parte, no requieran la apertura de una o más calles o vías de uso público a los fines antes referidos, podrán fraccionarse mediante parcelación.

**Art. 236 :** En las Áreas de Anexión Condicionada, toda subdivisión de parcelas iguales o mayores a 10.000 m<sup>2</sup> solo podrá ejecutarse mediante urbanización. Solamente los inmuebles de menos de 10.000 m<sup>2</sup> que, por otra parte, no requieran la apertura de una o más calles o vías de uso público a los fines antes referidos, podrán fraccionarse mediante parcelación.

**Art. 237 :** Para los casos enunciados en los artículos 235 y 236 aplicarán, además, las disposiciones contenidas en la Parte III, Título I, Capítulo IV (Régimen de Cesiones de Suelo para Urbanizaciones).

**Art. 238 :** En las Áreas de Anexión Condicionada (distritos de Uso del Suelo AGR1) solo serán admitidas urbanizaciones públicas o privadas en los términos establecidos en el artículo 17 (Inciso I), aplicando a las mismas el Régimen de Cesiones de Suelo establecido en la Parte III, Título I, Capítulo IV.

**Art. 239 :** En las Áreas de Reserva Estratégica (distritos de Uso del Suelo AGR2) solo serán admitidas urbanizaciones públicas o privadas en los términos establecidos en el 17 (Inciso II), aplicando a las mismas el Régimen de Cesiones de Suelo establecido en la Parte III, Título I, Capítulo IV.

**Art. 240 :** Los fraccionamientos a que se refiere el artículo anterior podrán destinarse a usos residenciales abiertos no urbanos de muy baja densidad, en modalidades de “Casas Quinta” (a los que aplicará un régimen urbanístico de distrito R3-A), o como agrupamientos cerrados (constituyendo distritos R3-C), aplicando también a dichos fraccionamientos el Régimen de Cesiones de Suelo establecido en la Parte III, Título I, Capítulo IV y las restricciones dimensionales determinadas en el Art. 127.

**Art. 241 :** Las modalidades de usos residenciales privados no urbanos a que hace referencia el artículo anterior deberán ser autosuficientes en el abastecimiento de agua, tratamiento y disposición de efluentes cloacales y residuos, provisión de energía eléctrica, gas, y demás servicios, siendo a cargo exclusivo de los propietarios las conexiones a redes públicas que requieran, para lo cual los respectivos proyectos de obras de nexo deberán cumplir todas las leyes y normativas vigentes en materia ambiental y las regulaciones relativas a los servicios mencionados.

**Art. 242 :** La construcción, adecuación y mantenimiento de las vías de acceso a las áreas residenciales no urbanas mencionadas en el artículo 239 correrá también por cuenta y cargo de los propietarios, debiendo su trazado y dimensiones ser coincidentes con la trama vial futura establecida por el CPUA y con lo determinado en el proyecto de Subdivisión.

**Art. 243 :** Los agrupamientos residenciales cerrados (distritos R3-C) a que hace referencia el artículo 240, no podrán exceder, en cada módulo comprendido entre los componentes de la red vial, las dimensiones y superficies máximas establecidas para este CPUA para manzanas urbanas.

**Art. 244 :** Los fraccionamientos a realizarse en Áreas Sub-Urbanas, en cualquiera de las modalidades descritas en los artículos anteriores deberán respetar la trama vial principal establecida para las mismas por este CPUA o la que en su momento determine el OTA, debiendo los interesados incluir en su



proyecto de fraccionamiento el trazado completo de la trama vial y amanzanamiento propuesto, para su revisión y aprobación por parte del OTA.

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

**Art. 245 :** 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 público generalmente destinados a circulación de personas y vehículos.

**Art. 246 :** 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, grandes vacíos urbanos y Áreas de Anexión Condicionada en que el CPUA determina el trazado vial básico, los proyectos de urbanización y amanzanamiento se adecuarán al mismo.
- II. En los casos de urbanización de áreas en que el trazado vial básico no estuviere determinado por el CPUA, se diseñará el amanzanamiento y trazado de las vías de uso público mediante el dimensionado diferenciado en las características geométricas de las vías, respetándose las exigencias estipuladas en el Anexo 7.
- III. Los proyectos de trazado vial y amanzanamiento, deberán ser sometidos a la revisión y aprobación del OTA.

**Art. 247 :** 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 del terreno.
- II. Su superficie no podrá ser menor de 10.000 m<sup>2</sup> ni mayor de 30.000m<sup>2</sup>.
- III. En general, salvo situaciones particulares a evaluar por el OTA, 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.
- V. El amanzanamiento deberá proyectarse de tal manera que se prevean calles colectoras cada 300 m de distancia como máximo.

- VI. Cuando se urbanicen inmuebles afectados por vías férreas se exigirá dejar una calle de 12,00 m de ancho mínimo a ambos lados de la línea divisoria que circunscribe la traza del ferrocarril, siendo obligatorio además, un retiro entre la calle aludida y la línea divisora del ferrocarril de 3,00 m de ancho, la cual podrá ser computada íntegramente como espacio verde. Las características de esta calle deberán ajustarse a lo dispuesto en el Anexo 7 de este Código.
- VII. En nuevas urbanizaciones que se vean afectadas por el límite del Ejido Urbano, deberá proyectarse una calle de 12,00 m de ancho a mínimo partir del límite indicado.
- VIII. En los casos de nuevas urbanizaciones que limiten con riberas de cursos de agua, el amanzanamiento incluirá obligatoriamente una calle perimetral que constituya el límite entre la urbanización y dicha ribera, a modo de Camino de Sirga. El trazado de dicha calle estará ubicado íntegramente por fuera de la línea de ribera o de máxima inundación determinada por la autoridad competente.
- IX. En caso de que el trazado de estas calles incluyera áreas verdes, las mismas deberán parquizarse, pudiendo ser computadas como Espacio Verde en los términos de los Art. 260 y 263 y del Anexo 6.1.

### ***Sección III: Urbanizaciones Especiales.***

**Art. 248 :** En fracciones o manzanas situadas fuera de los límites de los distritos AC y M1, se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas colectivas con trazado libre, sujeta a aprobación del OTA, 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 accesos 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 CPUA
- 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. Se provea de cocheras y/o espacios para estacionamiento de acuerdo a lo previsto en el Código de Edificación.

#### **Sección IV: Red Vial.**

**Art. 249 :** La Red Vial se adecuará al esquema vial que indique el PDUA y/o CPUA para las áreas involucradas, o la que determine el OTA por iniciativa propia o por aprobación de propuesta presentada por el propietario, en caso de que no estuviere predefinida.

- 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 OTA.

**Art. 250 :** En toda urbanización corresponderá que se realicen, a cargo del propietario urbanizador, las obras de pavimentación y/o enripiado con cordón cuneta de las vías vehiculares y pavimentación de las sendas peatonales.

**Art. 251 :** 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. 252 :** Las medias calles que se proyecten para ser completadas en el futuro por otro urbanizador, deberán tener un ancho mínimo de 8,00 m. En casos especiales, a juicio exclusivo del OTA, podrán admitirse anchos menores. En todos los casos estas medias calles deberán ser consignadas como tales en la cartografía correspondiente.

**Art. 253 :** 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. 293.

**Art. 254 :** 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. 293. 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. 255 :** 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.

### ***Sección V: Equipamiento e Infraestructuras.***

**Art. 256 :** 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, y equipamiento de espacios verdes.

**Art. 257 :** Las áreas destinadas a Espacios Verdes y Equipamiento Público observarán lo dispuesto en la Parte III, Título I, Capítulo IV y en el Anexo 6.1. y cumplirán con los siguientes requerimientos:

- I. Todos los sectores cedidos destinados a áreas públicas deberán ser adecuados, en su superficie, dimensiones, ubicación y características, a la finalidad prevista, a juicio del OTA
- II. 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 OTA
- III. Lo dispuesto en los párrafos anteriores se aplicará a todas las áreas de destino público originadas por fraccionamiento de suelo.

**Art. 258 :** La superficie de cesión obligatoria destinada a Equipamiento Público en la urbanización, no podrá fraccionarse salvo expresa autorización del OTA. 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. 259 :** 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 OTA, la cesión de una unidad parcelaria mínima completa.

**Art. 260 :** 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, siempre que no colinden con lotes destinados a vivienda.
- 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, siempre y cuando observen superficies y dimensiones apropiadas para su utilización y/o aporte al paisaje urbano, a criterio del OTA-
- V. Como franjas verdes marginales a aceras y canteros de la calle, hasta una superficie no mayor al 10 % del área total destinada a espacios libres y verdes.-

**Art. 261 :** En todos los casos, la distribución, agrupamiento, trazado, diseño, y otros aspectos relacionados a espacios libres o verdes, así como a equipamientos comunitarios, deberán respetar los lineamientos establecidos en el presente Código y quedarán sujetos a la aprobación del OTA, 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 municipal. Salvo disposición en contrario del OTA, estas superficies deberán ubicarse sobre los componentes de la malla vial con mayor grado de accesibilidad dentro de la urbanización.

**Art. 262 :** Las superficies destinadas a espacios libres o verdes, así como a equipamientos comunitarios, cuya cesión correspondiese con motivo del fraccionamiento, 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 del OTA y justificado por las dimensiones de la subdivisión, ese fraccionamiento resultare necesario o conveniente.

**Art. 263 :** Se podrá computar dentro de la superficie destinada a espacio verde que fija el Anexo 6.1.:

- I. El 100% de las plazas, plazoletas y espacios verdes en general.
- II. El 100 % de las superficies asignadas a reservas de infraestructura verde urbana que correspondieran al área objeto del fraccionamiento.
- III. La sumatoria de las superficies descriptas en los incisos II a V del Art. 260, siempre que no supere el 20% de la superficie total que debe destinarse a espacio verde.

**Art. 264 :** Los espacios verdes deberán ser diseñados y equipados para su uso en base a un proyecto que deberá contar con aprobación previa del OTA

**Art. 265 :** 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 VI: Dimensiones de las Parcelas***

**Art. 266 :** 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 fraccionamientos 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 acceso privado posea un ancho mínimo de 6,00 m. medidos entre líneas de paramentos proyectados y/o construidos (o de 6,30 m. medidos desde el eje medianero cuando sobre este no existiere construcción). Deberá garantizarse el acceso y egreso vehicular marcha adelante.  
  
La longitud del 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.
- III. El acceso será de uso privado común de todos los condóminos con inscripción catastral registrada en la Dirección General de Inmuebles.
- IV. Las obras de infraestructura establecidas en el Art. 257 serán responsabilidad exclusiva del propietario o adquirentes de las parcelas.
- V. En los casos de fraccionamientos que den lugar a dos parcelas, una de ellas interna, el acceso de ésta a la vía pública deberá tener un ancho mínimo de 3,00 m. y será considerado como parte de la parcela.
- VI. El acceso a una parcela a través del Derecho Real de Servidumbre de Paso se permitirá sólo en casos excepcionales, a juicio del OTA. En estos casos, el acceso no podrá servir a más de una parcela ni esta última podrá admitir nuevas modificaciones parcelarias.

**Art. 267 :** 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 el vértice más cercano a la línea municipal podrá disminuirse el frente mínimo para la zona.

**Art. 268 :** Cuando se fraccionen parcelas, podrán formarse otras de dimensiones menores que las especificadas para cada distrito en el Anexo 5.1

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, siempre que la parcela remanente respete las dimensiones mínimas establecidas para el distrito en que se ubique.
- II. Cuando se trate de parcelas en esquinas o con frente a dos calles, su superficie y uno de sus frentes podrán disminuir las dimensiones mínimas exigibles hasta un 10%.
- III. Cuando se trate de casos no previstos en este Código, a juicio del OTA se permitirá una elasticidad de hasta 5% en cualquiera de las dimensiones establecidas en el artículo anterior.
- IV. Las disposiciones del presente artículo serán aplicables únicamente a parcelas mayores de 250 m<sup>2</sup> y 10,00 m. de frente.

**Art. 269 :** 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°, admitiéndose un desvío en más o en menos de no más de 5°.
- 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°.
- V. Cuando las características geométricas del polígono a fraccionar lo justifiquen, el OTA podrá admitir desviaciones mayores a las referidas en el apartado II precedente.

**Art. 270 :** 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. 271 :** El fraccionamiento del suelo observará la Clasificación y Zonificación establecida por el CPUA, los patrones urbanísticos del Anexo 5, y el trazado vial determinado en el presente Código.

**Art. 272 :** Los proyectos edilicios factibles de ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando se ubiquen en los distritos R3, deberán sujetarse a los siguientes requisitos:

- I. La cantidad máxima de unidades funcionales resultará del siguiente cálculo:
  - 1 (una) unidad funcional por cada 150 m<sup>2</sup> de terreno;
  - 1 (una) unidad funcional adicional sobre fracción remanente mayor o igual a 75 m<sup>2</sup>.
- II. Cada unidad funcional deberá contar con estacionamiento.
- III. El área destinada a retiro de frente debe considerarse para el total de la parcela y sólo podrá ser ocupada con estacionamiento conforme a lo estipulado en el Art. 62 del Código de Edificación para cocheras en zona de retiro obligatorio.
- IV. El FOS se calculará conforme las disposiciones del Art. 210, Inc. IX.
- V. Los proyectos que se elaboren en cumplimiento de las presentes estipulaciones, deberán diseñarse de manera de ser compatibles con la morfología y cualidades paisajísticas que caracterizan el entorno urbano de este distrito.

Inc. 1: 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 tornar ilusorios los principios del presente Código y del Código de Edificación.

**Art. 273 :** Está prohibido el fraccionamiento de suelo en áreas impropias para la edificación, hasta que sean aseguradas las condiciones que permitan la ocupación.

**Art. 274 :** Para la aprobación de parcelamientos de suelo, el Municipio, a criterio del OTA, 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 tales subdivisiones.

**Art. 275 :** Los emprendimientos de fraccionamientos de suelo deberán contemplar, en su concepción, la permanencia o mejora de las condiciones hidrológicas originales.

**Art. 276 :** 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 VII: Nomenclatura.**

**Art. 277 :** 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. 278 :** 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, parquizados 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 parquizadas 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.

## ***Sección II: Disposiciones Generales.***

**Art. 279 :** 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 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 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. 280 :** 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. 281 :** 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. 282 :** 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. 283 :** Toda obra 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. 284 :** 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. 285 :** 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. 286 :** 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. 287 :** 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. 288 :** 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.)

## **TITULO IV: Disposiciones Orgánicas y de Procedimientos**

### **Capítulo I: Autoridad de Aplicación**

**Art. 289 :** Actuará como Autoridad de Aplicación del presente Código el Órgano Técnico de Aplicación (OTA) que a tal efecto designe el Departamento Ejecutivo Municipal.

### **Capítulo II: Procedimientos y Tramitaciones**

#### **Sección I: Relativo a los Fraccionamientos.**

**Art. 290 :** El OTA reglamentará en el plazo de noventa (90) días el procedimiento para tramitar toda modificación parcelaria que se realice en el ámbito de aplicación del presente Código.

**Art. 291 :** Cuando correspondiere la realización de obras de infraestructura, conforme las disposiciones del Art. 257, previamente a la aprobación definitiva por parte de la Municipalidad del proyecto de fraccionamiento, 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 OTA

Esta garantía se liberará progresivamente a medida que las obras e instalaciones previstas se ejecuten 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. 292 :** Durante la ejecución de las obras, el OTA ordenará se practiquen las inspecciones que estime necesarias a fin de garantizar un efectivo seguimiento y control de las mismas.

**Art. 293 :** Una vez concluidas las obras a entera conformidad del OTA, se procederá a la Recepción Definitiva de la Urbanización, labrándose el Acta correspondiente y emitiéndose el Certificado Final de Obra de la Urbanización.

- I. 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.
- II. 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. 294 :** 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. 293. Si ésta no cubriera el total del costo final de las obras, la parte faltante correrá por cuenta del urbanizador.

**Art. 295 :** Los loteadores y/o urbanizadores o quienes actuaren 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 tramites respectivos ante la Municipalidad.

## **Sección II: Certificado de Uso Conforme.**

**Art. 296 :** 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, excepto las destinadas a uso residencial de vivienda uni o multi-familiar. El Certificado de Uso deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

**Art. 297 :** 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 OTA considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar.

**Art. 298 :** Previo al otorgamiento del Certificado de Uso Conforme y en caso que resulte necesario a juicio del OTA, 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. 299 :** 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. 300 :** 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. 301 :** Los interesados podrán, por razones fundadas, solicitar prórroga del plazo, quedando facultado el OTA, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

## **Sección III: Usos No Conformes**

**Art. 302 :** 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 y aquellas reformas y/o ampliaciones mínimas que sean necesarias por cuestiones de seguridad, adecuación a normas específicas y modernización de instalaciones.

Todas las autorizaciones dispuestas en virtud de lo aquí estipulado serán dictadas mediante Resolución o Disposición técnicamente fundada.

Las reformas y/o ampliaciones de los edificios estatales serán analizadas teniendo en cuenta la actividad pública a la que estuvieren destinados.

**Art. 303 :** 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 (FOT) y del suelo (FOS)

**Art. 304 :** 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. 305 :** 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 OTA. 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 del Órgano Técnico de Aplicación (OTA).***

**Art. 306 :** El OTA 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 OTA 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. 307 :** El OTA 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.

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.



## **TITULO V: DE LAS DISPOSICIONES PUNITIVAS**

### **Capítulo I: Infracciones relativas a las Subdivisiones.**

**Art. 308 :** El sistema de sanciones relativo a subdivisiones se fija en la Ordenanza Tributaria Anual y contempla 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. 309 :** La Municipalidad podrá en su caso, ejecutar la garantía a que hace referencia el Art. 291, a los fines de la satisfacción de las multas antes referidas.

**Art. 310 :** En caso de reincidencia de las infracciones descritas 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. 311 :** 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 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 a los Usos.**

**Art. 312 :** 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 desde que el mismo comience hasta que se solicitare en legal forma tal autorización.

**Art. 313 :** En el caso previsto en el artículo anterior, si el uso efectuado contraviniere, 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, según la gravedad de la infracción, desde que la misma comience hasta su cesación, sin perjuicio de ordenarse su clausura.

**Art. 314 :** 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. 315 :** Serán de aplicación las disposiciones de los artículos 312, 313 y 314, 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.123, y posteriormente se verificara el abandono de los usos productivos, transformándose de hecho el Uso Residencial en principal.

**Art. 316 :** 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/u otros tasas o impuestos municipales.

**Art. 317 :** 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 312, 313 y 314, la recategorización tributaria de los inmuebles involucrados.

**Art. 318 :** En los casos de urbanizaciones residenciales realizadas dentro del Perímetro Urbano, con excepción de los distritos R3-C 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 las Ordenanzas Tributarias específicas y otorgará un plazo para el retiro de los cerramientos, límites o dispositivos implantados.

**Art. 319 :** 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 III:       Infracciones en Áreas Especiales.**

**Art. 320 :** 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 IV: Infracciones relativas a la Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.**

**Art. 321 :** La transgresión 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. 322 :** 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. 323 :** Las infracciones o transgresiones a este Código, serán evaluadas por el OTA, teniendo en cuenta el daño ocasionado a los bienes que integran el PAUCO 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 OTA las transmisiones de dominio de los bienes protegidos.
  - II. No comunicar al OTA 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. 324 :** Las sanciones administrativas serán aplicadas por resolución del Órgano de Aplicación competente, y consistirán en:

- I. Apercibimiento Administrativo Formal.

II. Multa conforme lo establecido en la Ordenanza Tributaria Anual u Ordenanza específica al respecto.

**Art. 325 :** Sin perjuicio de las sanciones que se apliquen, el OTA 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.

**Art. 326 :** Será considerado agravante para la aplicación de las infracciones establecidas en esta Ordenanza, el obstaculizar o impedir la inspección de la autoridad competente.

**Art. 327 :** En caso de reincidencias, el monto de las sanciones se incrementará conforme lo establezca el Órgano de Aplicación competente.

**Art. 328 :** Para efectivizar las medidas preventivas, el OTA podrá requerir el auxilio de la fuerza pública.

## **TITULO VI: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.**

**Art. 329 :** 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 del 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 General 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 General 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. 330 :** Serán objeto de Ordenanza Municipal específica las materias que traten de :

- I. Institución de incentivos fiscales y tributarios.
- II. Creación, modificación o extinción de Distritos de Zonificación y sus respectivos regímenes urbanísticos, exceptuando los referidos a Áreas Especiales cuyos Proyectos Especiales cumplieren con los objetivos y criterios establecidos en este CPUA.
- III. Reclasificaciones de Suelo Urbano Propiamente Dicho, Áreas de Ocupación Prioritaria, Áreas de Ocupación Diferida (AOD), Áreas Sub-Urbanas, y Áreas Rurales. Se excluye de este requisito a los proyectos de urbanización en Áreas de Anexión Condicionada (AAC) y los proyectos residenciales suburbanos en Áreas de Reserva Estratégica (ARE) que, observando los requisitos establecidos para tal fin por este CPUA, determinen la creación de nuevos distritos de zonificación residencial o mixta, en cuyo caso los ajustes de la zonificación urbanística no requerirán de Ordenanza Municipal.
- IV. Alteración de tamaños de lotes o manzanas y porcentual de áreas para uso público en Subdivisiones o Urbanizaciones.
- V. Autorización de núcleos habitacionales fuera del Ejido Urbano.
- VI. del presente Código.

**Art. 331 :** Serán objeto de Resolución del Poder Ejecutivo Municipal 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 de la CoMDUA.
- III. Creación de comisiones técnicas, internas o externas a la estructura municipal, permanentes o transitorias, destinadas a su actuación dentro del SMGP
- IV. 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.

- V. Ajustes en los dispositivos de control de las edificaciones en lo que se refiere a revisión y clasificación de los usos.
- VI. Parámetros y criterios de monitoreo no detallados en esta Ordenanza.
- VII. Aprobación de creación de distritos residenciales o mixtos urbanos en Áreas de Anexión Condicionada (AAC) y en Áreas de Reserva Estratégica (ARE) en base a los requerimientos de este CPUTA, al momento de su urbanización.
- VIII. El establecimiento de las penas pecuniarias relativas a multas y penalizaciones en materia urbanística y edilicia.

**Art. 332 :** Podrán ser objeto de dictamen de la CoMDUA 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 CPUTA 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.

# ANEXOS



# **ANEXO 1**

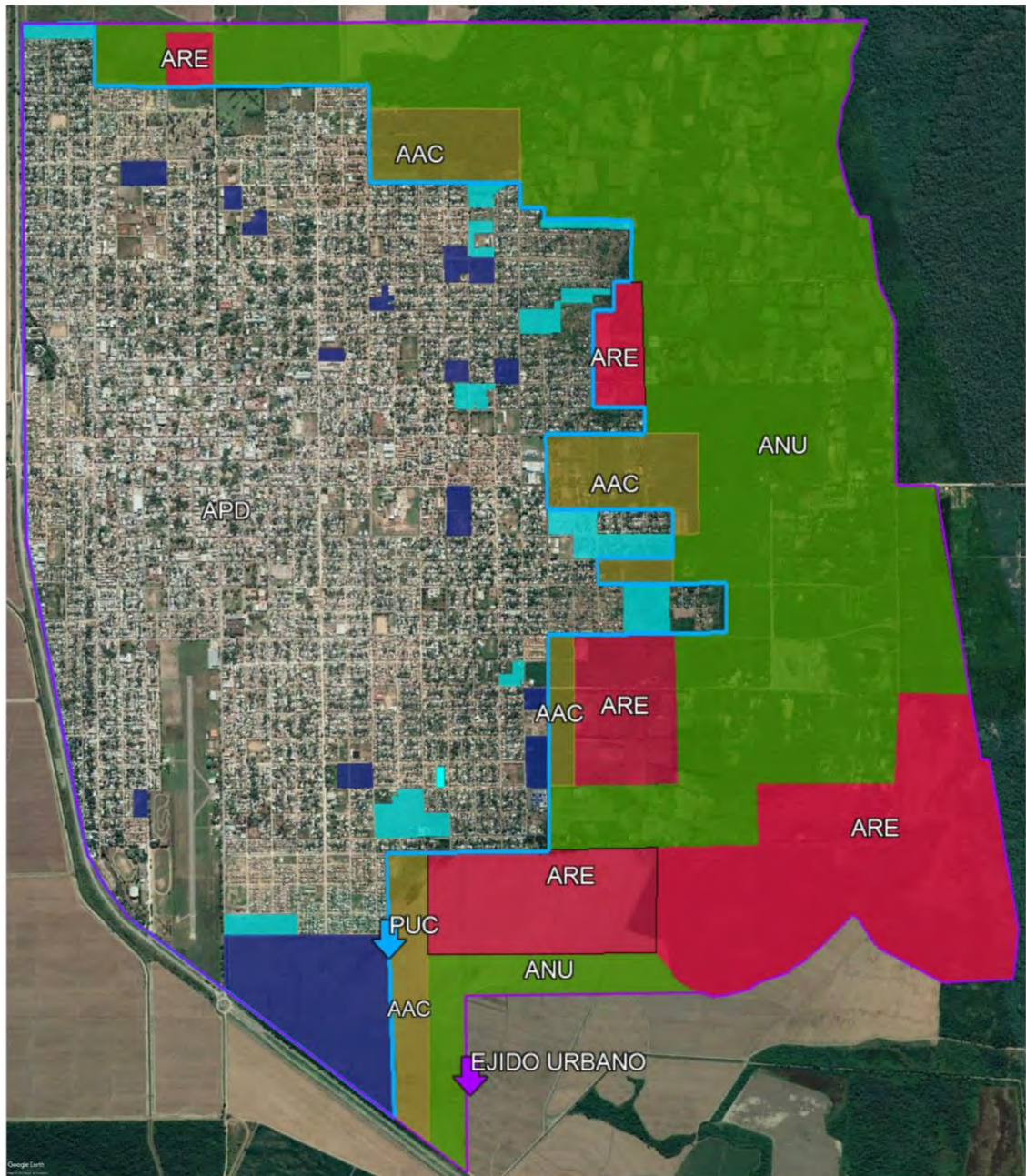
# **Planos de**

# **Zonificación**

# **1.1.**

# **Planos de Clasificación del Suelo**

## PLANO CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y SUB-URBANO



Escala 1:25.000 (en impresión papel tamaño A3)

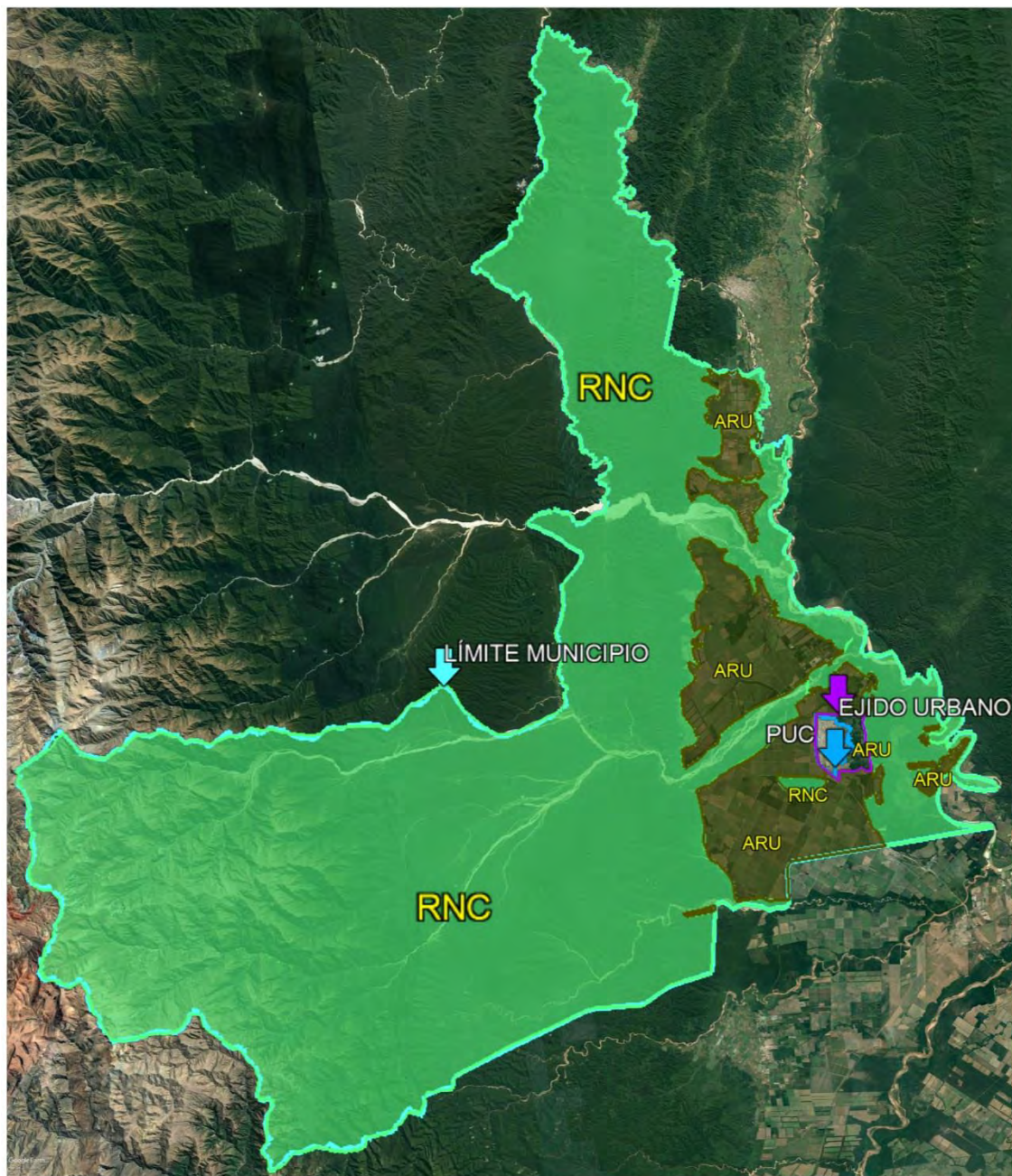
## CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y SUB-URBANO

### REFERENCIAS

-  Ejido Urbano.
-  PUC - Perímetro Urbano Consolidado.
-  APD - Área Urbana.
-  AAC - Áreas de Anexión Condicionada.
-  ARE - Áreas de Reserva Estratégica.
-  ANU - Áreas No Urbanizables.
-  AOP - Áreas de Ocupación Prioritaria.
-  AOD - Áreas de Ocupación Diferida.







## PLANO CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANO



Escala 1:350.000 (en impresión papel tamaño A3)

## CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANO

### REFERENCIAS

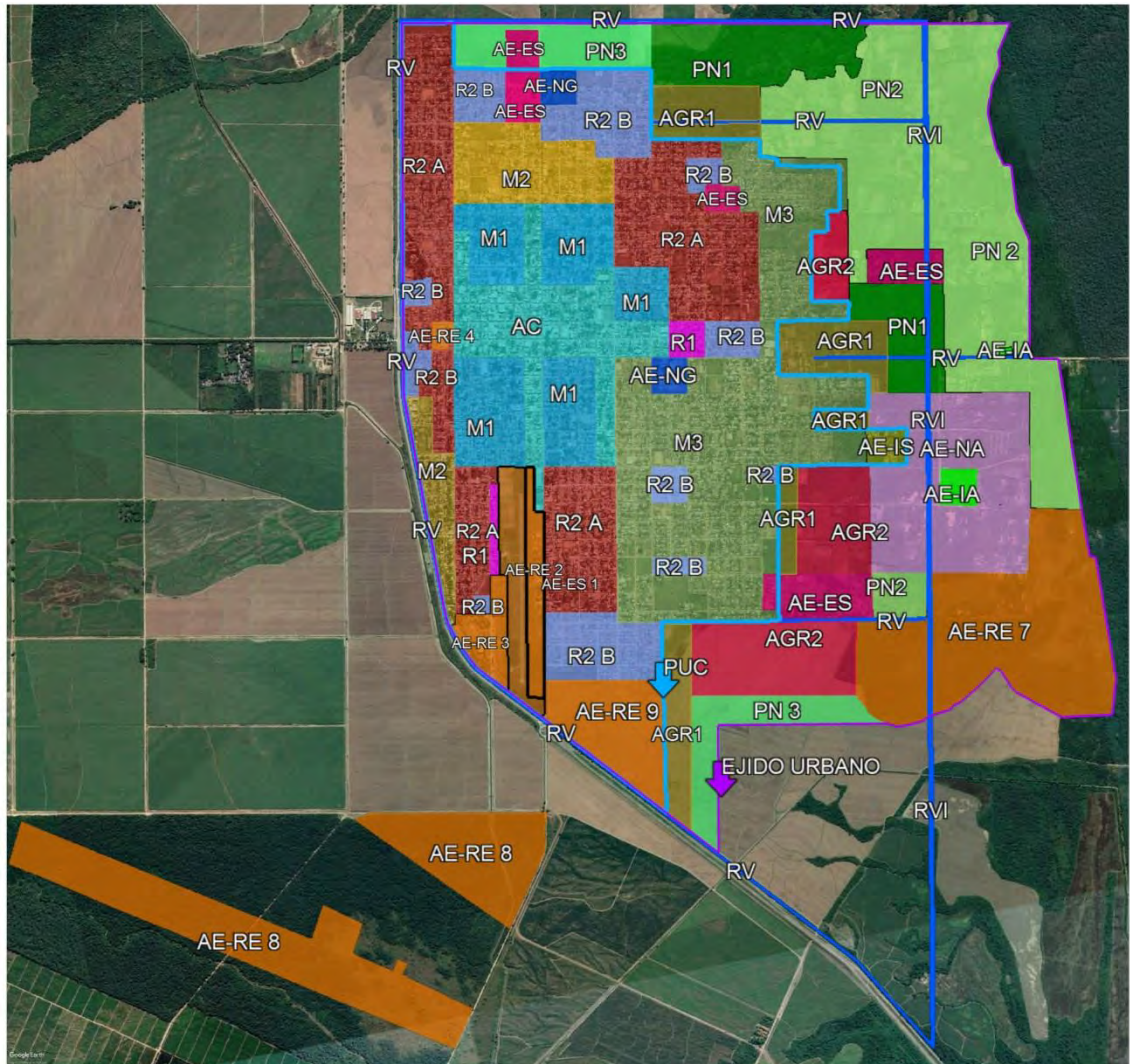
-  ARU Área Rural.
-  RNC Reserva Natural Cultural.
-  EJIDO URBANO.
-  LIMITE MUNICIPAL.

# **1.2.**

# **Planos de Zonificación de Usos del Suelo**



## PLANO ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO Y SUB-URBANO



Escala 1:30.000 (en impresión papel tamaño A3)



## ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO URBANO Y SUB-URBANO

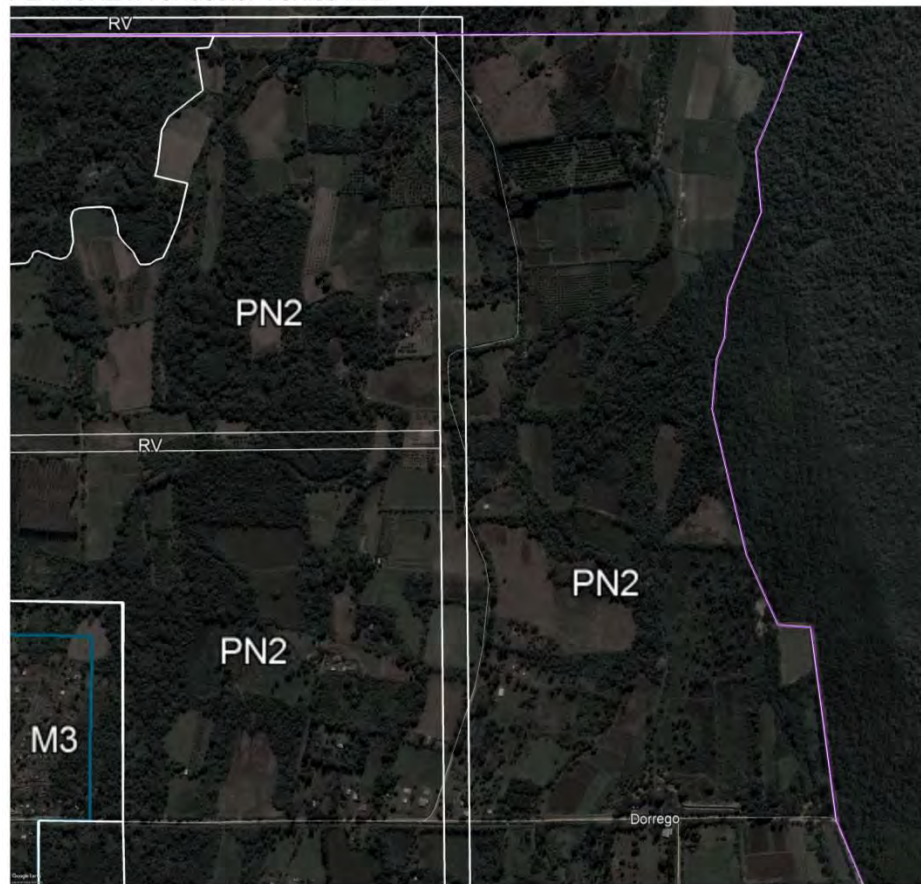
### REFERENCIAS

-  AC Área Centro - Densidad Media Alta.
-  M1 Mixto Alta Densidad.
-  M2 Mixto Media Densidad.
-  M3 Mixto Baja Densidad.
-  R1 Residencial Media Densidad.
-  R2-A Residencial Baja Densidad.
-  R2-B Residencial Baja Densidad IPV.
-  AE-ES Área Especial de Equipamiento Estatal.
-  AE-IS Área Especial de Interés Social.
-  AE-NG Área Especial de Equip. No Gubernamental.
-  AE-RE Área Especial de Renovación Urbana.
-  AE-NA Área Especial No Apta.
-  AE-IA Área Especial de Interés Ambiental.
-  PN1 Parque Natural.
-  PN2 Parque Natural.
-  PN3 Parque Natural.
-  AGR1 Área Agrícola Periurbana.
-  AGR2 Área Agrícola Suburbana.
-  RVI Reserva Vial y de Infraestructura.
-  RV Reserva Vial.
-  Ejido Urbano.
-  PUC Perímetro Urbano Consolidado

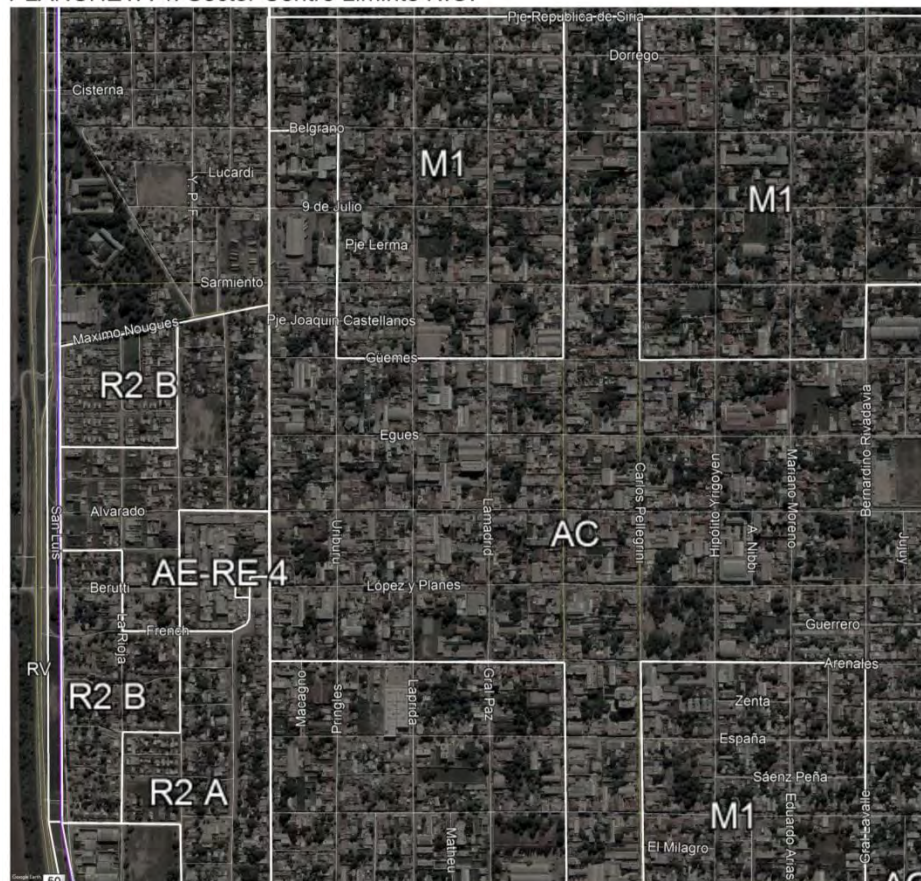




PLANCHETA 3: Sector Vertice N.E.



PLANCHETA 4: Sector Centro Liminte N.O.













PLANCHETA 9: Sector Central S.O.

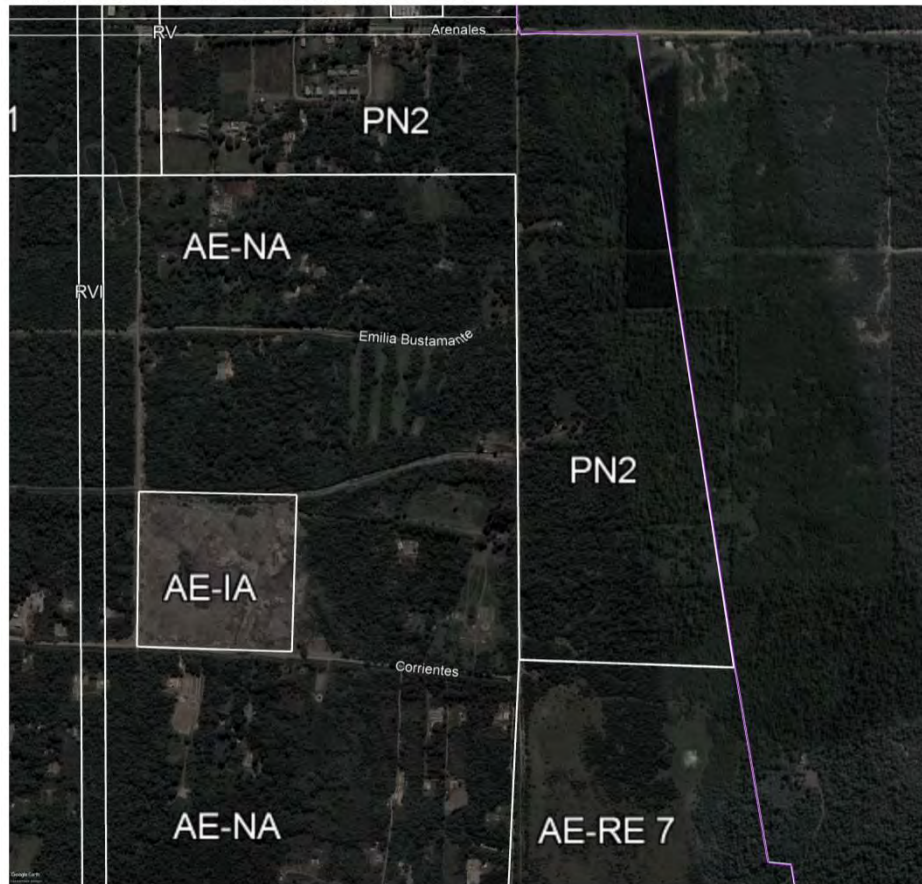


PLANCHETA 10: Sector Central S.E.





PLANCHETA 11: Sector Central Limite S.E.



PLANCHETA 12: Sector Vertice S.O.

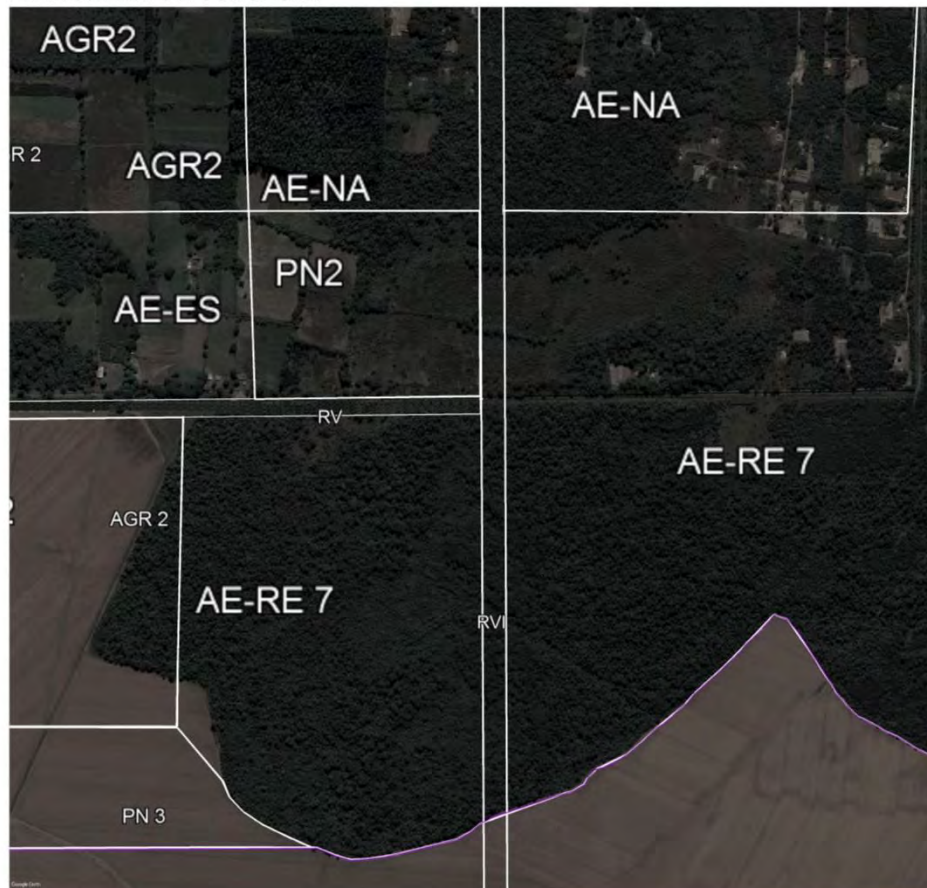




PLANCHETA 13: Sector S.O.



PLANCHETA 14: Sector S.E.

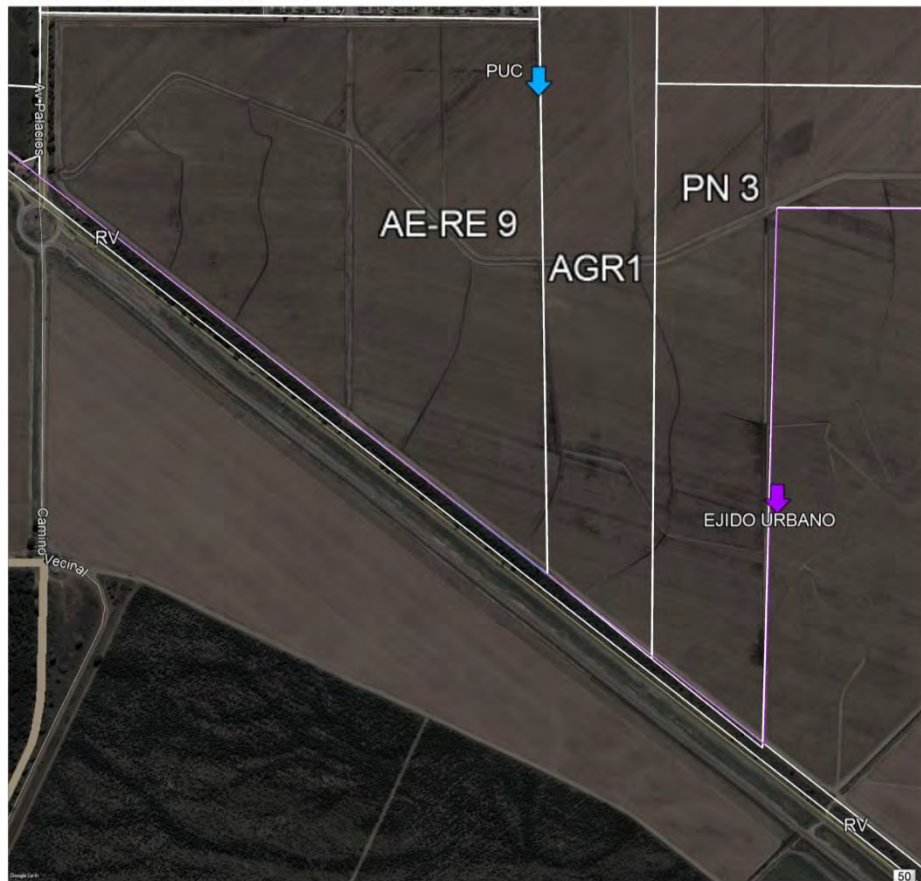




PLANCHETA 15: Sector Vertice S.E.



PLANCHETA 16: Sector Sur



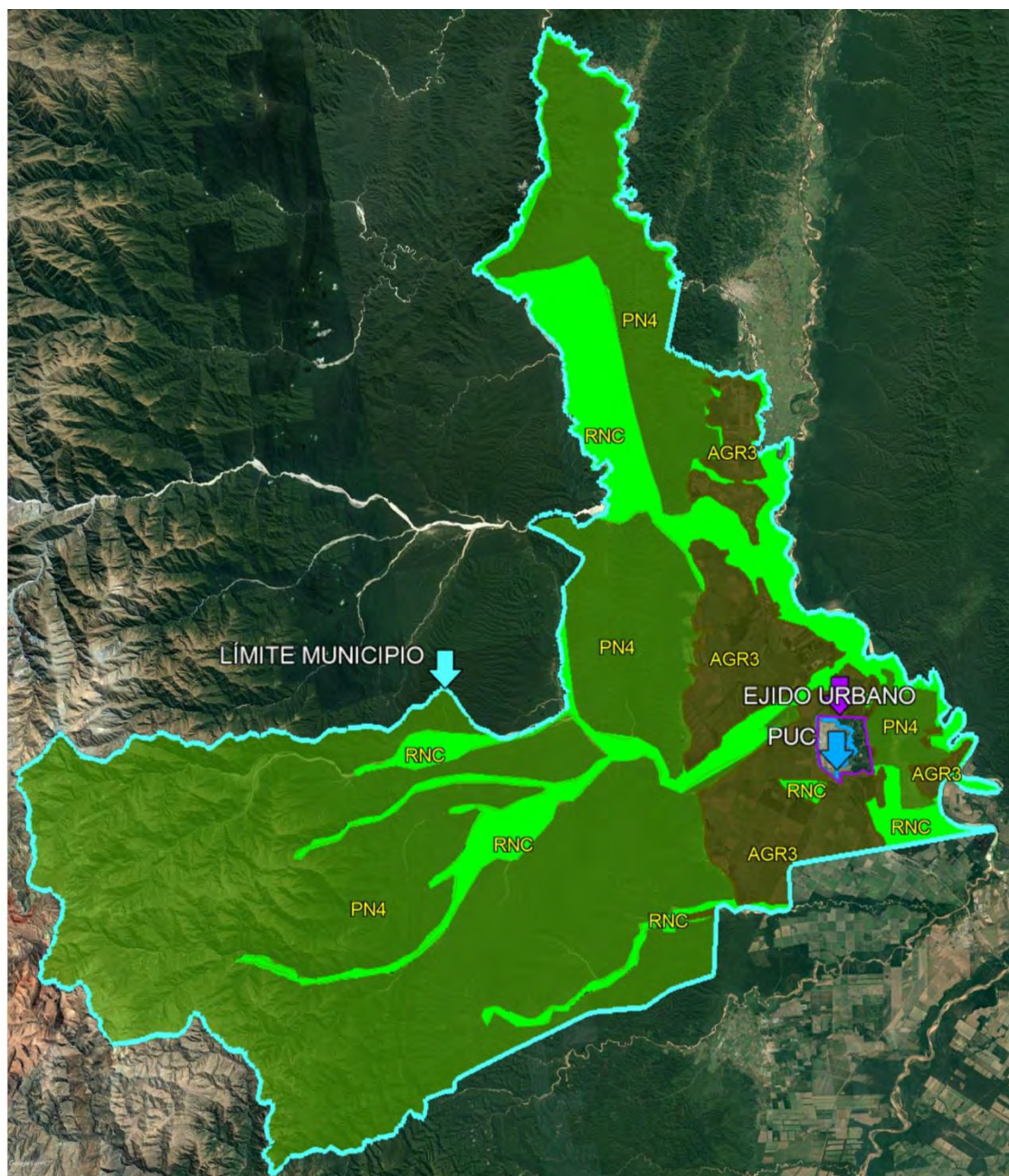


PLANCHETA 17: CENTRO





## PLANO ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO NO URBANO



Escala 1:350.000 (en impresión papel tamaño A3)

## ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO NO URBANO

### REFERENCIAS

-  AGR3 Área Agropecuaria.
-  RNC Reserva Natural Cultural.
-  PN4 Parque Natural.
-  EJIDO URBANO.
-  LIMITE MUNICIPAL.

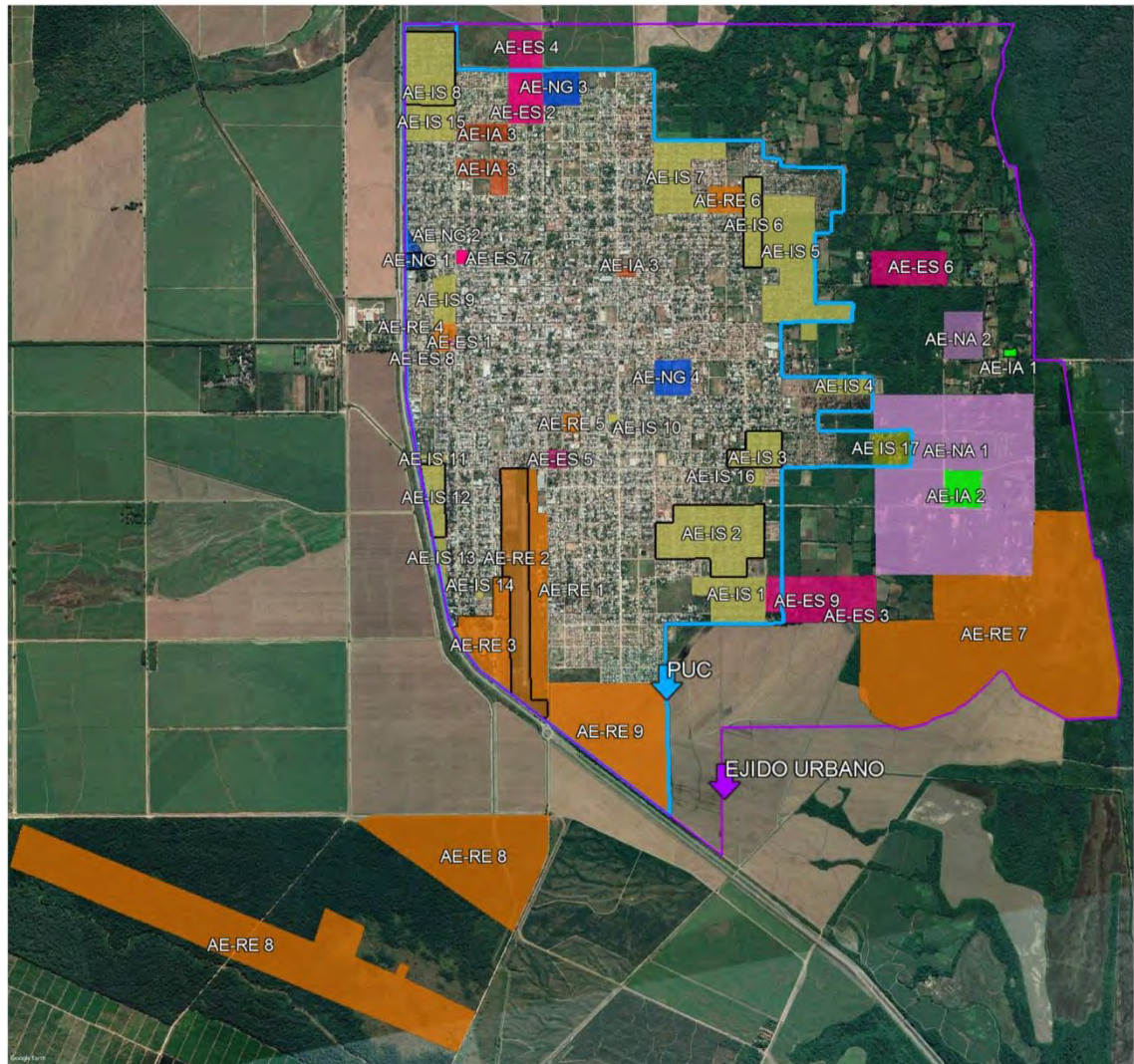
# **1.3.**

# **Plano de**

# **Áreas Especiales**








## PLANO DE AREAS ESPECIALES URBANAS Y SUBURBANAS



Escala 1:30.000 (en impresión papel tamaño A3)

## AREAS ESPECIALES URBANAS Y SUB-URBANAS

### REFERENCIAS

-  **AE-ES (Área Especial de Equipamiento Estatal)**
  - AE ES 1 Museo Hugo Alberto Luna.
  - AE ES 2 Cementerio Municipal.
  - AE ES 3 Granja Cárcel.
  - AE ES 4 Ampliación Cementerio Municipal.
  - AE ES 5 Hospital San Vicente de Paul.
  - AE ES 6 Vivero Municipal.
  - AE ES 7 Terminal de Ómnibus.
  - AE ES 8 Gerencia de Transito.
  - AE ES 9 Unidad Carcelaria.
  
-  **AE-IA (Área Especial de Interés Ambiental)**
  - AE IA 1 Matadero.
  - AE IA 2 Playón de Residuos.
  
-  **AE-IA (Área Especial de Interés Ambiental)**
  - AE IA 3 Aserraderos e Industrias a trasladar.
  
-  **AE-IS (Área Especial de Interés Social)**
  - AE IS 1 Asentamiento Néstor Kirchner.
  - AE IS 2 Asentamiento Juan Taranto.
  - AE IS 3 Asentamiento 17 de Octubre.
  - AE IS 4 Asentamiento 6 de Enero.
  - AE IS 5 Asentamiento 4 de Junio.
  - AE IS 6 Asentamiento San Juan.
  - AE IS 7 Asentamiento Juventud Unida.
  - AE IS 8 Barrio Libertad.
  - AE IS 9 Comunidad Guariño Ge Zenta.
  - AE IS 10 Asentamiento Ex Monotécnica.
  - AE IS 11 Asentamiento La Estación.
  - AE IS 12 Asentamiento San Expedito.
  - AE IS 13 Asentamiento Vialidad.
  - AE IS 14 Asentamiento Cartódromo / Patrón Costas.
  - AE IS 15 Asentamiento 200 Años.
  - AE IS 16 Asentamiento San José.
  - AE IS 17 Asentamiento San Cayetano.
  
-  **AE-NA (Área Especial No Apta)**
  - AE NA 1 Entorno (Área de Seguridad) Playón de Residuos.
  - AE NA 2 Laguna Sector Matadero.
  
-  **AE-NG (Área Especial de Equip. No Gubernamental)**
  - AE NG 1 Casa de Retiro.
  - AE NG 2 Colegio María del Rosario.
  - AE NG 3 Cementerio Parque.
  - AE NG 4 Planta Abra del Sol.
  
-  **AE-RE (Área Especial de Renovación Urbana)**
  - AE RE 1 Aeroclub.
  - AE RE 2 Parque Bicentenario de la Patria y Centro Cultural del Carnaval.
  - AE RE 3 Parque Bicentenario de la Patria.
  - AE RE 4 Mercado de Abasto Fruto Hortícola & Otros.
  - AE RE 5 Predio EDESA (Futuro Centro Cívico).
  - AE RE 6 Parque Recreativo Norte.
  - AE-RE 7 Sector propuesto en el CPUTA para Ecoparque en S.E.
  - AE-RE 8 Sector Ecoparque según PDUA, sector S.O.
  - AE-RE 9 Sector Sur a urbanizar, al este del Aeródromo.

# **ANEXO 2**

## **Distritos de Zonificación de Usos del Suelo**



<b>CUADRO DE DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN.</b>		<b>ANEXO 2</b>
<b>Código</b>	<b>Districtos de Zonificación.</b>	
<b>DISTRITOS EN ÁREA URBANA CONSOLIDADA</b>		
<b>R1</b>	Residencial Media Densidad.	
<b>R2 - A</b>	Residencial Baja Densidad.	
<b>R2 - B</b>	Residencial Baja Densidad - Conjuntos Habitacionales	
<b>R3 - A</b>	Residencial Muy Baja Densidad	
<b>R3 - C</b>	Residencial Muy Baja Densidad Cerrados	
<b>AC</b>	Área Centro - Densidad Media Alta (Comercial - Servicios - Institucional)	
<b>M1</b>	Mixto Alta Densidad (Comercial - Servicios - Institucional)	
<b>M2</b>	Mixto Media Densidad (Institucional - Comercial - Servicios).	
<b>M3</b>	Mixto Baja Densidad (Institucional - Comercial - Servicios).	
<b>PU1</b>	Parques Urbanos Activos	
<b>PU2</b>	Parques Urbanos Pasivos	
<b>ÁREAS ESPECIALES</b>		
<b>AE-ES</b>	A.E. de Interés Institucional – Equipamiento Estatal.	
<b>AE-NG</b>	A.E. de Interés Institucional – Equipamiento No Gubernamental.	
<b>AE-RE</b>	A.E. de Interés Urbanístico – Revitalización o Renovación.	
<b>AE-IS</b>	A.E. de Interés Urbanístico – Interés Social.	
<b>AE-NA</b>	A.E. de Interés Urbanístico – No Aptas.	
<b>AE-IA</b>	A.E. de Interés Ambiental.	

<b>DISTRITOS EN ÁREAS SUB - URBANAS</b>	
<b>AGR1</b>	Áreas de Explotación Agrícola Intensiva Periurbana
<b>AGR2</b>	Áreas de Explotación Agrícola Intensiva Sub-Urbana
<b>DISTRITOS EN ÁREAS NO URBANAS</b>	
<b>AGR3</b>	Áreas de Explotación Agropecuaria Extensiva
<b>NRU</b>	Núcleos Residenciales Rurales
<b>DISTRITOS DEL SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS PROTEGIDAS</b>	
<b>PN1</b>	Parque Natural (en Áreas Sub-urbanas) - Usos Recreativos
<b>PN2</b>	Parque Natural (en Áreas Sub-urbanas) - Arriendos con Usos Productivos Rurales Sustentables
<b>PN3</b>	Parque Natural (en Áreas Sub-urbanas) - Forestación y Buffers Ambientales
<b>PNC</b>	Parque Natural - Cultural (en áreas no urbanas)
<b>RNC</b>	Reserva Natural - Cultural (en áreas no urbanas)

# **ANEXO 3**

## **Densidades Indicativas por Distrito**

# **3.1.**

# **Densidades Indicativas**

DENSIDADES INDICATIVAS			ANEXO 3.1.	
COD.	MACROZONA CLASIF. DE SUELO	DISTRITO DE ZONIFICACIÓN USOS DEL SUELO	DENSIDAD NETA	
			Hab. / Ha.	
R1	Urbana	Residencial Media Densidad.	Hasta 1000	(*2)
R2 - A		Residencial Baja Densidad.	Hasta 350	(*3)
R2 - B		Residencial Baja Densidad - Conjuntos Habitacionales	Hasta 350	(*3)
R3 - A		Residencial Muy Baja Densidad	Hasta 200	(*4)
R3 - C		Residencial Muy Baja Densidad Cerrados	Hasta 200	(*4)
AC		Área Centro - Densidad Media Alta (Comercial - Servicios - Institucional)	Hasta 1200	(*1)
M1		Mixto Alta Densidad (Comercial - Servicios - Institucional)	Hasta 1600	(*1)
M2		Mixto Media Densidad (Institucional - Comercial - Servicios).	Hasta 1000	(*2)
M3		Mixto Baja Densidad (Institucional - Comercial - Servicios).	Hasta 300	(*3)
PU1	Urbana	Parques Urbanos Activos	--	
PU2	Urbana	Parques Urbanos Pasivos	--	
AE-ES	Urbana / Sub-Urbana	A.E. de Interés Institucional – Equipamiento Estatal.	--	
AE-NG	Urbana / Sub-Urbana	A.E. de Interés Institucional – Equipamiento No Gubernamental.	--	
AE-RE	Urbana	A.E. de Interés Urbanístico – Revitalización o Renovación.	S/ PROYECTO ESPECIAL	
AE-IS	Urbana	A.E. de Interés Urbanístico – Interés Social.	S/ PROYECTO ESPECIAL	
AE-NA	Urbana / Sub-Urbana	A.E. de Interés Urbanístico – No Aptas.	--	

<b>AE-IA</b>	Urbana / Sub-Urbana	A.E. de Interés Ambiental.	S/ PROYECTO ESPECIAL
<b>AGR1</b>	Sub-Urbana	Áreas de Explotación Agointensiva Periurbana	--
<b>AGR2</b>	Sub-Urbana	Áreas de Explotación Agrícola Intensiva Sub-Urbana	--
<b>AGR3</b>	No Urbana	Áreas de Explotación Agropecuaria Extensiva	--
<b>NRU</b>	Sub-Urbana / No Urbana	Núcleos Residenciales Rurales	(*5)
<b>PN</b>	Sub-Urbana	Parque Natural	--
<b>RN</b>	Sub-Urbana	Reserva Natural	--
<b>PNC</b>	No Urbana	Parque Natural - Cultural	--
<b>RNC</b>	No Urbana	Reserva Natural - Cultural	--

Nota: Las Densidades son indicativas al sólo efecto de un predimensionado de infraestructuras.

Referencias:

(\*1) Considera preeminencia de edificaciones en propiedad horizontal.

(\*2) Considera incidencia similar de edificaciones en propiedad horizontal y viviendas individuales.

(\*3) Considera preeminencia de viviendas individuales por sobre las edificaciones de propiedad horizontal. Contempla posibilidad de Dúplex.

(\*4) Considera viviendas individuales con casos puntuales de edificaciones en propiedad horizontal.

(\*5) Según situación existente al momento de aprobación del CUPA

**Densidad**

**es:**

Alta		Hasta 1.600 Hab./Ha
Media	–	Hasta 1.200 Hab./Ha
Alta		Hasta 1.000 Hab./Ha
Media		Hasta 350 Hab./Ha
Baja		Hasta 200 Hab./Ha
Muy Baja		

## **3.2.**

# Suelo Creado

<b>SUELO CREADO</b>		<b>ANEXO 3.2.</b>		
<b>COD.</b>	<b>DISTRITO DE ZONIFICACIÓN</b>	<b>F.O.T. Max.</b>		
		<b>PRIVADO</b>	<b>PÚBLICO (*1)</b>	<b>EXTENDIDO (Zonificación Inclusiva) (*1)</b>
<b>R1</b>	Residencial Media Densidad.	<b>2,4</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>
<b>R2 - A</b>	Residencial Baja Densidad.	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>
<b>R2 - B</b>	Residencial Baja Densidad - Conjuntos Habitacionales	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>
<b>R3 - A</b>	Residencial Muy Baja Densidad	<b>1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>
<b>R3 - C</b>	Residencial Muy Baja Densidad Cerrados	<b>1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>
<b>AC</b>	Área Centro - Densidad Media Alta (Comercial - Servicios - Institucional)	<b>4,2</b>	<b>1,2</b>	<b>2,1</b>
<b>M1</b>	Mixto Alta Densidad (Comercial - Servicios - Institucional)	<b>5,4</b>	<b>1,4</b>	<b>2,7</b>
<b>M2</b>	Mixto Media Densidad (Institucional - Comercial - Servicios).	<b>2,4</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>
<b>M3</b>	Mixto Baja Densidad (Institucional - Comercial - Servicios).	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>

(\*1) Los valores correspondientes a FOT Público y FOT Extendido (para zonificación inclusiva) no son acumulativos entre sí ni pueden usarse simultáneamente en un mismo inmueble.



# **ANEXO 4**

# **Régimen de las**

# **Actividades**

# **4.1.**

# **Clasificación de Actividades**

**ANEXO 4.2. CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES**

<b>Nº</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>NOMENCLADOR</b>	<b>NORMATIVA VIGENTE</b>
<b>1.</b>	<b>HABITACIÓN.</b>		
<b>1.1</b>	<b>Vivienda Unifamiliar</b>		
<b>1.2</b>	<b>Vivienda Multifamiliar</b>		
<b>1.3</b>	<b>Vivienda Comunitaria</b>		
1.3.1.	Servicio de asistencia en asilos, hogares para ancianos, guarderías y similares.		
<b>1.4</b>	<b>Vivienda Transitoria</b>		
1.4.1.	Servicio de alojamiento, comida y/u hospedaje prestados en hoteles, residenciales y hosterías (excepto pensiones y alojamientos por hora): Hotel - Apart Hotel – Motel – Hostería – Residencial.		
1.4.1.	Servicio de alojamiento, comida y/u hospedaje prestados en pensiones.		
1.4.2.	Servicios prestados en alojamientos por hora.		
1.4.3.	Servicios prestados en campamentos y lugares de alojamiento no clasificados en otra parte.		
<b>2.</b>	<b>COMERCIAL.</b>		
<b>2.1</b>	<b>MINORISTA COMESTIBLES Y AFINES</b>		
2.1.2.	Alimentos para animales (mascotas).		
2.1.3.	Almacenes, productos alimentarios en general.		
2.1.4.	Aves y huevos. Animales de corral y caza y otros productos de granja, venta.		
2.1.5.	Bebidas analcohólicas.		
2.1.6.	Bebidas alcohólicas.		
2.1.7.	Bombones, golosinas y productos de confitería.		
2.1.8.	Carnes y derivados.		
2.1.9.	Espicias, café en grano, etc.		
2.1.10.	Fiambres y comidas preparadas. Fiambrería. Rotisería		
2.1.11.	Frutas, legumbres y hortalizas frescas. Frutería. Verdulería. Mercado Hortícola.		
2.1.12.	Feria Frutihortícola.		
2.1.13.	Heladería.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
2.1.14.	Lácteos.		
2.1.15.	Panadería.		
2.1.16.	Pastas frescas.		
2.1.17.	Pescadería.		
2.1.18.	Productos de panadería y pastelería.		
2.1.19.	Supermercado.		
2.1.20.	Autoservicio. Hipermercado.		
2.1.21.	Sandwiches. Sandwichería.		
<b>2.2</b>	<b>MINORISTA EN GENERAL</b>		
2.2.1.	Agencia de lotería, quiniela y otros juegos de azar.		
2.2.2.	Alambres y cerco olímpico.		
2.2.3.	Alarmas.		
2.2.4.	Alfombras y tapices.		
2.2.5.	Antigüedades, objetos de arte y artículos de segundo uso en remates.		
2.2.6.	Antigüedades, objetos de arte y artículos de segundo uso, excepto en remates.		
2.2.7.	Aparatos fotográficos, artículos de fotografía e instrumentos de óptica. Óptica y Contactología.		
2.2.8.	Aparatos y artefactos eléctricos para iluminación.		
2.2.9.	Artículos de caucho, excepto cámaras y cubiertas.		
2.2.10.	Armas y artículos de cuchillería, caza y pesca.		
2.2.11.	Artículos de deporte, equipos e indumentaria deportivos.		
2.2.12.	Artículos de limpieza.		
2.2.13.	Artículos de madera, excepto muebles.		
2.2.14.	Artículos de papelería y oficina. Papelerías. Librería.		
2.2.15.	Artículos de plástico.		
2.2.16.	Artículos de refrigeración.		
2.2.17.	Artículos de telefonía, radiofonía.		
2.2.18.	Artículos de telgopor y cartón.		
2.2.19.	Artículos de pirotecnia.		
2.2.20.	<i>Artículos no clasificados en otra parte.</i>		
2.2.21.	Artículos para el hogar (incluye heladeras, cocinas, lavarropas, etc.).		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
2.2.22.	Artículos para el hogar usados (incluye heladeras, cocinas, lavarropas, etc.).		
2.2.23.	Artículos para piletas de natación.		
2.2.24.	Artículos regionales y/ o artesanías.		
2.2.25.	Automotores nuevos.		
2.2.26.	Automotores usados.		
2.2.27.	Bazar. Artículos de bazar y menaje.		
2.2.28.	Bicicletas nuevas.		
2.2.29.	Bicicletas usadas.		
2.2.30.	Boutique. Prendas para vestir.		
2.2.31.	Cámaras y cubiertas. Gomería.		
2.2.32.	Colchones y afines.		
2.2.33.	Chatarra, compra y venta (solamente en micro escala).		
2.2.34.	Diarios y revistas, venta fuera de la vía pública		
2.2.35.	Embarcaciones nuevas.		
2.2.36.	Embarcaciones usadas.		
2.2.37.	Equipo profesional y científico e instrumental de medicina y control.		
2.2.38.	Farmacias. Herboristería.		
2.2.39.	Fertilizantes y plaguicidas.		
2.2.40.	Feria artesanal.		
2.2.41.	Feria americana.		
2.2.42.	Ferias Municipales (de interés turístico y cultural)		
2.2.43.	Flores y plantas naturales y artificiales.		
2.2.44.	Forrajería. Venta de semillas y forrajes		
2.2.45.	Galería comercial.		
2.2.46.	Grandes tiendas.		
2.2.47.	Garrafas y combustibles sólidos y líquidos, envasados en origen, excluye estación de servicio.		
2.2.48.	Imprentas y Gráficas.		
2.2.49.	Instrumentos y artículos musicales. Casas de música.		
2.2.50.	Joyas, relojes y artículos conexos.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
2.2.51.	Jugueterías. Cotillón.		
2.2.52.	Lanas e hilos.		
2.2.53.	Libros nuevos y usados.		
2.2.54.	Lubricantes y aditivos del automotor, venta.		
2.2.55.	Máquinas registradoras de oficina, contabilidad, etc. Equipos de computación, sus componentes y repuestos.		
2.2.56.	Marroquinería.		
2.2.57.	Matafuegos.		
2.2.58.	Máquinas y motores y sus repuestos.		
2.2.59.	Materiales para la construcción.		
2.2.60.	Maxiquiosco.		
2.2.61.	Mercería, medias y artículos de punto.		
2.2.62.	Mercado de Pulgas		
2.2.63.	Motocicletas nuevas.		
2.2.64.	Motocicletas usadas.		
2.2.65.	Muebles y accesorios. Mueblería.		
2.2.66.	Oxígeno y otros gases no combustibles.		
2.2.67.	Pañales descartables.		
2.2.68.	Perfumería, artículos de tocador perfumes y cosméticos.		
2.2.69.	Pieles y Cueros. Talabartería.		
2.2.70.	Pinturería y Ferretería.		
2.2.71.	Prendas de vestir de cuero y sucedáneos, excepto calzado.		
2.2.72.	Prendas de vestir, excepto cuero y tejidos de punto.		
2.2.73.	Productos en general. Supermercado. Autoservicio.		
2.2.74.	Productos medicinales para animales.		
2.2.75.	Productos textiles y artículos confeccionados con productos textiles.		
2.2.76.	Regalería.		
2.2.77.	Repuestos y accesorios para automotores.		
2.2.78.	Repuestos y accesorios para bicicletas.		
2.2.79.	Repuestos y accesorios para motocicletas.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
2.2.80.	Ropa blanca y mantelería.		
2.2.81.	Sanitarios.		
2.2.82.	Santería, broncería.		
2.2.83.	Sellos de goma.		
2.2.84.	Semillas y forraje.		
2.2.85.	Semillas, abonos y plaguicidas.		
2.2.86.	Shopping.		
2.2.87.	Tabaquería y cigarrería.		
2.2.88.	Vidrio y cristal.		
2.2.89.	Vidrios planos y templados, incluye espejos.		
2.2.90.	Zapatería. Zapatillería.		
<b>2.3.</b>	<b>MAYORISTAS EN GENERAL</b>		
2.3.1.	Abonos, fertilizantes y plaguicidas, distribución y venta.		
2.3.2.	Accesorios, componentes y repuestos para vehículos.		
2.3.3.	Aceites y grasas, venta.		
2.3.4.	Alcoholes, fraccionamiento.		
2.3.5.	Alimentos en general, acopio, distribución y venta. Almacenes y supermercados.		
2.3.6.	Armas y artículos de cuchillería, distribución y venta.		
2.3.7.	Artículos de papelería y librería, distribución y venta.		
2.3.8.	Artículos de plástico.		
2.3.9.	Artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc., distribución y venta.		
2.3.10.	Artículos de tapicería (tapices, alfombras, etc.), distribución y venta.		
2.3.11.	Artículos metálicos no clasificados en otra parte.		
2.3.12.	Artículos metálicos, distribución y venta. Ferreterías.		
2.3.13.	Artículos no clasificados en otra parte.		
2.3.14.	Aves y huevos, venta.		
2.3.15.	Azúcar, acopio y venta.		
2.3.16.	Bazar y menaje, distribución y venta.		
2.3.17.	Bebidas espirituosas, fraccionamiento, distribución y venta.		
2.3.18.	Bebidas no alcohólicas, malteadas, cervezas y aguas gaseosas, distribución y venta.		
2.3.19.	Café, té, yerba mate y especias, acopio y venta.		
2.3.20.	Calzado, excepto el de caucho, distribución y venta. Zapatería. Zapatillería.		
2.3.21.	Carnes y derivados, abastecimiento.		
2.3.22.	Caucho y sus productos, incluye calzado, distribución y venta.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
2.3.23.	Cereales, oleaginosas y forrajeras, acopio y venta.		
2.3.24.	Chocolates, productos a base de cacao, productos de confitería, golosinas, distribución y venta.		
2.3.25.	Diarios y revistas, distribución y venta.		
2.3.26.	Envases de papel y cartón, distribución y venta.		
2.3.27.	Equipos profesionales, científicos e instrumentos de medida y de control, distribución y venta.		
2.3.28.	Gas licuado, fraccionamiento y distribución.		
2.3.29.	Equipos y aparatos de radio y televisión, comunicaciones. Sus componentes y accesorios, distribución y venta.		
2.3.30.	Explosivos, municiones y pirotecnia, distribución y venta.		
2.3.31.	Fiambres, embutidos y chacinados, venta.		
2.3.32.	Fibras, hilados y lanas, distribución y venta.		
2.3.33.	Flores, plantas naturales y artificiales, distribución y venta.		
2.3.34.	Fotografía y óptica, distribución y venta.		
2.3.35.	Frutas, legumbres y hortalizas, acopio y venta.		
2.3.36.	Hierros, aceros y metales no ferrosos, distribución y venta.		
2.3.37.	Instrumentos musicales, discos compactos, distribución y venta.		
2.3.38.	Joyas, relojes y conexos, distribución y venta.		
2.3.39.	Juguetería y cotillón, distribución y venta.		
2.3.40.	Lanas, cueros y afines, acopio y venta.		
2.3.41.	Librería y papelería, distribución y venta.		
2.3.42.	Libros y publicaciones, edición, distribución y venta. Editoriales (sin impresiones).		
2.3.43.	Madera, y productos de madera, excepto muebles y accesorios, venta.		
2.3.44.	Mantelería y ropa de cama, distribución y venta.		
2.3.45.	Máquinas de oficina, computadoras. Sus componentes y repuestos, distribución y venta.		
2.3.46.	Máquinas y equipos de uso doméstico, incluye los eléctricos, distribución y venta.		
2.3.47.	Marroquinería, distribución y venta.		
2.3.48.	Materiales de Construcción, distribución y venta.		
2.3.49.	Mercería, medias y artículos de punto, distribución y venta.		
2.3.50.	Motores, maquinarias, equipos y aparatos industriales, incluye los eléctricos, distribución y venta.		
2.3.51.	Muebles y accesorios de madera, venta.		
2.3.52.	Muebles y accesorios metálicos, distribución y venta.		
2.3.53.	Objetos de barro, porcelana, losa, etc., distribución y venta.		
2.3.54.	Papel y productos del papel, distribución y venta.		
2.3.55.	Pescado y alimentos marinos, acopio y venta.		
2.3.56.	Petróleo, carbón y derivados, distribución y venta.		
2.3.57.	Pieles y cueros, distribución y venta.		
2.3.58.	Pinturas, barnices, lacas, esmaltes y similares, distribución y venta.		



Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
2.3.59.	Prendas de vestir, excepto cuero, distribución y venta.		
2.3.60.	Prendas de vestir de cuero excepto calzado.		
2.3.61.	Productos de limpieza, pulido, saneamiento, higiene, distribución y venta.		
2.3.62.	Productos de tocador (jabones, perfumes, cosméticos, etc.), distribución y venta.		
2.3.63.	Productos ganaderos y agrícolas no clasificados en otra parte, acopio, distribución y venta.		
2.3.64.	Productos lácteos, venta.		
2.3.65.	Productos medicinales, farmacéuticos y de uso veterinario, distribución y venta.		
2.3.66.	Productos y subproductos de molienda, acopio y venta.		
2.3.67.	Puertas, ventanas y armazones, distribución y venta.		
2.3.68.	Semillas, acopio y venta.		
2.3.69.	Sustancias químicas industriales y materias primas para la elaboración de plásticos, distribución y venta.		
2.3.70.	Tabaco y cigarrillos, distribución y venta.		
2.3.71.	Talabartería. Suelas y afines, distribución y venta.		
2.3.72.	Tejidos, distribución y venta.		
2.3.73.	Vidrios planos y templados, distribución y venta.		
2.3.74.	Vidrios y cristales, distribución y venta.		
2.3.75.	Vino, fraccionamiento.		
2.3.76.	Vino, distribución y venta.		
<b>2.4.</b>	<b>COMERCIOS INCÓMODOS Y PELIGROSOS</b>		
2.4.1.	Artículos explosivos, municiones y pirotecnia.		
2.4.2.	Artículos de caucho, excepto cámaras y cubiertas.		
2.4.3.	Cámaras y cubiertas.		
2.4.4.	Chatarra, compra y venta.		
2.4.5.	Garrafas y combustibles sólidos y líquidos (excluyendo estaciones de servicio).		
2.4.6.	Fertilizantes y plaguicidas.		
2.4.7.	Lubricantes y aditivos del automotor.		
2.4.8.	Materiales de Construcción con acopio de materiales a granel.		
2.4.9.	Materiales de Construcción (sin exclusión).		
2.4.10.	Pinturería.		
<b>3.</b>	<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>		
<b>3.1.</b>	<b>SERVICIOS DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN</b>		
3.1.1.	Educación Inicial (Jardines Maternales, Preescolar).		
3.1.2.	Educación Básica (EGB I – II – III y Escuelas Especiales para discapacitados).		
3.1.3.	Educación Complementaria	(Polimodal). (Escuelas e Institutos Especializados de Oficios, Idiomas, etc.).	
3.1.4.	Educación Superior e Investigación	(Terciario, Universitario). (Centros Científicos –	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
	Tecnológicos).		
3.1.5.	Enseñanza en Academias e Institutos.		
3.1.6.	Establecimientos de Enseñanza e Investigación en Grandes Predios (cualquiera de los casos anteriores situados en predios mayores a una manzana tipo del área de emplazamiento).		
<b>3.2.</b>	<b>SERVICIOS SANITARIOS</b>		
3.2.1.	Base de Unidad Móvil. Servicios de ambulancias, ambulancias especiales, de terapia intensiva móvil y similares.		
3.2.2.	Centro de Diagnóstico y Tratamiento.		
3.2.3.	Centro de Salud Mental y atención psiquiátrica.		
3.2.4.	Servicios de asistencia en asilos, hogares para ancianos, guarderías y similares. Geriátrico. RAM – Residencia Adultos Mayores - Hogar de día.		
3.2.5.	Puesto Sanitario y Ambulatorio.		
3.2.6.	Sala de Primeros Auxilios.		
3.2.7.	Servicios de asistencia prestadas por médicos, odontólogos y otras especialidades médicas.		
3.2.8.	Servicios de asistencia médica y odontológica prestados por sanatorios, clínicas y otras instituciones similares.		
3.2.9.	Servicios médicos, paramédicos, normales y de emergencia, prepagos.		
3.2.10.	Servicios de asistencia médica y servicios relacionados de medicina no clasificados en otra parte.		
3.2.11.	Servicios de análisis clínicos. Laboratorios.		
	<b>Atención de Animales</b>		
3.2.12.	Veterinaria.		
3.2.13.	Escuela de adiestramiento para animales.		
3.2.14.	Studs		
<b>3.3.</b>	<b>SERVICIOS SOCIALES Y DEPORTIVOS</b>		
3.3.1.	Agrupaciones Tradicionalistas.		
3.3.2.	Campo de Golf.		
3.3.3.	Campo deportivo.		
3.3.4.	Cancha de paddle, fútbol 5, tennis, squash, basquet, voley, otros (cubiertas o descubiertas).		
3.3.5.	Centro Deportivo. Centro de Educación Física.		
3.3.6.	Club o local de uso recreativo o deportivo.		
3.3.7.	Club social y/o deportivo.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.3.8.	Entidad Sindical.		
3.3.9.	Gimnasio.		
3.3.10.	Piscina. Natatorio.		
3.3.11.	Servicio de prácticas deportivas (incluye clubes, gimnasio, canchas de tenis, paddle y similares).		
3.3.12.	Servicios sociales y comunales conexos no clasificados en otra parte.		
<b>Con actividades incómodas y/o peligrosas</b>			
3.3.13.	Aero Club.		
3.3.14.	Autódromo.		
3.3.15.	Campo de Polo. Pista de salto		
3.3.16.	Estadio (con capacidad superior a 5000 espectadores).		
3.3.17.	Hipódromo.		
3.3.18.	Kartódromo.		
3.3.19.	Polígono de Tiro.		
3.3.20.	Velódromo.		
<b>3.4.</b>	<b>SERVICIOS CULTURALES</b>		
3.4.1.	Biblioteca o Archivo.		
3.4.2.	Centro cultural y Recreativo.		
3.4.3.	Cine.		
3.4.4.	Exposiciones al aire libre.		
3.4.5.	Galería de Arte y Sala de Exposición.		
3.4.6.	Museo.		
3.4.7.	Sala de convenciones.		
3.4.8.	Sala de exposiciones.		
3.4.9.	Taller de pintura, diseño y escultura.		
3.4.10.	Teatro. Auditorio.		
3.4.11.	Servicios culturales de bibliotecas, museos, jardines botánicos y zoológicos y otros servicios culturales no clasificados en otra parte		
3.4.12.	Producciones y espectáculos teatrales y musicales.		
<b>Con actividades incómodas</b>			
3.4.13.	Autocine.		
3.4.14.	Circo.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.4.15.	Jardín Zoológico.		
3.4.16.	Parque de diversiones.		
3.4.17.	Parque recreativo.		
<b>3.5.</b>	<b>SERVICIOS RELIGIOSOS</b>		
3.5.1.	Templo y local de culto en general.		
3.5.2.	Sede Religiosa.		
3.5.3.	Convento.		
3.5.4.	Monasterio.		
3.5.5.	Seminario.		
<b>3.6.</b>	<b>SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES</b>		
3.6.1.	Alarmas, colocación y reparación.		
3.6.2.	Alquiler de ropa en general, excepto ropa blanca e indumentaria deportiva.		
3.6.3.	Alquiler de artículos de deporte, equipos e indumentaria deportivos.		
3.6.4.	Alquiler de videos.		
3.6.5.	Cerrajería.		
3.6.6.	Confección de indumentaria a medida.		
3.6.7.	Estudio fotográfico.		
3.6.8.	Farmacia, homeopatía.		
3.6.9.	Locutorios Telefónicos	Sin Internet.	
		Con Internet.	
3.6.10.	Reparación de calzado y otros artículos de cuero.		
3.6.11.	Reparación de máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, computadoras, máquinas de escribir, cajas registradoras, etc.		
3.6.12.	Reparación de artefactos eléctricos de uso doméstico y personal.		
3.6.13.	Reparación de bicicletas.		
3.6.14.	Reparación de embarcaciones excepto las de caucho.		
3.6.15.	Reparación de instrumental y equipo de cirugía, medicina, odontología y ortopedia, sus piezas especiales y accesorios.		
3.6.16.	Reparación de relojes y joyas.		
3.6.17.	Reparación de máquinas de coser y tejer.		
3.6.18.	Reparación de ascensores.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.6.19.	Reparación de maquinaria y equipo no clasificado en otra parte excepto maquinaria eléctrica.		
3.6.20.	Servicios de reparación no clasificados en otra parte.		
3.6.21.	Reparación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y control no clasificados en otra parte.		
3.6.22.	Servicio de tapicería.		
3.6.23.	Servicios y producción de grabaciones musicales. Empresa grabadora. Servicio de difusión musical.		
3.6.24.	Servicio de catering. Servicio de lunch.		
3.6.25.	Servicio de impresión sobre telas, serigrafía, bordados.		
3.6.26.	Servicio de belleza excepto los de peluquería. Salones de belleza.		
3.6.27.	Servicio de higiene y estética corporal. Sauna. Spa.		
3.6.28.	Servicio de enmarcado, reparación y restauración de cuadros.		
3.6.29.	Servicios de reparación no clasificados en otra parte.		
3.6.30.	Servicio de encuadernación.		
3.6.31.	Servicio artes gráficas. Cartelería publicitaria. Letrista.		
3.6.32.	Servicio de mensajería.		
3.6.33.	Reparación y servicio de alarmas.		
3.6.34.	Tintorería y lavandería, incluye alquiler de ropa blanca, servicio de lavado y secado automático de prendas y otros artículos textiles.		
3.6.35.	Servicios personales no clasificados en otra parte.		
3.6.36.	Peluquerías.		
<b>3.7.</b>	<b>SERVICIOS CENTRALES.</b>		
	<b>Comunicaciones:</b>		
3.7.1.	Comunicaciones por correo y telégrafo.		
3.7.2.	Comunicaciones por radio, excepto radiodifusión y televisión.		
3.7.3.	Radio y Televisión, emisión y producción.		
3.7.4.	Comunicaciones telefónicas.		
3.7.5.	Comunicaciones por telex, fax, internet y similares.		
3.7.6.	Cyber		
3.7.7.	Comunicaciones no clasificadas en otra parte.		
	<b>Servicios financieros:</b>		
3.7.8.	Operaciones realizadas por Bancos.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.7.9.	Operaciones realizadas por Compañías Financieras.		
3.7.10.	Operaciones realizadas por Sociedades de Ahorro.		
3.7.11.	Operaciones realizadas por Cajas de Crédito.		
3.7.12.	Operaciones de recursos financieros realizadas por entidades no clasificadas en otra parte (excluye casas de cambio y agentes de bolsa).		
3.7.13.	Servicios relacionados con operaciones de intermediación con divisas (casas, agencias, oficinas y corredores de cambio y divisas).		
3.7.14.	Servicios prestados por agentes bursátiles y extrabursátiles.		
3.7.15.	Operaciones financieras con recursos monetarios propios. Prestamistas.		
3.7.16.	Operaciones financieras con divisas, acciones y otros valores mobiliarios propios. Rentistas.		
3.7.17.	Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones.		
<b>Seguros:</b>			
3.7.18.	Servicios prestados por compañías de seguro y reaseguros.		
3.7.19.	Servicios relacionados con seguros prestados por entidades o personas no clasificadas en otra parte.		
<b>Bienes inmuebles:</b>			
3.7.20.	Operaciones con inmuebles, excepto alquiler o arrendamiento de inmuebles propios. Incluye alquiler y arrendamiento de inmuebles de terceros, explotación, loteo, urbanización y subdivisión, compra, venta, administración, valuación de inmuebles, etc.		
3.7.21.	Alquiler y arrendamiento de inmuebles propios exclusivamente (salones de fiesta, residencias, etc.).		
<b>Servicios técnicos y profesionales:</b>			
3.7.22.	Escribanos. Servicios notariales.		
3.7.23.	Estudio contable. Servicios de contabilidad, auditoría, teneduría de libros y otros asesoramientos afines.		
3.7.24.	Servicios de elaboración de datos y computación.		
3.7.25.	Servicios relacionados con la construcción, ingenieros, arquitectos y técnicos.		
3.7.26.	Servicios geológicos y de prospección.		
3.7.27.	Servicios de estudios técnicos y arquitectónicos no clasificados en otra parte.		
3.7.28.	Servicios relacionados con la electrónica y las comunicaciones. Ingenieros y técnicos.		
3.7.29.	Servicios de ingeniería no clasificados en otra parte. Ingenieros y técnicos químicos, agrónomos, navales, etc.		
3.7.30.	Servicios de consultoría económica y financiera.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.7.31.	Servicios prestados por despachantes de aduanas y balanceadores.		
3.7.32.	Servicios de gestoría e información sobre créditos.		
3.7.33.	Servicios de investigación y vigilancia.		
3.7.34.	Servicios de información, agencia de noticias.		
3.7.35.	Servicios relacionados con espectáculos teatrales, musicales y deportivos (incluye agencias de contratación de actores, servicios de iluminación, escenografía, representación de cantantes, deportistas, etc.).		
3.7.36.	Servicios técnicos y profesionales no clasificados en otra parte, incluye servicios de impresión, heliográficas, fotocopias y otras formas de reproducción.		
<b>Servicios Comunes, Sociales y Personales:</b>			
3.7.37.	Administración Pública y Defensa.		
3.7.38.	Servicios prestados por asociaciones profesionales, comerciales y laborales (incluye cámaras, sindicatos, sede gremial, etc.).		
3.7.39.	Servicios sociales y comunales no clasificados en otra parte.		
3.7.40.	Servicios de saneamiento y similares (incluye recolección de residuos, limpieza, exterminio, fumigación, desinfección, desagote de pozos y cámaras sépticas, etc.).		
3.7.41.	Alquiler y arrendamiento de equipos de computación y máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (sin personal).		
3.7.42.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo no clasificado en otra parte.		
3.7.43.	Servicios prepagos (excluidos servicios médicos, de sepelios y de obras sociales).		
3.7.44.	Servicio doméstico. Agencias.		
3.7.45.	Agencia de viajes y turismo.		
3.7.46.	Agencia publicitaria.		
3.7.47.	Servicios personales no clasificados en otra parte.		
<b>3.8. SERVICIOS RECREATIVOS</b>			
3.8.1.	Restaurantes y cantinas (sin espectáculo). Expendio de comidas elaboradas (no incluye pizzas, empanadas, hamburguesas, parrilladas) y bebidas con servicio de mesa para consumo inmediato en el lugar.		
3.8.2.	Pizzerías, <i>grills</i> , <i>snack bars</i> , <i>fast foods</i> y parrillas. Expendio de pizzas, empanadas, hamburguesas, parrilladas y bebidas con servicio de mesa.		
3.8.3.	Bares (excepto bares lácteos), cervecerías, cafés y similares (sin espectáculo). Expendio de bebidas con servicio de mesa y/o en mostrador		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
	para consumo inmediato en el lugar.		
3.8.4.	Bares lácteos y heladerías. Expendio de productos lácteos y helados con servicio de mesa y/o en mostrador.		
3.8.5.	Confiterías, servicios de lunch y salones de té. Expendio de confituras y alimentos ligeros.		
<b>Recreativos con actividades incómodas</b>			
3.8.6.	Bailanta. Bailes en carpas y similares.		
3.8.7.	Expendio de comidas y bebidas con servicio de mesa para consumo inmediato en el lugar, con espectáculo.		
3.8.8.	Boîtes y lugares con iluminación disminuida o especial.		
3.8.9.	Cabaret.		
3.8.10.	Casas destinadas a la explotación de juegos y entretenimiento en general.		
3.8.11.	Juegos de salón sin apuesta (billar, pool, bowling, sapo, naipes y similares).		
3.8.12.	Juegos o entretenimientos mediante la utilización de máquinas electrónicas sin apuestas.		
3.8.13.	Máquinas electrónicas o mecánicas de juegos de azar con apuesta.		
3.8.14.	Producción de espectáculos deportivos.		
3.8.15.	Servicios de diversión y esparcimiento prestados para fiestas infantiles.		
3.8.16.	Servicios de diversión y esparcimiento prestados en salones de baile, discotecas y similares.		
3.8.17.	Salón de fiestas		
3.8.18.	Whiskeria y similares.		
3.8.19.	Servicios de diversión y esparcimiento no clasificados en otra parte.		
3.8.20.	Pista de patinaje.		
<b>3.9.</b>	<b>FÚNEBRES</b>		
3.9.1.	Casa de Velatorio.		
3.9.2.	Oficina de servicio fúnebre.		
3.9.3.	Columbario.		
3.9.4.	Crematorio.		
3.9.5.	Cementerio.		
3.9.6.	Cementerio Parque.		
<b>3.10.</b>	<b>SERVICIOS DE SEGURIDAD</b>		
3.10.1.	Comisaría.		
3.10.2.	Destacamento y otras dependencias Policiales.		
3.10.3.	Cuartel Bomberos.		



Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.10.4.	Defensa Civil.		
<b>Con actividades incómodas</b>			
3.10.5.	Alcaldía.		
3.10.6.	Fuerzas armadas.		
3.10.7.	Unidades correccionales y otras dependencias.		
3.10.8.	Cárcel.		
<b>3.11.</b>	<b>SERVICIOS DEL AUTOMOTOR</b>		
3.11.1.	Servicios prestados por Estaciones de Servicio.		
3.11.2.	Servicios de Playas de Estacionamiento.		
3.11.3.	Servicios de Garajes.		
3.11.4.	Reparación de automotores, motocicletas y sus componentes.		
3.11.5.	Taller: Alineación, balanceo y suspensión.		
3.11.6.	Taller: Aire acondicionado del automotor.		
3.11.7.	Taller: Auxilio mecánico.		
3.11.8.	Taller. Cerrajería del automotor.		
3.11.9.	Taller: Electricidad del automotor.		
3.11.10.	Taller: Lubricentro.		
3.11.11.	Taller: Gomería.		
3.11.12.	Taller: Mecánica ligera.		
3.11.13.	Taller: Radio, audio y alarmas del automotor.		
3.11.14.	Taller: Reparación y colocación de escapes.		
3.11.15.	Taller: Reparación y colocación de radiadores.		
3.11.16.	Lavadero automático de automóviles.		
3.11.17.	Lavadero automático de automóviles, camionetas, camiones y otros vehículos pesados.		
<b>3.12.</b>	<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN</b>		
3.12.1.	Transporte de pasajeros en remises.		
3.12.2.	Transporte de pasajeros en taxis.		
3.12.3.	Transporte de carga a corta y mediana distancia (excepto servicios de mudanza y transporte de valores, documentación, encomiendas y similares).		
3.12.4.	Transporte de valores, documentación, encomiendas y similares.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.12.5.	Servicios de mudanzas.		
3.12.6.	Transporte de pasajeros no clasificados en otra parte (incluye ómnibus de turismo, transporte escolar, alquiler de automotores con chofer, etc.).		
3.12.7.	Servicios relacionados con el transporte terrestre no clasificados en otra parte (incluye alquiler de automotores sin chofer).		
3.12.8.	Servicios conexos con los de transporte (incluye agencias de turismo, agentes marítimos y aéreos, embalajes, etc.).		
3.12.9.	Servicio de guarderías de lanchas.		
3.12.10.	Depósitos y almacenamiento (incluye cámaras refrigeradoras, etc.).		
<b>Transporte con Actividades Incómodas</b>			
3.12.11.	Transporte urbano, suburbano e interurbano de pasajeros.		
<b>3.13.</b>	<b>SERVICIO DE DEPÓSITOS</b>		
	<b>DEPÓSITO</b>	<b>GDO</b>	
		.	
<b>Actividad Agropecuaria</b>			
3.13.1.	Alimentos para animales	3	
3.13.2.	Aves vivas	5	
3.13.3.	Aves y huevos	3	
3.13.4.	Cereales, oleaginosas, etc.	3	
3.13.5.	Cría de animales en jaula, de pequeña talla, sin faena (conejos, chinchillas, hámsteres, etc.) Hasta 200,00 m2).	2	
3.13.6.	Cría de animales en jaula, de pequeña talla, sin faena – Más de 200,00 m2	3	
3.13.7.	Frutas, legumbres y hortalizas (frescas)	3	
3.13.8.	Frutos del país (astas, cebo, etc.)	3	
3.13.9.	Ganado en pie	5	
3.13.10.	Lanas, cueros y productos afines (sin tratamiento)	5	
3.13.11.	Productos y subproductos ganaderos y agrícolas (incluye lana sucia, algodón en rama, pelo y cerda sin clasificar)	5	
3.13.12.	Semillas en general	3	
3.13.13.	Tabaco en hoja	3	
<b>Artefactos, motores y maquinas (industriales, comerciales y domésticos)</b>			
3.13.14.	Artefactos, aparatos y otros artículos para instalaciones eléctricas	2	
3.13.15.	Artefactos, máquinas y equipos de uso doméstico (incluye los eléctricos)	2	

Nº	ACTIVIDAD		NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.13.16.	Cables y conductores de electricidad	3		
3.13.17.	Equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control	2		
3.13.18.	Equipos y aparatos de radio y televisión, comunicaciones y sus componentes, repuestos y accesorios	2		
3.13.19.	Máquinas y equipos para oficinas (de escribir, de calcular, computadoras etc.), sus componentes y repuestos	2		
3.13.20.	Motores, maquinarias, equipos y aparatos industriales y sus repuestos y accesorios (incluye los eléctricos)	4		
<b>Bebidas y tabaco</b>				
3.13.21.	Bebidas alcohólicas	3		
3.13.22.	Cervezas y bebidas sin alcohol	3		
3.13.23.	Tabacos cigarrillos y otras manufacturas del tabaco	2		
3.13.24.	Vinos	3		
<b>Caza, silvicultura y pesca</b>				
3.13.25.	Pescados y otros productos marinos, fluviales y lacustre	4		
3.13.26.	Productos de caza	4		
<b>Forestales</b>				
3.13.27.	Durmientes, estacas y postes	4		
3.13.28.	Madera en bruto Rollizos	4		
3.13.29.	Mimbre y paja	3		
<b>Madera, papel y derivados</b>				
3.13.30.	Diarios y revistas	3		
3.13.31.	Editoriales sin imprenta	2		
3.13.32.	Envases de papel y cartón	2		
3.13.33.	Librería y papelería	2		
3.13.34.	Madera y productos de madera (excepto muebles y accesorios). Incluye leñas carbón de leña, tablas, tirantes, etc.	3		
3.13.35.	Muebles de madera y mimbre	2		
3.13.36.	Papel y cartón (excepto envases)	2		
3.13.37.	Papeles para decorar	2		
<b>Minería</b>				
3.13.38.	Minerales metalíferos	4		
3.13.39.	Petróleo, carbón y sus derivados	5		
<b>Porcelana, loza, vidrio y materiales para la construcción</b>				

Nº	ACTIVIDAD		NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.13.40.	Artículos de bazar y menaje	2		
3.13.41.	Artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	2		
3.13.42.	Ladrillos, cemento, cal, arena, piedra, mármol y otros materiales para la construcción (excepto puertas, ventanas y armazones)	3		
3.13.43.	Puertas ventanas y armazones	3		
3.13.44.	Vidrios	3		
<b>Productos alimentarios</b>				
3.13.45.	Aceites y grasas	3		
3.13.46.	Azúcar	2		
3.13.47.	Café té yerba mate y especias	2		
3.13.48.	Carnes frescas y congeladas	4		
3.13.49.	Chocolates productos de confitería y golosinas	1		
3.13.50.	Embutidos fiambre; y otros preparados a base de carne	3		
3.13.51.	Frutas, legumbres y cereales secos y en conserva	3		
3.13.52.	Productos alimentarios en general,	3		
3.13.53.	Productos de la industria fideera	2		
3.13.54.	Productos de la panificación.	2		
3.13.55.	Productos lácteos	3		
3.13.56.	Productos y subproductos de molinería Harinas	3		
<b>Productos metálicos</b>				
3.13.57.	Armería (con depósito de balsas, cartuchos, etc.)	5		
3.13.58.	Armería (sin depósito de balas, cartuchos, etc.)	2		
3.13.59.	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, plomo, aluminio, etc.)	3		
3.13.60.	Artículos de hierro y acero	3		
3.13.61.	Cuchillería	1		
3.13.62.	Ferreterías en general	2		
3.13.63.	Hierros aceros y metales no ferrosos (en distintas formas)	3		
3.13.64.	Muebles metálicos	1		
<b>Sustancias químicas- industriales y farmacéuticas, materias primas para elaboración de plásticos</b>				
3.13.65.	Abonos, fertilizante; y plaguicida-	5		

Nº	ACTIVIDAD		NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.13.66.	Artículos de limpieza	4		
3.13.67.	Artículos de perfumería, higiene y tocador	3		
3.13.68.	Cámaras y cubiertas	4		
3.13.69.	Caucho y productos de caucho, incluye calzado.	3		
3.13.70.	Gas licuado	5		
3.13.71.	Pinturas y barnices	4		
3.13.72.	Plásticos	2		
3.13.73.	Productos farmacéuticos y medicinales (incluye productos veterinarios y herboristerías)	3		
3.13.74.	Productos químicos diversos (incluye alcoholes)	4		
<b>Textiles, prendas de vestir y cuero</b>				
3.13.75.	Acolchados, alfombras y otros artículos de tapicería	2		
3.13.76.	Confecciones y tiendas en general (incluye artículos p/bebé; bonetería)	1		
3.13.77.	Cueros curtidos	3		
3.13.78.	Cueros salados	5		
3.13.79.	Fibras textiles	3		
3.13.80.	Hilados, hilos y lanas	2		
3.13.81.	Mantelería y ropa de cama	1		
3.13.82.	Marroquinerías	2		
3.13.83.	Mercera medias y artículos de punto	1		
3.13.84.	Pieles curtidas	2		
3.13.85.	Prendas de vestir de cuero	2		
3.13.86.	Talabarterías y almacenes de suelas	3		
3.13.87.	Tejidos	2		
3.13.88.	Zapateras y zapatilleras	2		
<b>Varios</b>				
3.13.89.	Almacenes de ramos generales	3		
3.13.90.	Árboles y plantas	3		
3.13.91.	Artículos de limpieza	3		
3.13.92.	Artículos para deportes	2		
3.13.93.	Contenedores	3		

Nº	ACTIVIDAD		NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.13.94.	Desechos en general (excluidos metálicos)	5		
3.13.95.	Desechos metálicos. Chatarra	4		
3.13.96.	Flores	2		
3.13.97.	Gas licuado	5		
3.13.98.	Instrumentos musicales, discos casetes etc.	2		
3.13.99.	Intermediarios (consignatarios) en general	3		
3.13.100.	Joyas, relojes y artículos conexos (incluye piedras preciosas, platería y similares, fantasía y bisutería)	1		
3.13.101.	Juguetería y cotillón	2		
3.13.102.	Lubricantes, aditivos, fluidos p/sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes	3		
3.13.103.	Óptica y fotografía	2		
3.13.104.	Productos de pirotecnia, explosivos y municiones	5		
3.13.105.	Útiles y accesorios para comercios, industrias y profesional (incluye implementos para hospitales, farmacias, etc.)	2		
3.13.106.	Útiles y accesorios para comercios, industrias y profesional (incluye implementos para hospitales, farmacias, etc.)	2		
<b>Vehículos y maquinarias (excluida la eléctrica)</b>				
3.13.107.	Automotores, sus repuestos y accesorios	3		
3.13.108.	Bicicletas, sus repuestos y accesorios	1		
3.13.109.	Equipos y accesorios para navegación	3		
3.13.110.	Equipos y accesorios para transporte ferroviario	3		
3.13.111.	Maquinaria y equipo agrícola	3		
3.13.112.	Maquinaria y equipo para la construcción	3		
3.13.113.	Motocicletas sus repuestos y accesorios	2		
3.13.114.	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas), sus repuestos y accesorios	1		
3.13.115.	Auto partes	2		
<b>3.14.</b>	<b>SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA, CONSTRUCCIÓN Y AGRO</b>			
3.14.1.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo para la manufactura y la construcción (sin personal).			
3.14.2.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo agrícola (sin personal).			

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
3.14.3.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y minero y petrolero (sin personal).		
3.14.4.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo no clasificado en otra parte.		
3.14.5.	Alquiler de contenedores.		
3.14.6.	Reparación de motores excepto los eléctricos.		
3.14.7.	Reparación de maquinaria y equipo para la agricultura y la ganadería.		
3.14.8.	Reparación de maquinaria y equipo para trabajar los metales y la madera.		
3.14.9.	Reparación de maquinaria y equipo para la construcción.		
3.14.10.	Reparación de maquinaria y equipo para la industria minera y petrolera.		
3.14.11.	Reparación de maquinaria y equipo para la industria del papel y artes gráficas.		
3.14.12.	Reparación de maquinaria y equipo para la industria no clasificados en otra parte.		
3.14.13.	Reparación de básculas, balanzas y dinamómetros excepto los considerados para uso de laboratorio.		
3.14.14.	Reparación de grúas y equipos transportadores mecánicos.		
3.14.15.	Reparación de maquinaria y equipo no clasificado en otra parte excepto maquinaria eléctrica.		
3.14.16.	Reparación de motores eléctricos, transformadores y generadores.		
3.14.17.	Reparación de equipos de distribución y transmisión de electricidad.		
3.14.18.	Reparación de maquinarias y aparatos industriales eléctricos no clasificados en otra parte.		
3.14.19.	Servicios de reparación no clasificados en otra parte.		
3.14.20.	Lavadero industrial.		
3.14.21.	Fumigación, aspersion y pulverización de agentes perjudiciales para los cultivos.		
3.14.22.	Servicios agropecuarios no clasificados en otra parte.		
3.14.23.	Servicios de saneamiento y similares (incluye recolección de residuos, limpieza, exterminio, fumigación, desinfección, desagote de pozos y cámaras sépticas, etc.).		
<b>3.15.</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS URBANAS</b>		
3.15.1.	Transporte aéreo de pasajeros y de carga. Aeropuerto. Helipuerto.		
3.15.2.	Transporte ferroviario de pasajeros y de carga. Estación ferroviaria.		
3.15.3.	Transporte urbano, suburbano e interurbano de pasajeros.		
3.15.4.	Transporte de pasajeros a larga distancia por carretera.		

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR		NORMATIVA VIGENTE
3.15.5.	Centro de trasbordo.			
3.15.6.	Centro de comunicaciones, estación o central transmisora. Estación de Telefonía. Estación de Televisión. Estación de Radiodifusión			
3.15.7.	Captación, purificación y distribución de agua.			
3.15.8.	Generación de electricidad.			
3.15.9.	Transmisión de electricidad.			
3.15.10.	Distribución de electricidad.			
3.15.11.	Producción de gas natural.			
3.15.12.	Distribución de gas natural por redes.			
3.15.13.	Producción de gases no clasificados en otra parte.			
3.15.14.	Distribución de gases no clasificados en otra parte.			
3.15.15.	Planta de almacenamiento, tratamiento o disposición final de Residuos Sólidos Urbanos.			
3.15.16.	Planta depuradora de aguas y residuos cloacales.			
<b>4.</b>	<b>PRODUCTIVO</b>			
<b>4.1</b>	<b>INDUSTRIA</b>			
	<b>INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>	<b>P</b>		
		<b>A</b>		
		<b>T</b>		
		<b>R</b>		
		<b>Ó</b>		
		<b>N</b>		
	<b>ALIMENTICIA</b>			
	<b>Matanza de ganado y preparación y conservación de carnes</b>			
4.1.1.	Matanza de ganado. Mataderos.	IV		
4.1.2.	Preparación y conservación de carne de ganado. Frigoríficos	IV		
4.1.3.	Matanza, preparación y conservación de aves.	IV		
4.1.4.	Matanza, preparación y conservación de animales no clasificados en otra parte.	IV		
4.1.5.	Elaboración de fiambres, embutidos, chacinados y otros preparados a base de carne. Hasta 400 m2.	II		
4.1.6.	Idem - Más de 400 m2.	III		
	<b>Fabricación de productos lácteos</b>			
4.1.7.	Fabricación de quesos y mantecas.	III		
4.1.8.	Elaboración, pasteurización y homogeneización de leche (incluye leche condensada y en polvo).	III		



Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.9.	Fabricación de productos lácteos no clasificados en otra parte (incluye cremas, yogures, helados, etc.).	O T A	
<b>Envasado y conservación de frutas y legumbres</b>			
4.1.10.	Elaboración de frutas y legumbres frescas para su envasado y conservación. Envasado y conservación de frutas, legumbres y jugos	III	
4.1.11.	Elaboración de frutas y legumbres secas.	III	
4.1.12.	Elaboración y envasado de conservas, caldos y sopas concentradas y de alimentos a base de frutas y legumbres deshidratadas.	III	
4.1.13.	Elaboración y envasado de dulces, mermeladas y jaleas - Hasta 100m <sup>2</sup> .	I	
4.1.14.	Idem - Más de 100m <sup>2</sup> .	II	
<b>Elaboración y envasado de pescados, crustáceos y otros productos marinos, fluviales y lacustres</b>			
4.1.15.	Elaboración de pescados de mar, crustáceos y otros productos.	IV	
4.1.16.	Elaboración de pescados de ríos y lagunas y otros productos fluviales y lacustres. Envasado y conservación.	IV	
<b>Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales</b>			
4.1.17.	Fabricación de aceites y grasas vegetales comestibles y sus subproductos.	IV	
4.1.18.	Fabricación de aceites y grasas animales no comestibles.	IV	
4.1.19.	Fabricación de aceites y harinas de pescado y otros animales marinos, fluviales y lacustres.	IV	
<b>Productos de molienda</b>			
4.1.20.	Molienda de trigo.	III	
4.1.21.	Descascaramiento, pulido, limpieza y molienda de arroz.	II	
4.1.22.	Molienda de legumbres y cereales no clasificados en otra parte.	II	
4.1.23.	Molienda de yerba mate.	III	
4.1.24.	Elaboración de alimentos a base de cereales.	II	
4.1.25.	Elaboración de semillas secas de leguminosas.	II	
<b>Fabricación de productos de panadería y elaboración de pastas</b>			
4.1.26.	Fabricación de pan y demás productos de panadería excepto los "secos". Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I	
4.1.27.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.28.	Fabricación de galletitas, bizcochos y otros productos "secos" de panadería. Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I	
4.1.29.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.30.	Fabricación de masas y otros productos de	I	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
	pastelería. Hasta 400 m <sup>2</sup> .		
4.1.31.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.32.	Fabricación de pastas frescas. Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I	
4.1.33.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.34.	Fabricación de pastas secas. Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I	
4.1.35.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
<b>Fabricación y refinación de azúcar</b>			
4.1.36.	Fabricación y refinación de azúcar de caña. Ingenios y refinерías.	IV	
4.1.37.	Fabricación y refinación de azúcar no clasificada en otra parte.	IV	
<b>Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería</b>			
4.1.38.	Fabricación de cacao, chocolate, bombones y otros productos a base del grano de cacao - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.39.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.40.	Fabricación de productos de confitería no clasificados en otra parte (incluye caramelos, frutas confitadas, pastillas, gomas de mascar, etc.) - Hasta 300m <sup>2</sup> .	I	
4.1.41.	Idem - Entre 301 y 600m <sup>2</sup> .	II	
4.1.42.	Idem - Más de 600m <sup>2</sup> .	III	
<b>Elaboración de productos alimentarios diversos</b>			
4.1.43.	Elaboración de té.	IV	
4.1.44.	Tostado, torrado y molienda de café.	IV	
4.1.45.	Elaboración de concentrados de café, té y yerba mate.	III	
4.1.46.	Fabricación de hielo excepto el seco.	II	
4.1.47.	Elaboración y molienda de especias – Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.48.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.49.	Elaboración de vinagres - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.50.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.51.	Refinación y molienda de sal - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.52.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.53.	Elaboración de extractos, jarabes y concentrado.	III	
4.1.54.	Fabricación de productos alimentarios no clasificados en otra parte.	O T A	
4.1.55.	*Elaboración de salsas y condimentos - Hasta 600m <sup>2</sup> .	II	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.56.	Idem - Más de 600m <sup>2</sup> .	III	
4.1.57.	*Elaboración de levadura, cereales y polvo de hornear - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.58.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
<b>Elaboración de alimentos preparados para animales</b>			
4.1.59.	Fabricación de alimentos preparados para animales - Hasta 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.60.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	IV	
<b>Industria de bebidas. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas</b>			
4.1.61.	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas (incluye whisky, coñac, ron, ginebra, etc.).	IV	
4.1.62.	Destilación de alcohol etílico.	IV	
<b>Industria vinícola</b>			
4.1.63.	Fabricación de vinos * Planta Embotelladora	II	
4.1.64.	* Bodega	IV	
4.1.65.	Fabricación de sidras y bebidas fermentadas excepto las malteadas.	IV	
4.1.66.	Fabricación de mostos y subproductos de la uva no clasificados en otra parte.	IV	
<b>Industria de bebidas malteadas y malta</b>			
4.1.67.	Fabricación de malta, cerveza y bebidas malteadas.	IV	
4.1.68.	* Planta Embotelladora	II	
<b>Industria de bebidas no alcohólica y aguas gaseosas</b>			
4.1.69.	Embotellado de aguas naturales y minerales - Hasta 300m <sup>2</sup> .	I	
4.1.70.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	II	
4.1.71.	Fabricación de soda - Hasta 300 m <sup>2</sup> .	I	
4.1.72.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	II	
4.1.73.	Elaboración de bebidas no alcohólicas excepto extractos, jarabes y concentrados (incluye bebidas refrescantes, gaseosas, etc.) - Hasta 300m <sup>2</sup> .	I	
4.1.74.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	II	
<b>INDUSTRIA DEL TABACO</b>			
4.1.75.	Fabricación de cigarrillos - Hasta 2.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.76.	Idem - Más de 2.000m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.77.	Fabricación de productos del tabaco no clasificados en otra parte - Hasta 2.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.78.	Idem - Más de 2.000m <sup>2</sup> .	IV	
<b>INDUSTRIA TEXTIL</b>			
<b>Fabricación de textiles</b>			

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.79.	Preparación de fibras de algodón - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.80.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.81.	Preparación de fibras textiles vegetales excepto algodón - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.82.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.83.	Lavado y limpieza de lana. Lavaderos.	IV	
4.1.84.	Hilado de lana. Hilanderías.	III	
4.1.85.	Hilado de algodón. Hilanderías.	III	
4.1.86.	Hilado de fibras textiles excepto lana y algodón. Hilanderías	III	
4.1.87.	Acabado de textiles (hilados y tejidos) excepto tejido de punto (incluye blanqueo, teñido, apresto y estampado industrial). Tintorería - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.88.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.89.	Tejido de lana. Tejedurías - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	II	
4.1.90.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.91.	Tejido de algodón. Tejedurías - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	II	
4.1.92.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.93.	Tejido de fibras sintéticas y seda (excluye la fabricación de medias). Tejedurías - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	II	
4.1.94.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.95.	Tejido de fibras textiles no clasificadas en otra parte Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	II	
4.1.96.	Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III	
4.1.97.	Fabricación de productos de tejeduría no clasificados en otra parte.	O T A	
4.1.98.	*Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	II	
4.1.99.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.100.	*Trenzados, trencillas, cordones, cintas, excepto tejidos elásticos - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	II	
4.1.101.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.102.	Fabricación y confección de artículos textiles no clasificados en otra parte, excepto prendas de vestir - Hasta 400m <sup>2</sup> .	O T A	
4.1.103.	Idem - Entre 401 y 1.000m <sup>2</sup> .	II	
4.1.104.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III	
<b>Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir</b>			

Nº	ACTIVIDAD		NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.105.	Fabricación de frazadas, mantas, ponchos, colchas, cobertores, etc. - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I		
4.1.106.	Idem - Entre 401 y 1.000m <sup>2</sup> .	II		
4.1.107.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III		
4.1.108.	Fabricación de ropa de cama y mantelería - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I		
4.1.109.	Idem - Entre 401 y 1.000m <sup>2</sup> .	II		
4.1.110.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III		
4.1.111.	Fabricación de artículos de lona y sucedáneos de lona - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I		
4.1.112.	Idem - Entre 401 y 1.000m <sup>2</sup> .	II		
4.1.113.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III		
4.1.114.	Fabricación de bolsas de materiales textiles para productos a granel - Hasta 400m <sup>2</sup>	I		
4.1.115.	Idem - Entre 401 y 1.000m <sup>2</sup> .	II		
4.1.116.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III		
4.1.117.	Fabricación de colchones - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	II		
4.1.118.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III		
4.1.119.	Fabricación de artículos confeccionados con materiales textiles excepto prendas de vestir, no clasificados en otra parte.	O T A		
4.1.120.	*Fabricación de cortinados, pasamanerías, almohadones, acolchados y artículos afines - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I		
4.1.121.	Idem - Entre 401 y 1.000m <sup>2</sup> .	II		
4.1.122.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III		
<b>Fabricación de tejidos de punto</b>				
4.1.123.	Fabricación de medias - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I		
4.1.124.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II		
4.1.125.	Fabricación de tejidos y artículos de punto - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I		
4.1.126.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II		
4.1.127.	Acabado de tejidos de punto - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I		
4.1.128.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II		
<b>Fabricación de tapices y alfombras</b>				
4.1.129.	Fabricación de tapices y alfombras - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I		
4.1.130.	Idem - Entre 401 y 1.000m <sup>2</sup> .	II		
4.1.131.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	III		
<b>Cordelería</b>				

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.132.	Fabricación de sogas, cables, cordeles y artículos conexos de cáamo, sisal, lino y fibras artificiales.	III	
<b>Fabricación de prendas de vestir excepto calzado</b>			
4.1.133.	Confección de prendas de vestir excepto las de piel, cuero y sucedáneos, pilotos e impermeables - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I	
4.1.134.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.135.	Confección de prendas de vestir de piel y sucedáneos - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I	
4.1.136.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.137.	Confección de prendas de vestir de cuero y sucedáneos - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I	
4.1.138.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.139.	Confección de pilotos e impermeables - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I	
4.1.140.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.141.	Fabricación de accesorios para vestir - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I	
4.1.142.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.143.	Fabricación de uniformes y sus accesorios y otras prendas no clasificadas en otra parte - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I	
4.1.144.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
<b>INDUSTRIA DEL CUERO</b>			
<b>Curtidurías y talleres de acabado</b>			
4.1.145.	Salado y pelado de cueros. Saladeros y peladeros.	IV	
4.1.146.	Curtido, acabado, repujado y charolado de cuero. Curtiembres y talleres de acabado.	IV	
<b>Industria de la preparación y teñido de pieles</b>			
4.1.147.	Preparación, decoloración y teñido de pieles	IV	
4.1.148.	Confección de artículos de piel excepto prendas de vestir - Hasta 600m <sup>2</sup> .	II	
4.1.149.	Idem - Más de 600m <sup>2</sup> .	III	
<b>Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero excepto calzado y otras prendas de vestir</b>			
4.1.150.	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos (bolsos, valijas, carteras, arneses, etc.) excepto calzado y otras prendas de vestir - Hasta 600m <sup>2</sup> .	II	
4.1.151.	Idem - Más de 600m <sup>2</sup> .	III	
<b>Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico</b>			
4.1.152.	Fabricación de calzado de cuero - Hasta 600m <sup>2</sup> .	II	
4.1.153.	Idem - Más de 600m <sup>2</sup> .	III	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.154.	Fabricación de calzado de tela y de otros materiales excepto el de cuero, caucho vulcanizado o moldeado, madera y plástico - Hasta 600m <sup>2</sup> .	II	
4.1.155.	Idem - Más de 600m <sup>2</sup> .	III	
<b>INDUSTRIA DE LA MADERA Y EL PAPEL</b>			
<b>Industria de la madera y productos de madera y de corcho excepto muebles</b>			
<b>Aserraderos y talleres para trabajar madera</b>			
4.1.156.	Preparación y conservación de maderas excepto las terciadas y conglomeradas. Aserraderos. Talleres para preparar la madera excepto las terciadas y conglomeradas - Hasta 3.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.157.	Idem - Más de 3.000m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.158.	*Impregnación de la madera	III	
4.1.159.	Preparación de maderas terciadas y conglomeradas.	IV	
4.1.160.	Fabricación de puertas, ventanas y estructuras de madera para la construcción. Carpintería de obras - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.161.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.162.	Fabricación de viviendas prefabricadas de madera - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.163.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
<b>Fabricación de envases y artículos de madera y de caña</b>			
4.1.164.	Fabricación de envases y embalajes de madera (barriles, tambores, cajas, etc.) - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.165.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.166.	Fabricación de artículos de cestería, de caña y mimbre - Hasta 300m <sup>2</sup> .	I	
4.1.167.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	II	
<b>Fabricación de productos de madera y de corcho no clasificados en otra parte</b>			
4.1.168.	Fabricación de ataúdes - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.169.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.170.	Fabricación de artículos de madera en tornerías - Hasta 100m <sup>2</sup> .	I	
4.1.171.	Idem - Más de 100m <sup>2</sup> .	II	
4.1.172.	Fabricación de productos de corcho	II	
4.1.173.	Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte.	O T A	
4.1.174.	*Fabricación de varillas de marcos y marcos para cuadros y espejos	II	
4.1.175.	*Fabricación de parquet	II	
<b>Fabricación de muebles y accesorios excepto los que son principalmente</b>			

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
<b>metálicos</b>			
4.1.176.	Fabricación de muebles y accesorios (excluye colchones) excepto los que son principalmente metálicos y de plástico moldeado (incluye muebles para el hogar y oficina) - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.177.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
<b>Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón</b>			
4.1.178.	Fabricación de pulpa de madera	IV	
4.1.179.	Fabricación de papel y cartón	IV	
<b>Fabricación de envases y cajas de papel y cartón</b>			
4.1.180.	Fabricación de envases de papel	I	
4.1.181.	Fabricación de envases de cartón - Hasta 100m <sup>2</sup> .	I	
4.1.182.	Idem - Más de 100m <sup>2</sup> .	II	
<b>Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón no clasificados en otra parte</b>			
4.1.183.	*Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón no clasificados en otra parte.	O T A	
4.1.184.	*Fabricación de cuadernos, hojas de papel y artículos afines.	II	
<b>Imprentas, editoriales e industrias conexas</b>			
4.1.185.	Impresión excepto de diarios y revistas, y encuadernación	II	
4.1.186.	Servicios relacionados con la imprenta (electrotipia, composición de tipo, grabado, etc.)	II	
4.1.187.	Impresión de diarios y revistas	II	
4.1.188.	Edición de libros y publicaciones. Editoriales con talleres propios	II	
<b>INDUSTRIA QUÍMICA</b>			
<b>Fabricación de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos</b>			
4.1.189.	Destilación de alcoholes excepto el etílico	IV	
4.1.190.	Fabricación de gases comprimidos y licuados excepto los de uso doméstico	IV	
4.1.191.	Fabricación de gases comprimidos y licuados para uso doméstico	IV	
4.1.192.	Fabricación de tanino	IV	
4.1.193.	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos, no clasificados en otra parte	IV	
<b>Fabricación de abonos y plaguicidas</b>			
4.1.194.	Fabricación de abonos y fertilizantes.	IV	
4.1.195.	Fabricación de plaguicidas incluidos los biológicos	IV	
<b>Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales excepto el vidrio</b>			
4.1.196.	Fabricación de resinas y cauchos sintéticos	IV	



Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.197.	Fabricación de sellos de goma	I	
4.1.198.	Fabricación de materias plásticas	IV	
4.1.199.	Fabricación de fibras artificiales no clasificadas en otra parte excepto vidrio	IV	
<b>Fabricación de pinturas, barnices y lacas</b>			
4.1.200.	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y productos similares y conexos	IV	
<b>Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos</b>			
4.1.201.	Fabricación de productos farmacéuticos y medicinales (medicamentos) excepto productos medicinales de uso veterinario. *Cuando se reciben los componentes ya elaborados.	II	
4.1.202.	*Sin empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	III	
4.1.203.	*Con empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	IV	
4.1.204.	Fabricación de vacunas, sueros y otros productos medicinales para animales. *Cuando se reciben los componentes ya elaborados.	II	
4.1.205.	*Sin empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	III	
4.1.206.	*Con empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	IV	
4.1.207.	Fabricación de jabones y detergentes.	IV	
4.1.208.	Fabricación de preparados para limpieza, pulido y saneamiento.	IV	
4.1.209.	Fabricación de perfumes, cosméticos y otros productos de tocador e higiene.	IV	
<b>Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte</b>			
4.1.210.	Fabricación de tintas y negro de humo.	IV	
4.1.211.	Fabricación de fósforos.	IV	
4.1.212.	Fabricación de explosivos, municiones y productos de pirotecnia.	IV	
4.1.213.	Fabricación de colas, adhesivos, aprestos y cementos excepto los odontológicos obtenidos de sustancias minerales y vegetales.	IV	
4.1.214.	Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte.	O T A	
4.1.215.	*Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras	III	
<b>INDUSTRIA DEL PETRÓLEO Y SUS DERIVADOS</b>			
<b>Refinerías de petróleo</b>			
4.1.216.	Refinación de petróleo. Refinerías.	IV	
<b>Fabricación de productos diversos del petróleo y del carbón</b>			
4.1.217.	Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón excepto la refinación del petróleo.	IV	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.218.	*Elaboración de mezclas asfálticas. Usina asfáltica	IV	
<b>Fabricación de productos de caucho industria de llantas y cámaras</b>			
4.1.219.	Fabricación de cámaras y cubiertas	IV	
4.1.220.	Recauchutado y vulcanización de cubiertas	III	
4.1.221.	Fabricación de productos de caucho excepto cámaras y cubiertas, destinados a la industria automotriz	IV	
<b>Fabricación de productos de caucho no clasificados en otra parte</b>			
4.1.222.	Fabricación de calzado de caucho	III	
4.1.223.	Fabricación de productos de caucho no clasificados en otra parte	II	
<b>Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte</b>			
4.1.224.	Fabricación de envases de plástico	II	
4.1.225.	Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte	II	
4.1.226.	*Fabricación de juguetes que contengan material plástico	II	
<b>INDUSTRIA MINERAL NO METÁLICA</b>			
<b>Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana</b>			
4.1.227.	Fabricación de objetos cerámicos p/ uso doméstico excepto artefactos sanitarios - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.228.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.229.	Fabricación de objetos cerámicos para uso industrial y de laboratorio	III	
4.1.230.	Fabricación de artefactos sanitarios	III	
4.1.231.	Fabricación de objetos cerámicos excepto revestimientos de pisos y paredes, no clasificados en otra parte	O T A	
4.1.232.	*Artesanías de cerámica	I	
<b>Fabricación de vidrio y productos de vidrio</b>			
4.1.233.	Fabricación de vidrios planos y templados	IV	
4.1.234.	Fabricación de artículos de vidrio y cristal excepto espejos y vitrales - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.235.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.236.	Fabricación de espejos y vitrales - Hasta 400m <sup>2</sup>	I	
4.1.237.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	II	
<b>Fabricación de productos de arcilla para la construcción</b>			
4.1.238.	Fabricación de ladrillos comunes	IV	
4.1.239.	Fabricación de ladrillos de máquina y baldosas	IV	
4.1.240.	Fabricación de revestimientos cerámicos para pisos y paredes	IV	
4.1.241.	Fabricación de material refractario	IV	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
<b>Fabricación de cemento, cal y yeso</b>			
4.1.242.	Fabricación de cal	IV	
4.1.243.	Fabricación de cemento	IV	
4.1.244.	Fabricación de yeso	IV	
<b>Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados en otra parte</b>			
4.1.245.	Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento	III	
4.1.246.	Fabricación de premoldeadas para la construcción (incluye viviendas premoldeadas)	III	
4.1.247.	Fabricación de mosaicos, baldosas y revestimientos de paredes y pisos no cerámicos - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.248.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.249.	Fabricación de productos de mármol y granito. Marmolerías - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.250.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.251.	Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados en otra parte.	O T A	
4.1.252.	*Fabricación de molduras y otros artículos de yeso.	I	
4.1.253.	*Mezclas preparadas para revoques, piedras naturales y artificiales para revestimientos	III	
4.1.254.	*Elaboración de hormigón, hidrófugo y productos de piedra, tierra, y demás minerales no metálicos	III	
<b>INDUSTRIA METÁLICA</b>			
<b>Industrias básicas de hierro y acero</b>			
4.1.255.	Fundición en altos hornos y acerías. Producción de lingotes, planchas o barras.	IV	
4.1.256.	Laminación y estirado. Laminadoras.	III	
4.1.257.	Fabricación en industrias básicas de productos de hierro y acero no clasificados en otra parte.	O T A	
4.1.258.	Fabricación de productos primarios de metales no ferrosos (incluye fundición, aleación, laminación) - Hasta 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.259.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	IV	
<b>Fabricación de productos metálicos exceptuando maquinaria y equipo fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería</b>			
4.1.260.	Fabricación de herramientas manuales para campo y jardín, para plomería, albañilería, etc. - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.261.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.262.	Fabricación de cuchillería, vajilla y baterías de cocina de acero inoxidable - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.263.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.264.	Fabricación de cuchillería, vajilla y baterías de cocina excepto las de acero inoxidable - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.265.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.266.	Fabricación de cerraduras, llaves, herrajes y otros artículos de ferretería - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.267.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
<b>Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos</b>			
4.1.268.	Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos - Hasta 200m <sup>2</sup>	II	
4.1.269.	Idem - Más de 200m <sup>2</sup>	III	
<b>Fabricación de productos metálicos estructurales</b>			
4.1.270.	Fabricación de productos de carpintería metálica - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.271.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.272.	Fabricación de estructuras metálicas para la construcción	III	
4.1.273.	Fabricación de tanques y depósitos metálicos	III	
<b>Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte exceptuando maquinaria y equipo</b>			
4.1.274.	Fabricación de envases de hojalata.	III	
4.1.275.	Fabricación de hornos, estufas y calefactores industriales excepto los eléctricos.	III	
4.1.276.	Fabricación de tejidos de alambre.	II	
4.1.277.	Fabricación de cajas de seguridad.	III	
4.1.278.	Fabricación de productos metálicos de tornería y/o matricería - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.279.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.280.	Galvanoplastia, esmaltado, laqueado, pulido y otros procesos similares en productos metálicos excepto estampado de metales.	III	
4.1.281.	Estampado de metales.	III	
4.1.282.	Fabricación de artefactos para iluminación excepto los eléctricos - Hasta 400m <sup>2</sup>	II	
4.1.283.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup>	III	
4.1.284.	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte excepto maquinaria y equipo (incluye, productos de bulonería, etc.).		
4.1.285.	*Herrería en general y artística - Hasta 100m <sup>2</sup>	I	
4.1.286.	Idem - Más de 100m <sup>2</sup>	II	
<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPOS, EXCEPTUANDO LOS ELÉCTRICOS</b>			

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.287.	Fabricación de motores excepto los eléctricos. Fabricación de turbinas y máquinas a vapor - Hasta 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.288.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.289.	Fabricación de maquinaria y equipo para la agricultura y la ganadería.	III	
4.1.290.	Fabricación de maquinaria y equipo para trabajar los metales y la madera.	III	
4.1.291.	Fabricación de maquinaria y equipo para la construcción.	III	
4.1.292.	Fabricación de maquinaria y equipo para la industria minera y petrolera.	III	
4.1.293.	Fabricación de maquinaria y equipo para la industria del papel y las artes gráficas.	III	
4.1.294.	Fabricación de maquinaria y equipo para las industrias no clasificadas en otra parte excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera.	III	
4.1.295.	Fabricación de máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, equipos computadoras, máquinas de escribir, cajas registradoras, etc. - Hasta 200m <sup>2</sup> .	II	
4.1.296.	Idem - Más de 200m <sup>2</sup> .	III	
4.1.297.	Fabricación de básculas, balanzas y dinamómetros excepto los considerados científicos para uso de laboratorios	III	
<b>Construcción de maquinaria y equipo no clasificados en otra parte exceptuando la maquinaria eléctrica</b>			
4.1.298.	Fabricación de máquinas de coser y tejer.	III	
4.1.299.	Fabricación de cocinas, calefones, estufas y calefactores de uso doméstico excepto los eléctricos - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.300.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.301.	Fabricación de ascensores - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.302.	Más de 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.303.	Fabricación de grúas y equipos transportadores mecánicos.	III	
4.1.304.	Fabricación de armas.	IV	
4.1.305.	Fabricación de maquinaria y equipo no clasificados en otra parte excepto la maquinaria eléctrica.	O T A	
4.1.306.	Fabricación de motores eléctricos, transformadores y generadores - Hasta 300m <sup>2</sup> .	II	
4.1.307.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	III	
4.1.308.	Fabricación de equipos de distribución y transmisión de electricidad.	III	
4.1.309.	Fabricación de maquinarias y aparatos industriales eléctricos no clasificados en otra parte.	O T A	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA, EQUIPOS Y ARTEFACTOS ELÉCTRICOS</b>			
<b>Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones</b>			
4.1.310.	Fabricación de receptores de radio, televisión, grabación y reproducción de imagen, grabación y reproducción de sonido.	II	
4.1.311.	Fabricación y grabación de discos y cintas magnetofónicas y placas y películas cinematográficas - Hasta 400m <sup>2</sup> .	I	
4.1.312.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	II	
4.1.313.	Fabricación de equipos y aparatos de comunicaciones (teléfonos, telégrafos, etc.).	II	
4.1.314.	Fabricación de piezas y suministros utilizados especialmente para aparatos de radio, televisión y comunicaciones.	II	
<b>Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso domésticos</b>			
4.1.315.	Fabricación de heladera, "freezers", lavarropas y secarropas.	III	
4.1.316.	Fabricación de ventiladores, extractores y acondicionadores de aire, aspiradoras y similares	III	
4.1.317.	Fabricación de enceradores, pulidoras, batidoras, licuadoras y similares.	III	
4.1.318.	Fabricación de planchas, calefactores, hornos eléctricos, tostadoras y otros aparatos generadores de calor.	III	
4.1.319.	Fabricación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico no clasificados en otra parte.	III	
<b>Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte</b>			
4.1.320.	Fabricación de lámparas y tubos eléctricos.	III	
4.1.321.	Fabricación de artefactos eléctricos para iluminación - Hasta 600m <sup>2</sup> .	II	
4.1.322.	Idem - Más de 600m <sup>2</sup> .	III	
4.1.323.	Fabricación de acumuladores y pilas eléctricas - Hasta 300m <sup>2</sup> .	III	
4.1.324.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.325.	Fabricación de conductores eléctricos.	III	
4.1.326.	Fabricación de bobinas, arranques, bujías y otros equipos o aparatos eléctricos para motores de combustión interna - Hasta 300m <sup>2</sup> .	II	
4.1.327.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	III	
4.1.328.	Fabricación de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte (incluye accesorios eléctricos)	O T A	
<b>FABRICACIÓN DE EQUIPOS Y MATERIAL DE TRANSPORTE</b>			
<b>Construcciones navales</b>			
4.1.329.	Construcción de motores y piezas para navíos - Hasta 400m <sup>2</sup> .	III	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.330.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.331.	Construcción de embarcaciones excepto las de caucho - Hasta 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.332.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	IV	
<b>Construcción de equipo ferroviario</b>			
4.1.333.	Construcción de maquinaria y equipo ferroviario	IV	
<b>Fabricación de vehículos automóviles</b>			
4.1.334.	Construcción de motores para automóviles, camiones y otros vehículos para transporte de carga y pasajeros excepto motocicletas y similares - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	III	
4.1.335.	Idem - Más de 1.000m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.336.	Fabricación y armado de carrocerías para automóviles, camiones y otros vehículos para transporte de carga y pasajeros (incluye casas rodantes) - Hasta 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.337.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.338.	Fabricación y armado de automotores	IV	
4.1.339.	Fabricación de remolques y semirremolques - Hasta 400m <sup>2</sup> .	III	
4.1.340.	Idem - Más de 400m <sup>2</sup> .	IV	
4.1.341.	Fabricación de piezas, repuestos y accesorios para automotores, excepto cámaras y cubiertas - Hasta 300m <sup>2</sup> .	II	
4.1.342.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	III	
4.1.343.	Rectificación de motores	II	
<b>Fabricación de motocicletas y bicicletas</b>			
4.1.344.	Fabricación de bicicletas y triciclos, sus componentes, repuestos y accesorios.	II	
4.1.345.	Fabricación de motocicletas y similares, sus componentes, repuestos y accesorios.	III	
<b>Fabricación de aeronaves</b>			
4.1.346.	Fabricación de aeronaves, planeadores y otros vehículos del espacio, sus componentes, repuestos y accesorios	IV	
<b>Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte</b>			
4.1.347.	Fabricación de material de transporte no clasificado en otra parte (incluye carretillas, rodados para bebé, etc.)	II	
<b>FABRICACIÓN DE EQUIPOS E INSTRUMENTOS VARIOS</b>			
<b>Fabricación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control no clasificados en otra parte y aparatos fotográficos e instrumentos de óptica</b>			
4.1.348.	Fabricación de instrumental y equipo de cirugía, medicina, odontología y ortopedia, sus piezas especiales y accesorios - Hasta 200m <sup>2</sup> .	I	
4.1.349.	Idem - Más de 200m <sup>2</sup> .	II	

Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.1.350.	Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control no clasificados en otra parte - Hasta 200m <sup>2</sup> .	I	
4.1.351.	Idem - Más de 200m <sup>2</sup> .	II	
<b>Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica</b>			
4.1.352.	Fabricación de aparatos y accesorios para fotografía excepto películas, placas y papeles sensibles	I	
4.1.353.	Fabricación de instrumentos de óptica	I	
4.1.354.	Fabricación de lentes y otros artículos oftálmicos	I	
<b>Fabricación de relojes</b>			
4.1.355.	Fabricación y armado de relojes: Fabricación de piezas y cajas para relojes y mecanismos para dispositivos sincronizadores	I	
<b>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>			
4.1.356.	Fabricación de joyas. Orfebrería (incluye corte, tallado y pulido de piedras preciosas y semipreciosas, estampado de medallas y acuñación de monedas)	I	
4.1.357.	Fabricación de objetos de platería y artículos enchapados - Hasta 200m <sup>2</sup> .	I	
4.1.358.	Idem - Más de 200m <sup>2</sup> .	II	
4.1.359.	Fabricación de instrumentos de música	I	
4.1.360.	Fabricación de artículos de deporte y atletismo (incluye equipos de deporte, para gimnasios y campos de juego, equipos de pesca y camping, etc. excepto indumentaria deportiva)	I	
4.1.361.	Fabricación de juegos y juguetes excepto los de caucho y de plástico - Hasta 300m <sup>2</sup> .	I	
4.1.362.	Idem - Más de 300m <sup>2</sup> .	II	
4.1.363.	Fabricación de lápices, lapiceras, bolígrafos, plumas estilográficas y artículos similares para oficina y artística - Hasta 200m <sup>2</sup> .	I	
4.1.364.	Idem - Más de 200m <sup>2</sup> .	II	
4.1.365.	Fabricación de cepillos, pinceles y escobas	I	
4.1.366.	Fabricación de paraguas	I	
4.1.367.	Fabricación y armado de letreros y anuncios publicitarios	I	
4.1.368.	Fabricación de artículos no clasificados en otra parte.	O T A	
4.1.369.	*Adornos de fantasía y artículos afines	I	
<b>4.2 PRODUCCIÓN AGROPECUARIA</b>			
4.2.1.	Cría de ganado bovino.		



Nº	ACTIVIDAD	NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.2.2.	Invernada de ganado bovino.		
4.2.3.	Cría de animales de pedigree, excepto equino. Cabañas.		
4.2.4.	Cría de ganado equino. Haras.		
4.2.5.	Producción de leche. Tambos.		
4.2.6.	Cría de ganado ovino y su explotación lanera.		
4.2.7.	Cría de ganado porcino.		
4.2.8.	Cría de animales destinados a la producción de pieles.		
4.2.9.	Cría de aves para producción de carnes.		
4.2.10.	Cría y explotación de aves para producción de huevos.		
4.2.11.	Apicultura.		
4.2.12.	Cría y explotación de animales no clasificados en otra parte.		
4.2.13.	Cultivo de vid.		
4.2.14.	Cultivo de cítricos.		
4.2.15.	Cultivo de manzanas y peras.		
4.2.16.	Cultivo de frutas no clasificadas en otra parte.		
4.2.17.	Cultivo de olivos, nogales y plantas de frutos afines no clasificados en otra parte.		
4.2.18.	Cultivo de arroz.		
4.2.19.	Cultivo de soja.		
4.2.20.	Cultivo de cereales y forrajeras no clasificadas en otra parte (excepto arroz, oleaginosas, soja).		
4.2.21.	Cultivo de algodón		
4.2.22.	Cultivo de caña de azúcar.		
4.2.23.	Cultivo de té, yerba mate y tung.		
4.2.24.	Cultivo de tabaco.		
4.2.25.	Cultivo de papas y batata.		
4.2.26.	Cultivo de tomate.		
4.2.27.	Cultivo de hortalizas y legumbres no clasificadas en otra parte.		
4.2.28.	Cultivo de flores y plantas de ornamentación. Viveros e invernaderos.		
4.2.29.	Cultivos no clasificados en otra parte.		
<b>CAZA Y PESCA</b>			

Nº	ACTIVIDAD		NOMENCLADOR	NORMATIVA VIGENTE
4.2.30.	Caza ordinaria y mediante trampas y repoblación de animales.			
4.2.31.	Pesca.			
<b>4.3</b>	<b>EXTRACTIVO</b>			
<b>Extracción de madera</b>				
4.3.1.	Corte, desbastes de troncos y madera en bruto.			
<b>Explotación de minas y canteras</b>				
4.3.2.	Extracción de arena			
4.3.3.	Extracción de piedras para la construcción (mármoles, lajas, canto rodado, etc., excepto piedras calizas).			
4.3.4.	Extracción de arcilla.			
4.3.5.	Extracción de piedra caliza (cal, cemento, yeso, etc.).			
4.3.6.	Extracción de minerales para la fabricación de abonos y productos químicos, incluye guano.			
4.3.7.	Extracción de minerales no clasificados en otra parte.			

## **4.2.**

# **Localización de Actividades**

ANEXO 4.2. CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES				Distritos Urbanos												
N°	USO	ACTIVIDAD	ESCALA* / NIVEL / TIPO	INTERF. AMBIENT. (*1)	R1	R2-A	R2-B	R3-A	R3-C	AC	M1	M2	M3	PU1	PU2	
1	Residencial	Vivienda Unifamiliar	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	X	X	
2		Vivienda Multifamiliar	(I) Baja	SI	5	5	5	5	5	SI	SI	Con	5	X	X	
3		Vivienda Comunitaria	(I) Baja	SI	Con	Con	Con	Con	Con	X	Con	SI	Con	X	X	
4		Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.	(I) Baja	SI	Con	Con	Con	Con	SI	SI	SI	SI	SI	X	X
5			Hotel por Hora	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	SI	Con	X	X
6	Comercial	Micro Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Con	SI	SI	X	
7		Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	X	X	
8		Mediana Escala - 2500 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	Con	Con	Con	Con	Con	Con	SI	SI	Con	X	X	
9		Gran Escala >2500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	Con	Con	SI	Con	X	X	
10		Minoristas en General	Micro Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	AV	AV	AV	AV	SI	SI	Con	SI	X	X	
11			Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	Con	Con	Con	Con	SI	SI	SI	SI	X	X	
12			Mediana Escala - 2500 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	X	X	X	X	PE	SI	Con	Con	X	X	
13		Gran Escala - >2500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	PE	Con	Con	Con	X	X		
14		Mayoristas en General	Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	X	X	X	X	SI	SI	Con	SI	X	X	
15	Mediana y Gran Escala - 2500 m <sup>2</sup>		(III) Media Alta	X	X	X	X	X	Con	Con	SI	Con	X	X		
16	Grandes Superficies Comerciales >2500m <sup>2</sup>		(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	SI	Con	X	X		
17	Comercios Incómodos y/o Peligrosos		(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	SI	Con	X	X		
18	Enseñanza e Investigación	Educación Inicial	(II) Media	SI	SI	SI	Con	Con	SI	SI	SI	SI	X	X		
19		Educación Básica	(II) Media	SI	SI	SI	Con	Con	SI	SI	Con	SI	X	X		
20		Educación Complementaria	(II) Media	SI	Con	Con	Con	Con	SI	SI	SI	SI	X	X		
21		Educación Superior e Investigación	(II) Media	Con	Con	Con	Con	Con	SI	SI	SI	Con	Con	X		
22		Enseñanza e Invest. en Grandes Predios	(II) Media	Con	Con	Con	Con	Con	X	Con	Con	Con	Con	X		
23	Equipamientos y Servicios	Equip. Salud sin Internación Peq. Esc - 150 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Con	SI	X	X	
24		Equip. Salud Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>	(II) Media	SI	Con	Con	Con	Con	6	Con	SI	SI	X	X		
25		Equip. Salud Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	SI	X	X	X	X	X	Con	Con	Con	X	X		
26		Equipos de Salud Móviles - 2500 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Con	X	X	X	X	X	Con	SI	Con	X	X		
27		Atención animales Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	X	X	
28		Atención animales Med. y Gran Esc >300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	X	X	X	X	X	X	X	Con	Con	X	X	
29	Social y Deportivo	Pequeña Escala - 1500m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	1	SI	Con	SI	Con	X		
30		Mediana y Gran Escala - Manzana tipo	(II) Media	SI	Con	Con	Con	Con	X	Con	SI	SI	Con	X		
31		Grandes predios - 8 Ha.	(III) Media Alta	Con	Con	Con	Con	Con	X	X	SI	Con	Con	X		
32	Con Actividades Incómodas y/o Peligrosas	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	SI	Con	Con	X		
33	Cultural	Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Con	SI	SI	X	
34		Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	Con	Con	Con	Con	PE	Con	SI	SI	Con	X		
35		Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	Con	X	X	X	X	PE	X	SI	SI	Con	X		
36		Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	SI	Con	Con	X		
37	Religioso	Pequeña y Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	Con	Con	Con	Con	Con	SI	SI	SI	X	X		
39		Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	Con	X	X	X	X	Con	Con	SI	SI	X	X		
40	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	X	X	
41		Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	Con	Con	Con	Con	SI	SI	SI	SI	X	X		
42		Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	Con	X	X	X	X	Con	Con	SI	SI	X	X		

ANEXO 4.2. CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES				Distritos Urbanos												
N°	USO	ACTIVIDAD	ESCALA* / NIVEL / TIPO	INTERF. AMBIENT. (*1)	R1	R2-A	R2-B	R3-A	R3-C	AC	M1	M2	M3	PU1	PU2	
43	Equipamientos y Servicios	Centrales	Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	AV	AV	AV	AV	SI	SI	SI	SI	X	Con	
44			Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	X	X	X	X	SI	SI	SI	SI	X	Con	
45			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	X	X	X	X	PE	Con	SI	SI	X	Con	
46		Recreativos	Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	Con	Con	Con	Con	SI	SI	4	SI	SI	X	
47			Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	Con	Con	Con	Con	SI	SI	SI	SI	SI	X	
48			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	Con	X	X	X	X	PE	Con	SI	SI	Con	X	
49			Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	3	3	X	X	2	2	X	4	X	X	
50		Fúnebres	Pequeña Escala Hasta 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	X	X	X	X	X	SI	SI	SI	SI	X	X	
51			Gran Escala Más de 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	X	X	X	X	Con	SI	SI	SI	X	X	
52			Grandes Predios Más de 1 ha	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	SI	X	X	X	
53		Seguridad	Equipamientos de seguridad	(II) Media	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Con	SI	SI	SI	
54			Actividades incómodas y /o peligrosas	Alta	X	X	X	X	X	X	X	SI	Con	X	X	
55		Servicios del Automotor	Talleres Pequeña Escala desde 100 a 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	SI	Con	Con	Con	Con	Con	X	Con	Con	SI	X	X
56			Talleres Mediana y Gran Escala más 300 m <sup>2</sup>	Alta	Con	Con	Con	Con	Con	Con	X	X	SI	SI	X	X
57			Lavaderos Pequeña Escala hasta 600 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	Con	Con	Con	Con	Con	Con	X	Con	SI	SI	X	X
58			Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600 m <sup>2</sup>	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	SI	SI	X	X
59			Playas de Estacionamiento y Garajes	(II) Media	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	X	X
60			Estaciones de Servicio	(III) Media Alta	SI	Con	Con	Con	Con	Con	X	Con	SI	SI	X	X
61		Transporte y Comunicaciones	Remises	(II) Media	SI	Con	Con	Con	Con	Con	Con	SI	SI	SI	X	X
62			Pequeña y Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	X	X	X	X	X	X	Con	SI	SI	X	X
63			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	SI	SI	X	X
64			Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	SI	SI	X	X
65		Depósitos	Depósito 1	(II) Media	SI	X	X	X	X	X	SI	SI	Con	SI	X	X
66			Depósito 2	(II) Media	Con	X	X	X	X	X	Con	Con	X	SI	X	X
67			Depósito 3	(III) Media Alta	Con	X	X	X	X	X	X	X	Con	SI	X	X
68			Depósito 4	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	Con	Con	X	X
69			Depósito 5	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
70			Industriales	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	Con	Con	X	X
71			Infraestructuras Urbanas	(IV) Alta							PE					
72		Productivos	Industrial	Artesanal	(I) Baja	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	X	X
73	Patrón Industrial I			(II) Media	Con	Con	Con	X	X	SI	SI	SI	SI	X	X	
74	Patrón Industrial II			(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	Con	SI	X	X	
75	Patrón Industrial III			(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	Con	Con	X	X	
76	Patrón Industrial IV			(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
77	Agropecuario		Intensivo	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
78			Extensivo	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
79	Extractivo		Extracción de madera	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
80			Explotación de minas y canteras	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

ANEXO 4.2. CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES					Distritos Sub-Urbanos						Distritos No Urbanos			
N°	USO	ACTIVIDAD	ESCALA*/NIVEL/TIPO	INTERF. AMBIENT. (*1)	RN1	RN2	RN3	AGR1	AGR2	P.I.	AGR3	PNC	RNC	
1	Residencial	Vivienda Unifamiliar		(I) Baja	X	Con	X	Con	Con	X	Con	7	7	
2		Vivienda Multifamiliar		(I) Baja	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
3		Vivienda Comunitaria		(I) Baja	X	X	X	Con	Con	X	Con	X	X	
4		Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.		(I) Baja	Con	Con	X	Con	Con	X	Con	7	X
5			Hotel por Hora		(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6	Comercial	Micro Escala - 80 m <sup>2</sup>		(I) Baja	Con	Con	X	X	X	X	X	X	X	
7		Minoristas Comestibles y Afines	Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>		(I) Baja	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8			Mediana Escala - 2500 m <sup>2</sup>		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9			Gran Escala >2500 m <sup>2</sup>		(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10		Minoristas en General	Micro Escala - 80 m <sup>2</sup>		(I) Baja	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11			Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>		(I) Baja	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12			Mediana Escala - 2500 m <sup>2</sup>		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
13		Mayoristas en General	Gran Escala - >2500 m <sup>2</sup>		(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X
14			Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15			Mediana y Gran Escala - 2500 m <sup>2</sup>		(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X
16			Grandes Superficies Comerciales >2500m <sup>2</sup>		(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X
17			Comercios Incómodos y/o Peligrosos		(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X
18		Equipamientos y Servicios	Educación Inicial		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
19			Educación Básica		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
20			Educación Complementaria		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
21			Educación Superior e Investigación		(II) Media	Con	Con	X	X	X	X	X	7	X
22			Enseñanza e Invest. en Grandes Predios		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
23	Sanitario		Equip. Salud sin Internación Peq. Esc - 150 m <sup>2</sup>		(I) Baja	X	X	X	X	X	X	X	X	X
24			Equip. Salud Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
25			Equip. Salud Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>		(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X
26			Equipos de Salud Móviles - 2500 m <sup>2</sup>		(I) Baja	X	X	X	X	X	X	X	X	X
27			Atención animales Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>		(I) Baja	X	X	X	SI	SI	X	SI	7	X
28			Atención animales Med. y Gran Esc >300 m <sup>2</sup>		(II) Media	X	X	X	Con	Con	X	SI	X	X
29	Social y Deportivo		Pequeña Escala - 1500m <sup>2</sup>		(I) Baja	SI	SI	X	X	X	X	X	7	X
30			Mediana y Gran Escala - Manzana tipo		(II) Media	Con	SI	X	X	X	X	X	7	X
31			Grandes predios - 8 Ha.		(III) Media Alta	X	SI	X	X	X	X	X	X	X
32			Con Actividades Incómodas y/o Peligrosas		(IV) Alta	X	Con	X	X	X	X	X	X	X
33	Cultural		Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>		(I) Baja	SI	SI	X	X	X	X	X	7	X
34			Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>		(II) Media	Con	SI	X	X	X	X	X	X	X
35			Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>		(III) Media Alta	X	Con	X	X	X	X	X	X	X
36			Con Actividades Incómodas		(IV) Alta	X	Con	X	X	X	X	X	X	X
37	Religioso		Pequeña y Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>		(I) Baja	X	X	X	X	X	X	X	X	X
39			Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>		(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X
40	Básicos y Generales		Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>		(I) Baja	X	X	X	X	X	X	X	X	X
41			Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>		(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X
42			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>		(III) Media Alta	X	X	X	X	X	SI	X	X	X

ANEXO 4.2. CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES					Distritos Sub-Urbanos					Distritos No Urbanos				
N°	USO	ACTIVIDAD	ESCALA*/NIVEL/TIPO	INTERF. AMBIENT. (*1)	RN1	RN2	RN3	AGR1	AGR2	P.I.	AGR3	PNC	RNC	
43	Equipamientos y Servicios	Centrales	Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Con	Con	Con	X	X	X	X	7	X	
44			Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	Con	X	X	X	Con	X	7	X	
45			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	Con	X	X	X	Con	X	X	X	
46		Recreativos	Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	SI	SI	X	X	X	X	X	X	X	X
47			Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Con	SI	X	X	X	X	X	X	X	X
48			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	Con	X	X	X	X	X	X	X	X
49			Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	Con	X	X	X	X	X	X	X	X
50		Fúnebres	Pequeña Escala Hasta 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
51			Gran Escala Más de 300 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
52			Grandes Predios Más de 1 ha	(IV) Alta	X	X	X	Con	Con	X	SI	X	X	X
53		Seguridad	Equipamientos de seguridad	(II) Media	Con	Con	X	X	X	SI	SI	7	7	
54			Actividades incómodas y /o peligrosas	Alta	X	X	X	X	X	Con	X	X	X	
55		Servicios del Automotor	Talleres Pequeña Escala desde 100 a 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	X	X	X	X	X	Con	X	X	
56			Talleres Mediana y Gran Escala más 300 m <sup>2</sup>	Alta	X	X	X	X	X	SI	X	X	X	
57			Lavaderos Pequeña Escala hasta 600 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	SI	Con	X	X	
58			Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600 m <sup>2</sup>	(IV) Alta	X	X	X	X	X	SI	X	X	X	
59			Playas de Estacionamiento y Garajes	(II) Media	X	X	X	X	X	SI	X	X	X	
60			Estaciones de Servicio	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	SI	X	X	X	
61		Transporte y Comunicaciones	Remises	(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
62			Pequeña y Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
63			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	SI	X	X	X	
64		Depósitos	Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	X	X	X	X	SI	X	X	X	
65			Depósito 1	(II) Media	X	X	X	Con	Con	Con	SI	X	X	
66			Depósito 2	(II) Media	X	X	X	Con	Con	Con	SI	X	X	
67			Depósito 3	(III) Media Alta	X	X	X	Con	Con	Con	SI	X	X	
68			Depósito 4	(III) Media Alta	X	X	X	Con	Con	Con	Con	X	X	
69		Depósito 5	(IV) Alta	X	X	X	X	X	Con	Con	X	X		
70		Industriales	(IV) Alta	X	X	X	X	X	SI	Con	X	X		
71		Infraestructuras Urbanas	(IV) Alta	Con	Con	Con	X	X	Con	X	7	X		
72		Productivos	Industrial	Artesanal	(I) Baja	X	X	X	Con	Con	SI	SI	X	X
73	Patrón Industrial I			(II) Media	X	X	X	Con	Con	SI	SI	X	X	
74	Patrón Industrial II			(III) Media Alta	X	X	X	Con	Con	SI	SI	X	X	
75	Patrón Industrial III			(IV) Alta	X	X	X	X	X	SI	Con	X	X	
76	Patrón Industrial IV			(IV) Alta	X	X	X	X	X	SI	X	X	X	
77	Agropecuario	Intensivo	(III) Media Alta	Con	Con	X	SI	SI	X	SI	7	X		
78		Extensivo	(III) Media Alta	X	X	X	Con	Con	X	SI	X	X		
79	Extractivo	Extracción de madera	(III) Media Alta	7	7	7	Con	Con	Con	Con	7	X		
80		Explotación de minas y canteras	(III) Media Alta	7	7	7	Con	Con	Con	Con	7	X		

#### REFERENCIAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES

- SI** Actividad Permitida.
  - Con** Actividad Condicionada. - Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada.
  - X** Actividad Prohibida.
  - PE** Actividad considerada Proyecto Especial.
  - AV** Se admite Actividad Anexa a Vivienda.
  - 1** Solamente se admiten Gimnasio y Natatorio.
  - 2** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. No se admiten actividades del rubro: bailanta, cabaret, whiskeria, salón de baile, discoteca.
  - 3** Actividad Condicionada a tamaño del predio, emplazamiento en el sitio, nivel de incomodidad y actividad de que se trate. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada.
  - 4** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Actividades del rubro: bailanta, cabaret y whiskeria, condicionadas a localización en calles y avenidas determinadas por el OTA, que podrá solicitar EIAs.
  - 5** Actividad Condicionada al cumplimiento del **Art. 270** (dúplex)
  - 6** Actividad Condicionada, sólo se admite Equipamiento de Salud sin Internación - Escala: 600 m<sup>2</sup> máximo.
  - 7** Sólo actividades permitidas de acuerdo a prescripciones de Ley 7543 de OTBN Salta y Planes de Manejo aprobados para las áreas involucradas.
- (\*1) Los niveles de Interferencia Ambiental que se establecen en el Cuadro son orientativos en función de las características genéricas de cada actividad y escala.
- (\*2) Los Depósitos de Grado 2 con superficie hasta 50 m<sup>2</sup> podrán autorizarse, mediante Resolución o Disposición técnicamente fundada y según criterios de razonabilidad debidamente justificados, siguiendo las pautas de localización establecidas para los Depósitos de Grado 3.
- (\*3) Los Depósitos de Grado 3 con superficie hasta 150 m<sup>2</sup> podrán autorizarse, mediante Resolución o Disposición técnicamente fundada y según criterios de razonabilidad debidamente justificados, siguiendo las pautas de localización establecidas para los Depósitos de Grado 4.



# **4.3.**

# **Actividades Sujetas a Estudio de Impacto Ambiental y Social**

<b>ACTIVIDADES SUJETAS A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL</b>	<b>ANEXO 4.3.</b>
<b>Alto Impacto Ambiental y Social</b>	
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, industrias destinadas a la producción de materiales cerámicos en todas sus versiones, en gran escala, conforme los parámetros que se fijarán por reglamentación.	
Parques industriales, incluidos los proyectos de su correspondiente infraestructura.	
La ocupación o modificación de la costa en la porción de los ríos en jurisdicción de la municipalidad de SRNO.	
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, quimioterápicos, peligrosos y de los reactivos provenientes de la actividad medicinal, cualquiera sea el sistema empleado.	
Curtiembres.	
Mataderos.	
Frigoríficos.	
Locales destinados a la comercialización, acopio, distribución y fabricación de pirotecnia de venta libre o controlada y en los locales de actividad permanente o transitoria.	

<b>ACTIVIDADES SUJETAS A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL</b>	<b>ANEXO 4.3.</b>
<b>Mediano Impacto Ambiental y Social</b>	
La construcción de edificios, de acuerdo con las condiciones que fije la reglamentación.	
Las fábricas 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.	

# **4.4.**

# **Actividades Permitidas en Áreas Especiales**

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN ÁREAS ESPECIALES Y SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS			ANEXO 4.3.
Cod.	Tipo de Area	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-RE	A. E. DE INTERÉS URBANISTICO REVITALIZACIÓN O RENOVACION.	A determinar por Proyectos Especiales (pudiendo estar orientados a la transformación de interfaces, construcción de conjuntos habitacionales, revalorización inmobiliaria, consolidación de la malla vial proyectada, introducción de Espacios Abiertos, y usos recreativos y comerciales compatibles, etc.).	
AE-IS	A. E. DE INTERÉS URBANISTICO INTERÉS SOCIAL.	Usos Residenciales y complementarios, equipamiento social intensivo, y los que determinen los 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.)	
RN	RESERVA NATURAL (2*)	Turismo ecológico o Ecoturismo (3)	
		Montañismo (3)	
		Actividades educacionales y científicas relacionadas a la protección de la flora, fauna y paisaje.	
		Residenciales aisladas preexistentes.	
		Primarias de subsistencia, compatibles con la preservación del medio natural (3)	
Otras categorías que pudieran definirse por Proyectos Especiales, compatibles con la preservación del Medio Natural en sus condiciones actuales.			
PN	PARQUE NATURAL (2*)	Actividades deportivas, recreativas y de ocio (3)	
		Turismo (3)	
		Actividades educacionales y científicas relacionadas a la protección de la flora, fauna y paisaje.	
		Residenciales aisladas preexistentes.	
		Huertas y Actividades Primarias de subsistencia, compatibles con la preservación del medio natural (3)	
Otras categorías que pudieren definirse por Proyectos Especiales			

**REFERENCIAS:**

- (1) Corresponden a equipamientos ya existentes, considerándose como Usos Conformes en su emplazamiento actual
- (2) Independientemente de las determinaciones del CPUA, los usos del suelo y actividades deberán responder en un todo a la Ley Provincial N° 7543 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta.
- (3) Sujetos a Proyectos Especiales y Estudios de Impacto Ambiental y Social.

# **ANEXO 5**

# **Normas del**

# **Régimen**

# **Urbanístico**

# **5.1.**

# **Normas Generales sobre Régimen Urbanístico**



ANEXO 5.1 - NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANÍSTICO													
DISTRITO	EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS												
	SUB DIVISIÓN MÍNIMA		F.O.T			F.O.S. (*1)			RETIROS				ALTURAS MAX.(m) (*3)
	SUP. MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	F.O.T. PRIVADO	F.O.T. PÚBLICO	F.O.T. EXTENDIDO (Con Zonificación Inclusiva)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMERCIAL / SERVICIOS	RESERVA VIAL	JARDIN	FONDO (*2)	BASAMENTO y/o PERFIL SOBRE CALLE	
R1	250	10	2,40	0,60	1,20	0,80	0,70	0,80	-	3,00	5,00	S/ Anexo 5.2	
R2 - A	250	10	1,10	0,10	-	0,55	0,55	-	-	3,00	5,00	S/ Anexo 5.2	7,50 (2 plantas máx.)
R2 - B	200	10	1,10	0,10	-	0,55	0,55	-	-	3,00	5,00	S/ Anexo 5.2	7,50 (2 plantas máx.)
R3 - A	300	10	1,00	0,10	-	0,55	0,55	-	-	5,00	5,00	S/ Anexo 5.2	7,50 (2 plantas máx.)
R3 - C	300	10	1,00	0,10	-	0,55	0,55	-	-	5,00	5,00	S/ Anexo 5.2	7,50 (2 plantas máx.)
AC	300	10	4,20	1,20	2,10	0,70	0,65	0,70	-	0,00	1 / 3 H	S/ Anexo 5.2	21,00 (7 plantas máx.)
M1	300	10	5,40	1,40	2,70	0,70	0,65	0,70	-	0,00	5,00	S/ Anexo 5.2	27,00 (9 plantas máx.)
M2	250	10	2,40	0,60	1,20	0,70	0,60	0,70	-	0,00	3,00	S/ Anexo 5.2	12,00 (4 plantas máx.)
M3	250	10	1,10	0,10	-	0,60	0,60	0,60	-	0,00	5,00	S/ Anexo 5.2	7,50 (2 plantas máx.)

\*1 En los distritos de Usos Mixtos (AC- M1 - M2 - M3) podrá autorizarse FOS = 1 en planta baja, a juicio de la OTA, para usos comerciales. En tal caso, el excedente de FOS utilizado en planta baja deberá ser descontado del FOT autorizado en el distrito.

\*2 Aplicable a lotes de más de 35m de fondo. Para los distritos que se exige retiro de fondo = 1/3 de la altura de edificación, el Max. retiro de fondo exigible será de 9m. Para los lotes menores a 35m de fondo, en esos mismos distritos se deberá exigir un retiro de fondo que cumpla con las condiciones mínimas establecidas por el Código de Edificación para Patios de Primera Categoría, en función de la altura de la edificación proyectada. En todos los distritos podrá construirse contra el eje medianero de fondo solo en planta baja, locales destinados a quinchos, lavaderos y dependencias de servicio, los cuales cumplirán con las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por el Código de Edificación según la categoría de los locales.

\*3 Alturas Máximas para edificios entre medianeras sin aplicación del Régimen de Suelo Creado ni Régimen de Edificios de Perímetro Libre

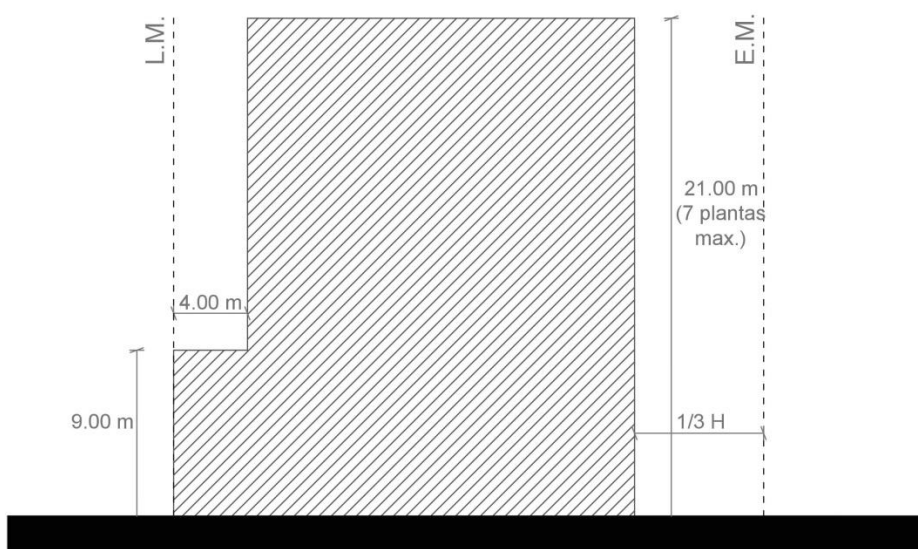
## **5.2.**

# **Basamentos y Retiros de Fondo**

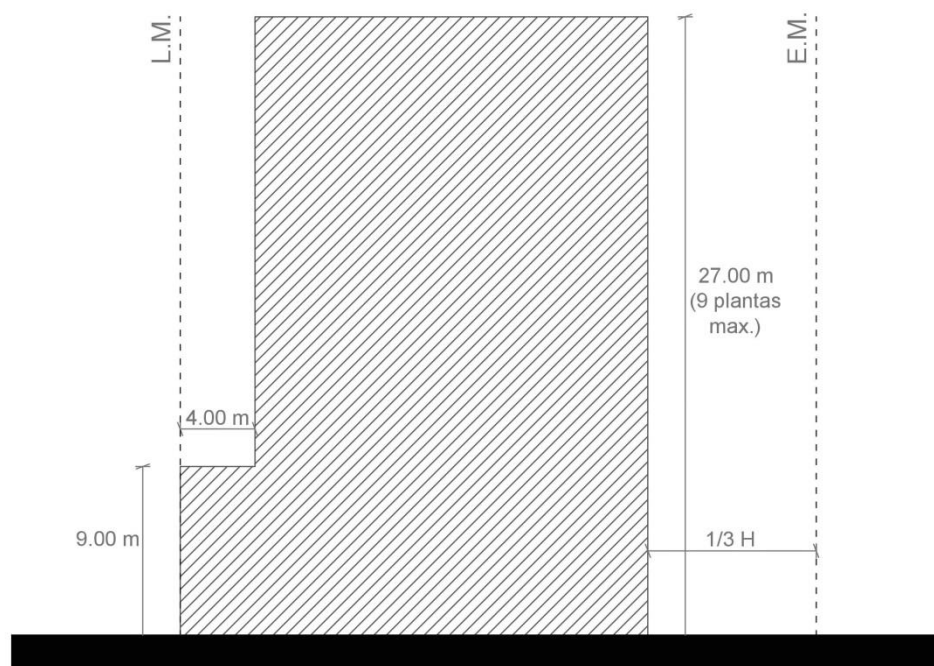
**BASAMENTOS Y RETIROS DE FONDO**

**ANEXO 5.2.**

**DISTRITO AC**



**DISTRITO M1**



**NOTA:**

La materialización de la línea municipal no será obligatoria, pudiendo retirarse la totalidad de la edificación desde P.B. a la línea de retranqueo sobre basamento establecida para el distrito.

# **ANEXO 6**

# **Subdivisiones y Urbanizaciones**

# **6.1.**

# **Cesiones de Suelo Obligatorias en Urbanizaciones**

<b>ANEXO 6.1 - CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS EN URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES (*1)</b>							
Macrozona	Zona de Clasificación	Código	Superficie Urbanizada / Subdividida	% de Cesión de Suelo (*2)			
				Espacios Verdes	Equip. Comunit.	Zonif. Inclusiva (*3)	TOTAL
Urbana	Área de Ocupación Prioritaria	AOP	= ó > 3 Ha	8%	1%	-	<b>9%</b>
			< 3 Ha	-	-	-	-
	Área Urbana Propiamente Dicha	APD	= ó > 3 Ha	10%	3%	-	<b>13%</b>
			< 3 Ha	-	-	-	-
	Áreas de Ocupación Diferida	AOD	= ó > 3 Ha	10%	5%	-	<b>15%</b>
			< 3 Ha	-	-	-	-
Sub-Urbana	Áreas de Anexión Condicionada	AAC (Urb. Pública)	Todas	10%	8%	0%	<b>18%</b>
		AAC (Urb. Priv. Abierta)	= ó > 1 Ha	10%	8%	8%	<b>26%</b>
			< 1 Ha	-	-	8%	<b>8%</b>
		AAC (Urb. Priv. Cerrada)	= ó > 1 Ha	10%	8%	10%	<b>28%</b>
			< 1 Ha	-	-	10%	<b>10%</b>
		Áreas de Reserva Estratégica	ARE (Urb. Pública)	Todas	10%	12%	0%
	ARE (Urb. Priv. Abierta)		= ó > 1 Ha	10%	12%	10%	<b>32%</b>
			< 1 Ha	-	-	10%	<b>10%</b>
	ARE (Urb. Priv. Cerrada)		= ó > 1 Ha	10%	12%	12%	<b>34%</b>
			< 1 Ha	-	-	12%	<b>12%</b>

(\*1) Las Cesiones de Suelo Obligatorias para Espacios Verdes, Equipamiento Comunitario y Zonificación Inclusiva, se calcularán sobre el remanente de superficie luego de descontada la correspondiente a la Red Vial, la cual se determinará según el proyecto de urbanización y las disposiciones del Anexo 7.

En caso que las áreas sujetas a urbanización y/o subdivisión estuvieren afectadas por reservas viales y/o para infraestructura verde de la ciudad, las superficies cedidas en tales conceptos compensarán total o parcialmente el resto de los conceptos de cesión involucrados

(\*2) En caso que las cesiones de suelo correspondientes a cualquiera de los conceptos resultare en una superficie menor al lote mínimo establecido para el distrito de zonificación, las mismas se incrementarán hasta alcanzar esa superficie.

(\*3) Los porcentajes indicados para zonificación inclusiva podrán materializarse con 2 modalidades:

- a) Como suelo servido por redes de infraestructuras y servicios dentro del predio urbanizado, cedido al Municipio para su uso posterior para construcción de vivienda social.
- b) Como porcentaje de viviendas sociales incluidas dentro de proyectos residenciales privados proyectados en los predios involucrados, a adjudicar por el Municipio y/o organismos provinciales de Vivienda, a través de Convenio Urbanístico Especial.

# **ANEXO 7**

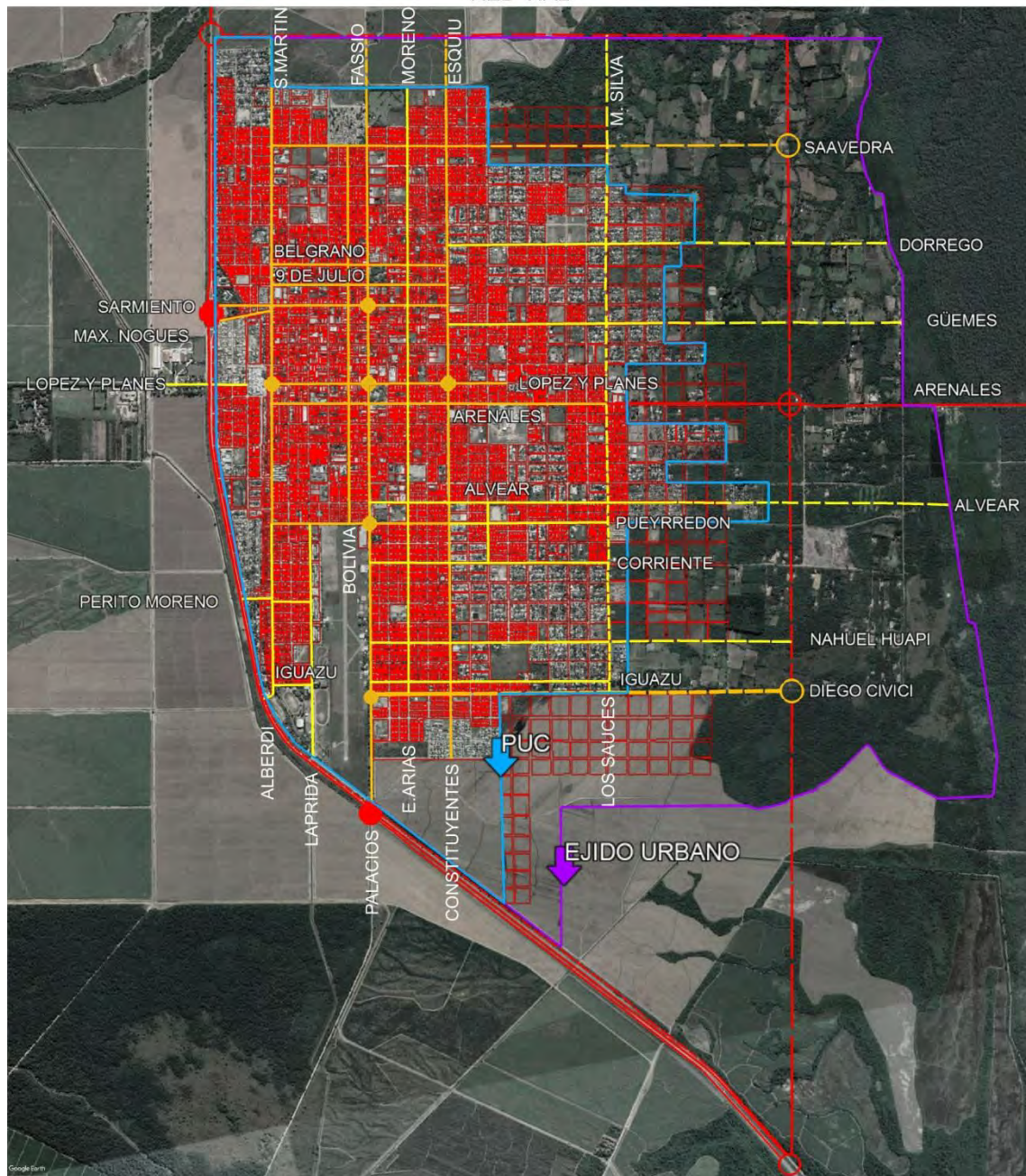
# **Red Vial Urbana**



# **7.1.**

# **Plano de Red Vial Urbana y Sub- Urbana**









## PLANO DE RED VIAL



Escala 1:30.000 (en impresión papel tamaño A3)

## RED VIAL

### REFERENCIAS

-  VR Vía Regional Existente (Ruta Nacional N°50).
-  VR Vía Regional Existente tierra (Arenales).
-  VA Vías de Acceso y Circunvalación Propuestas.
-  CMA Colectoras Mayores.
-  CMA Colectoras Mayores Propuestas.
-  CME Colectoras Menores.
-  CME Colectoras Menores Propuestas.
-   Principales Cruces Viales.

# **7.2.**

# **Clasificación de Red Vial Urbana y Sub- Urbana**

RED VIAL URBANA - CLASIFICACIÓN							ANEXO 7.2.
TIPO	RED VIARIA PRIMARIA			RED VIARIA SECUNDARIA			
	Vías de Acceso y Circunvalaciones (VA) (1*)	Colectoras (C)		Calles Locales (CLOC)	Calles Pasajes (CPAS)	Ciclovías (CV)	Sendas Peatonales (SP)
		Mayores (CMA)	Menores (CME)				
<b>LOCALIZACIÓN</b>	SEGÚN PROYECTO ESPECIFICO	Contorno del Area Urbana y de Unidades Estructurales (*2)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.
<b>FUNCION</b>	SEGÚN PROYECTO ESPECIFICO	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 ciclistico barrial e Inter-barrial	Acceso peatonal a viviendas Cruce interno de espacios públicos. Cruce de barreras urbanas.
<b>PRIORIDAD DE UTILIZACION</b>	SEGÚN PROYECTO ESPECIFICO	Mixta: Transporte de pasajeros y de cargas,		Transporte individual.	Transporte individual.	Transporte ciclistico individual exclusivo	Circulación peatonal exclusiva
<b>ANCHO CALZADA (m)</b>	SEGÚN PROYECTO ESPECIFICO	2 x 7,00 a 10,00	10,00 a 13,00	7,00 a 10,00	7,00 a 10,01	2 - 4,50	Según diseño
<b>CANTERO CENTRAL (m)</b>	SEGÚN PROYECTO ESPECIFICO	2,00 a 3,00	-	-	-	-	-
<b>ANCHO VEREDAS (m)</b>	SEGÚN PROYECTO ESPECIFICO	3,00 a 4,50	3,00 a 4,50	2,50 a 4,50	1,80 a 2,50	-	-
<b>ANCHO CALLE (m)</b>	SEGÚN PROYECTO ESPECIFICO	23,00 a 32,00	16,00 a 22,00	12,00 a 19,00	10,00 a 12,00	-	-
<b>PAVIMENTO</b>	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado		Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento Articulado	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento Articulado	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple	Hormigón Simple Pavimento Articulado Paños o baldosas de granza lavada Ripio lavado sobre terreno natural. Ladrillo triturado sobre terreno natural.

(1\*) Para el caso del proyecto de Circunvalación Este y empalmes Norte y Sur a RN50 (contemplado en PDUA y CPUA), se considerará el espacio necesario para el canal colector pluvial, poliducto de servicios y Eje Verde con Ciclovía.

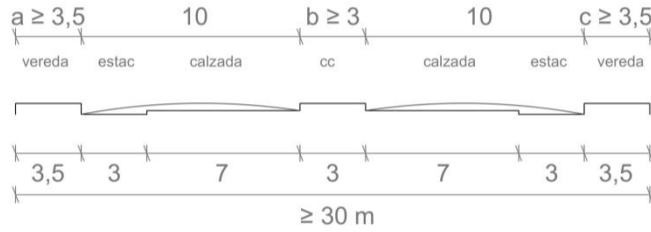
(2\*) Se entiende por Unidades Estructurales (U.E.) a zonas del área urbana que constituyen núcleos identificables por su homogeneidad edilicia, ambiental o social, o grandes vacíos urbanos o áreas de anejar a urbanizar.

1) Vías de Acceso (VA):

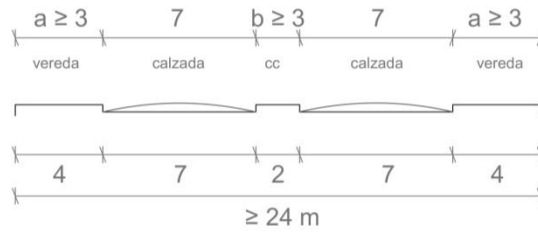
Cuando se encuentren en jurisdicción de la DNV o DVS, los perfiles deberán ser propuestos por esos organismos, a efectos de ser consensuados urbanísticamente con la Municipalidad de SRNO.

2a) Sección Colectoras Mayores (CMA)

CMA 1  $a + b + c > 10 \text{ m}$

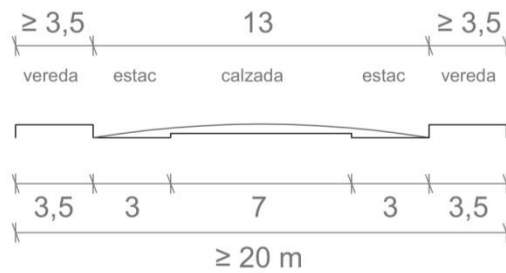


CMA 2  $a + b + c > 10 \text{ m}$

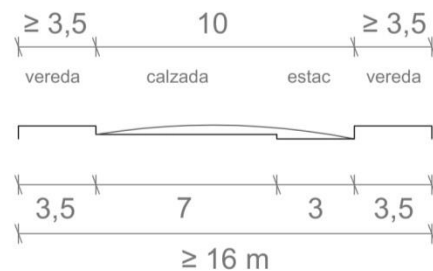


2) Sección Colectoras Menores (CME)

CME 1

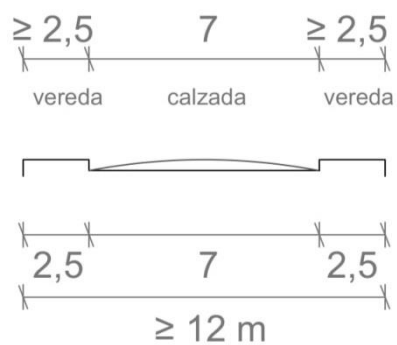


CME 2



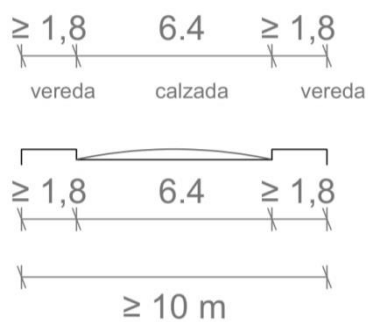
### 3) Sección Calles Locales (CLOC)

#### CLOC



### 4) Sección 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 8**

## **Edificios de**

# **Valor Patrimonial**



**LISTADO PREVENTIVO DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL**

**ANEXO 8**

Definidos y localizados por el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de SRNO:

<b>N°</b>	<b>Descripción</b>
1	Casa Municipal
2	Escuela Pizarro
3	Iglesia San Antonio de Padua.
4	Iglesia Virgen del Valle (Barrio Güemes)
5	Museo Regional Orán (Ex Estación del Ferrocarril)
6	Escuela Manual y Técnica.
7	Sociedad Italiana.
8	Hotel Colonial.
9.	Natatorio Municipal.
10.	Vivienda (Ex 1° Escuela de Orán) – Calle Sarmiento y Lamadrid.
11.	Casa Ubierno (Egües y Pellegrini).
12.	Chimenea (Plaza Perón).
13.	Hotel Darcun.
14.	Vivienda (Ex Almacén) – Calle Alvarado 140
15.	Vivienda Familiar – Calle Gral. Güemes 562
16.	Casa Particular.
17.	Edificio de Rentas.
18.	Catedral de Orán.
19.	Banco de la Nación Argentina.
20.	Hogar de Ancianos San Vicente de Paul.
21.	Casa de la Cultura.
22.	Paseo Alvarado.
23.	Hospital San Vicente de Paul.
24.	Paseo de los Artesanos.

# **ANEXO 9**

## **Glosario**

## GLOSARIO

El presente Glosario contiene las definiciones, abreviaturas y siglas de los términos de mayor uso correspondientes a los Códigos Urbano Ambiental, de Edificación y de Protección al Ambiente de la Ciudad de SRNO.

## DEFINICIONES

### A

**Acera:** Espacio de la calle o de otra vía pública junto a la Línea Municipal o de Edificación, destinado a tránsito de peatones.

**Accesibilidad al medio físico:** 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.

**Actividad Inocua:** Aquella que no provoca incomodidad ni impacto negativo significativo en el ambiente, la estructura o infraestructura urbana.

**Actividad de Interferencia Ambiental 1, 2 o 3:** Aquella que, potencialmente, es susceptible de causar incomodidad e impacto negativo significativo en el ambiente, la estructura o la infraestructura urbana, con distintos niveles de intensidad.

**Adaptabilidad:** Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo accesible a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

**Alero:** Parte inferior del tejado que sale fuera de la pared y/o elemento en voladizo, no accesible, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

**Altura de edificación:** Distancia vertical entre la Cota de la Parcela y el nivel correspondiente al punto más elevado de las cubiertas inclinadas, o al nivel superior del parapeto o baranda en caso de cubiertas planas.

**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 público generalmente destinados a circulación de personas y vehículos.

**Ambiente:** Conjunto de factores bióticos y abióticos, que interactúan determinando formas y desarrollo de organismos y comunidades ecológicas que actúan sobre los organismos y comunidades ecológicas, determinando su forma y desarrollo. Condiciones o circunstancias que rodean a las personas, animales o cosas.

**Ampliación:** Modificación de un edificio o instalación, aumentando la superficie, el volumen o la capacidad productiva preexistente.

**Aptitud:** Cualidad que hace que un determinado objeto o medio sea apto, adecuado o acomodado para su determinado fin. Capacidad

**Área Especial:** Aquella que exige un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a características, localización, modalidad de ocupación del suelo y valores ambientales.

**Área Urbana:** Aquella que, al momento de la aprobación del CPUA, se encuentra consolidada y servida, como mínimo, por calles urbanas y redes de agua potable y energía eléctrica. Sus límites están definidos en los Planos de Clasificación del Anexo 1.1.

**Área Urbana Consolidada:** Aquella que, al momento de la aprobación del CPUA, se encuentra afectada a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación.

**Áreas de Ocupación Prioritaria:** Aquellos grandes vacíos urbanos situados dentro de las Áreas Urbanas Consolidadas que, presentando condiciones 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 priorizará su pronta ocupación con el máximo grado de priorización.

**Áreas No Urbanizables:** Los espacios situados en las Áreas Sub-Urbanas, no incluidos en las Áreas Peri Urbanas No Programadas

**Áreas Peri Urbana 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 SRNO, 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 CPUA

**Áreas Sub-Urbanas:** Las 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.

**Áreas Urbanizables Programadas:** Aquellos vacíos del Área Urbana Consolidada cuya ocupación se considera conveniente (con un grado de priorización inferior al de las Áreas de Ocupación Prioritaria) en las dos primeras etapas quinquenales del período de vigencia del CPUA, 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.

**Ascensor:** Aparato mecánico que transporta verticalmente, en sentido ascendente y descendente, personas y cosas.

**Balcón:** Elemento accesible y transitable, en voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

**Barrera arquitectónica:** Impedimento físico que presenta el entorno construido frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

**Barrera urbanística:** Impedimento que presenta la infraestructura, el mobiliario urbano y los espacios públicos, parqueados o no, frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

**Basamento:** Volumen del edificio construido sobre el nivel de terreno sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados.

**Bloque:** Toda superficie territorial rodeada de calles.

## C

**Calidad de vida:** Medida del grado en que una sociedad ofrece la oportunidad real de disfrutar de todos los bienes y servicios disponibles en el ambiente físico, social y cultural.

**Calidad del paisaje:** Grado de excelencia de sus características visuales, olfativas y auditivas. Mérito para no ser alterado o destruido, para que su esencia, su estructura actual se conserve.

**Calle Local:** Vía pavimentada o no, de menor dimensión entre las aptas para el tránsito automotor, orientada al acceso directo a las viviendas.

**Calle Peatonal:** espacio de dominio público o privado comprendido entre líneas municipales o límites de dominios, destinado al tránsito de personas exclusivamente.

**Calle Privada:** espacio de dominio privado comprendido entre límites de las parcelas enfrentadas, conteniendo ambas veredas y calzada.

**Calle Pública:** espacio público de dominio municipal comprendido entre líneas municipales enfrentadas, que contiene ambas veredas y calzada.

**Calzada:** espacio ubicado entre las dos veredas que componen una calle, destinado al tránsito vehicular exclusivamente.

**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.

**Certificado de Aptitud Ambiental Municipal:** Documento emitido por la autoridad de aplicación, en el que se certifica que la iniciativa pública o privada sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social, no afecta negativamente al ambiente ni a la salud de la población y asegura un desarrollo sustentable.

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

**Clasificación del Suelo:** Define las distintas categorías de espacios dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de SRNO, en términos de los grados de consolidación de los usos urbanos y de las prioridades o limitaciones para su ocupación con tales usos.

**Club de campo (o Country):** Complejo recreativo residencial que abarca un área territorial de extensión limitada, situada en área no urbana, con una parte significativa de dicha área destinada a la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales, en contacto pleno con la naturaleza, y la restante se encuentre acondicionada a la construcción de viviendas individuales y/o agrupadas, de uso generalmente transitorio.

**Coeficiente de Ocupación:** Número que indica, para cada uso determinado, la cantidad de m<sup>2</sup> (metros cuadrados) por persona a considerar para el cálculo de ocupación total de los edificios.

**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.

**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, así como la categoría comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

**Comercio Minorista en General:** comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local conformando galerías comerciales o centros 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).

**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.

**Conducto:** Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir, aire, gases, líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

**Conjunto o Grupo de Construcciones, Áreas:** Categoría de bien integrante del PAUCO constituido por las construcciones 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, entendiéndose por tales a aquellos asentamientos fuertemente condicionados por una estructura física de interés como exponente de una comunidad.

**Conservación:** Comprende aquellas obras cuya finalidad es la de mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, de distribución o funcionales.

**Conservación (en relación al Ambiente):** El uso y manejo racional del ambiente en tanto dicha utilización no lo degrade o sea susceptible de degradarlo.

**Condiciones de Extinción:** Conjunto de exigencias destinadas a suministrar los medios que faciliten la extinción de un incendio en sus distintas etapas.

**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.

**Contaminación:** Proceso que genere cualquier sustancia o forma de energía que altere el ambiente negativamente respecto a aquello que sucede naturalmente, o cuando éstos por la sola presencia provocan directa o indirectamente una pérdida reversible o irreversible, de la condición normal de los ecosistemas y de sus componentes en general; traducidos en consecuencias sanitarias, estéticas, económicas, recreacionales y ecológicas negativas e indeseables.

**Corredores viales:** Vías o conjuntos de vías, de diferentes categorías funcionales, destinadas a optimizar el desempeño del sistema de transporte interurbano y la circulación de vehículos particulares.

**Cota de la Parcela:** Cota del “nivel del cordón”, existente o futuro, 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.

**Cuerpo:** Volumen de altura y proyección variables destinado a albergar las unidades funcionales del edificio.

## D

**Densidad de Población Neta:** Relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

**Depósito:** uso de servicio destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos.

**Desarrollo Sustentable:** Actividades, acciones y proyectos destinados a aumentar el patrimonio económico y el bienestar de los habitantes, en condiciones tales que aseguren: 1. La integridad del ambiente; 2. La equidad y justicia entre las generaciones presentes y futuras, en-tendiendo por esto, garantizar las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus necesidades.

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

## E

**Edificio de Perímetro Libre:** Aquél cuyos paramentos desde el nivel del suelo, o por encima de la altura del basamento, están retirados totalmente de las líneas divisorias de la parcela.

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

**Edificio Parcialmente Aislado:** Aquél que cuenta con uno de los lados de la torre apoyado en alguna de las líneas divisorias de la parcela.

**Ejido Municipal:** Espacio físico del Territorio Municipal sobre el cual tiene acción directa la Municipalidad de SRNO, englobando a todas las actividades directa o indirectamente vinculadas a la ciudad. Las áreas comprendidas dentro de este límite, tributan al Municipio de SRNO.

**Entrepiso:** Estructura resistente horizontal generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

**Equipamiento Público Urbano:** Aquel que compone las redes de abastecimiento de agua, los servicios de desagüe cloacal y pluvial, de energía eléctrica, comunicación, alumbrado público y gas.

**Equipamiento Público Comunitario:** El destinado a ocio, cultura, educación, salud y seguridad.

**Espacios Abiertos:** Inmuebles que están afectados a la utilización común para el esparcimiento de la población.

**Especio Libre o Verde:** El destinado a plazas, plazoletas o espacios verdes en general.

**Espacio libre de manzana:** Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno.

**Espacio Urbano:** 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;

**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.

**Estacionamiento:** Área cubierta o descubierta destinada a la guarda de vehículos.



**Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (E.E.A.E.):** documento técnico de predicción y prevención de los efectos probables de planes y programas (no proyectos.) que deben incluir evaluaciones comparativas de distintas alternativas.

**Estudio de Impacto ambiental y social:** Documento técnico de predicción y prevención de efectos ambientales no deseados de una iniciativa.

**Evaluación Ambiental Estratégica (E.A.E.):** procedimiento para la evaluación de los efectos probables de planes y programas (no proyectos, a los que corresponde el EIAS.)

**Evaluación de Impacto Ambiental y Social (E.I.A.S.):** Procedimiento administrativo de predicción y prevención de efectos ambientales no deseados, de toda propuesta de acto administrativo provincial que envuelva la aprobación de un proyecto, plan o programa con posibles impactos significativos en el ambiente.

## F

**Fachada:** Paramento exterior de un edificio, generalmente el principal.

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

**Factor de ocupación total privado (FOT):** 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.

**Factor de ocupación total público (FOT):** Es el factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define el área de construcción adicional al FOT 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.

**Fraccionamiento Rural:** Toda subdivisión de tierras que se realice en el perímetro urbano en zonas cuyo uso existente es rural

**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.

## G

**Galería Comercial:** Edificio que posea pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales.

**Garaje:** Edificación destinada a la guarda de vehículos.

**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.

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

## H

**Huelgo:** Espacio vacío que queda entre dos piezas o elementos materiales.

## I

**Impacto:** Efecto que una determinada actuación o influencia externa produce en los elementos del medio o en las unidades ambientales. El mismo puede ser beneficioso o perjudicial.

**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.

**Informe de Auditoría Ambiental:** Documento técnico que deberá presentar el titular de una actividad, categorizada como de Mediano o Alto Impacto Ambiental y Social, en ejecución, en jurisdicción del Municipio de SRNO

**Integridad:** Aquella cualidad de un territorio, población animal o vegetal, o cualquier otro aspecto natural, que le hace ser completo. Grado de plenitud en su número o en todas sus partes.

**Irreversibilidad:** Cualidad de una acción humana sobre un ecosistema o alguna parte de él, que impide que éste vuelva a su situación inicial después de haberse provocado un cambio.

## J

**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.

## L

**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.

**Línea Municipal:** La que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado. Es otorgada por la autoridad municipal

**Línea Municipal de Ochava:** La Línea Municipal de Ochava es la línea determinada por la Municipalidad para delimitar la vía pública en las esquinas y corresponde a la hipotenusa del triángulo isósceles conformado por la proyección de las líneas municipales con vértice en la esquina.

**Local:** Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio

**Local Habitable:** El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continua de personas, con exclusión de lavaderos, baños, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

**Lugar de descanso:** Zona reservada en zonas parquizadas 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.

## M

**Manzana:** Todo bloque cuya superficie no sea menor a 10000m<sup>2</sup> y la longitud de sus lados no sea inferior a 50 m ni superior a 200m.

**Marquesina:** Tipo de alero que avanza sobre el acceso de un edificio, vidriera o escaparate.

**Mixtura de Usos:** Presencia de diferentes actividades, compatibles con condicionantes paisajísticos, ambientales, infraestructurales o con otras actividades instaladas.

**Mobiliario Urbano:** Entiéndase por mobiliario urbano a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios abiertos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o de servicios.

**Modelo Espacial Deseado:** 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 PDUA para el año horizonte del Plan.

**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.

## N

**Número de Ocupantes en Edificios:** Número teórico de personas que puede ser acomodado dentro de la "superficie de piso" en la proporción de una persona por cada "x" metros cuadrados.

## O

**Ochava:** Ver Línea Municipal de Ochava

## P

**Parcela:** Superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

**Parcela de esquina:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas. Se considerará como ancho mínimo al lado menor.

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

**Parcelación:** Todo fraccionamiento de tierra que de acuerdo a las disposiciones del CPUA 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.

**Participación pública:** Empleo de procedimientos adecuados para informar al público, obtener la intervención oportuna de la sociedad civil, en general; y de los sectores interesados, en particular, en el proceso de planificación, toma, aplicación y control de las decisiones estatales. Asimismo, comprende el más amplio y oportuno acceso a la justicia para la defensa de los intereses comprendidos en el proceso de toma de decisión antes mencionado.

**Patio:** Área descubierta ubicada entre los volúmenes construidos en las parcelas, destinado a proveer de iluminación y ventilación a los locales adyacentes al mismo.

**Patio Auxiliar:** Espacio ubicado entre los volúmenes en parcelas que por sus dimensiones y ubicación no son aptos para conformar el espacio urbano.

**Patio de Primera Categoría:** Es aquel hacia el cual iluminan y ventilan los locales habitables clasificados en el Grupo I, de acuerdo a lo establecido en el Art. 82 del CE

**Patio de Segunda Categoría:** Aquel hacia el cual iluminan y ventilan locales complementarios y/o auxiliares de los destinados al uso residencial y todos aquellos

que impliquen usos públicos o masivos, es decir uso no residencial destinado al trabajo, recreación, intercambio comercial, etc..

**Patrimonio Ambiental:** Comprende los elementos del patrimonio cultural y natural.

**Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de SRNO (PAUCO):** Conjunto de bienes inmuebles, ubicados en el Ejido Municipal de SRNO, 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.

**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.

**Perímetro Urbano Consolidado:** Espacio físico del Ejido Municipal dentro del cual el Municipio brinda servicios.

**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).

**Plan Regulator:** Instrumento que define los dispositivos que regulan el paisaje del medio urbano, rural y natural del Municipio, edificado o no.

**Planta Baja Libre:** Planta del edificio a nivel de cota del terreno o hasta 1,50m de la cota de la parcela, ocupada únicamente por vestíbulos, circulaciones verticales, rampas de acceso vehicular, estructuras portantes, portería y vivienda destinada exclusivamente a este servicio, y cuya disposición permita su incorporación al espacio urbano.-

**Precio de Referencia de Construcción (P.R.C.):** Precio estimativo de venta de construcción de cada distrito, según valores inmobiliarios determinados para los mismos.

**Preservación:** Implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.

**Protección contra incendio:** Conjunto de condiciones de construcción, instalación, equipamiento y organización funcional y procedimental que se debe observar tanto para los ambientes como para los edificios, y aun para los usos que no importen edificios y en la medida que esos usos las requieran

**Proyecto de Higiene y Seguridad:** Documento Técnico para la identificación, prevención y control de los riesgos de daños a personas y bienes en aquellos

proyectos de construcción nueva, ampliación o remodelación de edificios destinados a usos que así lo justifiquen, en relación a sus factores de ocupación, materiales almacenados, actividades realizadas y otros.

**Proyecto Especial:** Aquel que exige un análisis diferenciado, sujeto a estudios, acuerdos y condicionantes específicos.

**Proyecto Especial de Realización Necesaria:** Aquel que el Municipio se compromete a implementar para el desarrollo de áreas de interés prioritario, pudiendo, para su realización, recurrir a la iniciativa privada.

**Proyecto Especial de Realización Voluntaria:** Aquel originado a partir de iniciativas públicas, privadas o mixtas externas al Poder Público Municipal, pudiendo este asociarse para su realización.

**Protección, defensa y mejoramiento del ambiente:** Comprende el ordenamiento del territorio Municipal y el planeamiento de los procesos de urbanización, de designación de usos del suelo y de poblamiento humano en función de los valores del ambiente; el uso racional del suelo, del agua, de la atmósfera, de la flora, de la fauna y demás recursos naturales en función de los valores del ambiente; la creación protección, defensa y mejoramiento de plazas, parques, reservas, monumentos naturales y cualquier otro espacio que conteniendo suelos y/o masas de aguas con flora y fauna nativas, seminativas o exóticas y/o estructuras geológicas, elementos culturales o paisajes, merezca ser sujeto a un régimen especial de manejo y utilización; la prohibición o corrección de actividades degradantes del entorno; el control, reducción o eliminación de factores, procesos o elementos del ambiente que ocasionan o puedan ocasionar perjuicios a los ecosistemas y a sus componentes o al bienestar y salud de la población; la realización, promoción y divulgación de estudios concernientes al ambiente cuyos contenidos hagan al objeto del CPA; y cualquier otra actividad que se considere necesaria al logro del objeto del CPA.

**Puesta en Valor:** Incluye las acciones necesarias destinadas a la recuperación de un edificio, manteniendo los elementos tipológicos y estructurales del mismo, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo su unidad morfológica y funcional, y respetando condiciones básicas de habitabilidad.

## R

**Rampa:** Plano inclinado dispuesto para subir y bajar por él.

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

**Recursos Naturales:** Todos los elementos constitutivos, naturales, de las distintas capas del planeta, sólidas, líquidas o gaseosas, utilizados o factibles de ser utilizados por el hombre.

**Red Vial Primaria:** Conjunto de vías de acceso y arteriales del medio urbano, clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y observados los patrones urbanísticos y geométricos establecidos en el Anexo 7 del CPUTA, constituyendo el principal soporte físico a la movilidad urbana.

**Red Vial Secundaria:** Conjunto de vías locales o barriales, destinadas al tránsito automotor, ciclístico o peatonal, con acceso indirecto y directo a las unidades habitacionales.

**Refaccionar :** Ejecutar obras de conservación.

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

**Régimen Urbanístico:** Es definido en función de las normas relativas a densidad, actividades, dispositivos de control de las edificaciones y subdivisión del suelo.

**Régimen Volumétrico:** Conjunto de especificaciones que definen los límites de ocupación, altura y retiros que la edificación debe respetar

**Rellano:** Porción horizontal en que termina cada tramo de rampa y/o escalera.

**Remodelar:** Reformar algo, modificando alguno de sus elementos, o variando su estructura.

**Resalto y/o elemento de tropiezo:** Parte que sobresale de la superficie de una cosa.

**Restauración:** Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

**Retiro Lateral:** Distancia de separación obligatoria desde la base respecto a la medianera o muro divisorio lateral.

**Retiro de Fondo:** Distancia de separación obligatoria fijada entre la línea divisoria de fondo de la parcela y la fachada posterior del edificio.

**Retiro de Frente:** Distancia de separación obligatoria desde la base respecto a la Línea Municipal.

**Revalorización:** Comprende toda acción que implique la devolución del valor o estimación que había perdido.

**Ruta:** Autopista, carretera o camino municipal que interconecta las distintas áreas del Municipio y a este con el resto de la región.

## S

**Senda Peatonal:** Vía pavimentada o no, para uso exclusivo de peatones.

**Sistema de Transporte Interurbano:** Conjunto de diferentes modalidades de transporte de pasajeros o de cargas y su interrelación con el medio urbano.

**Sitios o Lugares Históricos:** Son los vinculados con acontecimientos del pasado, de destacado valor histórico, arquitectónico, urbanístico o artístico.

**Solado:** Revestimiento de un piso con ladrillo, losas u otro material análogo.

**Subdivisión:** Cualquier clase de fraccionamiento de terrenos efectuados en zonas urbanas o rurales.

**Subsuelo:** Volumen de altura y proyección variable situado abajo del Nivel de Terreno.

**Suelo Absorbente:** Superficie de terreno natural libre de todo tipo de solado que lo hiciera impermeable.

**Suelo Creado:** Autorización, a título oneroso, otorgada por el poder público municipal a particulares, para fines de edificación en áreas predefinidas de la Ciudad de SRNO, utilizando reservas constructivas públicas (FOT Público).

**Superficie Cubierta:** Sumatoria de las áreas cubiertas con cualquier destino y a cualquier cota de nivel, incluidas las secciones horizontales de conductos y muros, considerados hasta las líneas de deslinde de la propiedad.

**Superficie Semi Cubierta:** Superficie cubierta con al menos uno de sus lados sin ningún tipo de cerramiento.

**Superficies de Aproximación:** Superficie libre, a un mismo nivel y a ambos lados, que se debe prever para puertas exteriores e interiores en edificios.

**Superficie de Piso:** Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

## T

**Tejido Urbano:** Conjunto de relaciones entre los volúmenes edilicios y el espacio urbano en que se desarrollan.

**Transferencia de Potencial Constructivo:** Posibilidad del Municipio de transferir el derecho correspondiente a la totalidad o parte de la capacidad constructiva de las áreas vinculadas a la instalación de equipamientos públicos o vivienda social como forma de pago por su adquisición.

**Trazado Vial:** Conjunto de características geométricas de las arterias destinadas a circulación.

## U

**Umbral:** Parte inferior o escalón, por lo común de piedra y contrapuesto al dintel, en la puerta o entrada de una casa.



**Unidad Funcional:** Se entiende por Unidad Funcional a la unidad “mínima” capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).

**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.

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

**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.

**Uso del Suelo Complementario:** El que considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, contribuye a convalidarlo.

**Uso del Suelo Condicionado:** El que podrá efectuarse en forma complementaria al uso dominante de una zona cumpliéndose, a juicio de la autoridad de aplicación, todos los requisitos que aseguren la compatibilidad con dicho uso dominante.

**Uso del Suelo Dominante:** El que el CUPA 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.

**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.

**Uso del Suelo Existente:** El que a la fecha de vigencia del CUPA se estuviere efectuando en un inmueble determinado mientras no cambiare de destino.

**Uso del Suelo Habitacional:** Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

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

**Uso del Suelo Institucional:** El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades del sector público excepto los de carácter industrial, como así mismo el cumplimiento de servicios comunitarios del sector privado.

**Uso del Suelo Nuevo:** El que se iniciare con posterioridad a la vigencia del CUPA, aunque hubiere existido en el inmueble otro uso.

**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.

**Uso del Suelo Residencial:** Ver Uso del Suelo Habitacional.

**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.

**Uso Conforme:** Ver Uso Permitido

**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.

**Uso No Conforme:** 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.

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

**Uso Permitido:** El 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.

**Uso Prohibido:** Aquel uso no admitido en el distrito que se trate, así como aquel uso admitido que no cumpla con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización. También se considerará Uso Prohibido aquel que sea declarado expresamente como tal en el presente código o en futuras normas dictadas por el Municipio, observando el sentido de la presente.

## V

**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.

**Vía Pública:** Espacio destinado a canalizar tránsitos vehiculares o peatonales, declarado expresamente vía pública por la Municipalidad.

**Vía Arterial:** Aquella vía que interconecta y alimenta el sistema arterial principal.

**Vías Colectoras:** Las que proveen el acceso a los distintos sectores o barrios de la zona urbana, sub-clasificándose en Vías Colectoras Mayores y Vías Colectoras Menores.

**Vías Colectoras Mayores:** Aquellas que definen el contorno del área urbana y de las Unidades Estructurales de la misma.

**Vías Colectoras Menores:** Aquellas que constituyen los ejes principales de circulación de esas Unidades Estructurales.

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

**Vías de circulación restringidas:** Vías o conjuntos de vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal y/o ciclística.

**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.

**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.

**Vivienda Transitoria:** Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

**Vivienda Unifamiliar:** Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.

**Volumen libre de riesgos (VLR):** Espacio de circulación cubierto o descubierto 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.

**Volumen superior:** Volumen variable ubicado encima de la cubierta del último piso, destinado a albergar áreas de equipamientos.

## ABREVIATURAS Y SIGLAS

**AC:** Distrito correspondiente al área central.

**AE-ES:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional del Estado Nacional, Provincial o Municipal, de grandes dimensiones, ocupadas o destinadas a futuros equipamientos comunitarios, administrativos, de infraestructuras o de servicios.

**AE-NG:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional No Gubernamentales, de grandes dimensiones, destinadas a fines o equipamientos urbanos, administrativos, de infraestructuras o de servicios.

**AE-IS:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico - Social, en razón de situaciones de marginalidad, exclusión o riesgo ambiental y/o social, que requieren de la implementación de programas, proyectos y acciones para su recuperación, consolidación, integración o puesta en valor.

**AE-NA:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico – No Aptas, en las cuales se prohíben o limitan usos y actividades en razón de condiciones particulares de índole ambiental, topográficas u otras, requiriéndose de estudios y proyectos especiales para la determinación de su régimen urbanístico.

**AE-RE:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico – de Renovación o revitalización, en las cuales se promueve la realización de proyectos públicos, privados o mixtos de interés estratégico para el desarrollo y/o la estructuración urbana.

**AE-RN:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Ambiental – Reserva Natural, en que se pretende resguardar atributos excepcionales de la naturaleza. Son previstas para la preservación del patrimonio natural y para actividades no agresivas que, garantizando la protección de la flora, fauna y demás elementos naturales, faciliten su perpetuación y sustentabilidad.

**AE-PN:** Distritos correspondientes a Áreas de Interés Ambiental – Parque Natural, destinados a conciliar la protección integral de la flora, fauna y atributos paisajísticos, con la utilización para fines principales educacionales, de ocio o recreación y residenciales de muy baja densidad (condicionados).

**AGR:** Distrito afectado a explotaciones agrícolas, agropecuarias o agroindustriales.

**AAC:** Área de Anexión Condicionada

**AOD:** Área de Ocupación Diferida.

**AOP.:** Área de Ocupación Prioritaria.

**APD:** Área Urbana Propiamente Dicha.

**ARE:** Áreas de Reserva Estratégica.

**C.A.A.M.:** Certificado De Aptitud Ambiental Municipal.

**C.A.S.:** Colegio de Arquitectos de Salta

**CPUA:** Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

**CE:** Código de Edificación.

**CoMDUA:** Comisión Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental.

**CP:** Cota de la Parcela

**Co.P.A.I.P.A.:** Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesiones Afines de SRNO.

**Co.P.A.U.P.S.:** Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta.

**E.A.E.:** Evaluación Ambiental Estratégica.

**E.E.A.E.:** Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica.

**E.I.A.S.:** Evaluación de Impacto Ambiental y Social.

**FOS:** Factor de Ocupación del Suelo.

**FOT:** Factor de Ocupación Total.

**LE:** Línea de Edificación.

**LM:** Línea Municipal.

**M:** Distrito Mixto en que se favorece la coexistencia de usos residenciales con usos comerciales y de servicios.

**O.T.A:** Órgano Técnico de Aplicación.

**P.A.U.C.O ó PAUCO:** Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de SRNO.

**PDUA:** Plan de Desarrollo Urbano Ambiental.

**PN:** Parque Natural

**PNC:** Parque Natural Cultural.

**PPU:** Distrito correspondiente a Núcleos Rurales o Sub -Urbanos con Uso Dominante Productivo Agropecuario o Agroindustrial de carácter intensivo, y Uso Complementario Habitacional.

**P.R.C.:** Precio de Referencia de la Construcción.

**PUC:** Perímetro Urbano Consolidado.

**R:** Distrito predominantemente residencial.

**RN:** Reserva Natural.

**RNC:** Reserva Natural Cultural.

**SMGP:** Sistema Municipal de Gestión de Planeamiento.

**SRNO:** San Ramón de la Nueva Orán.

**T.P.C.:** Transferencia de Potencial Constructivo.

**VLR:** Volumen Libre de Riesgos.