



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE LA CALDERA

Dpto. La Caldera - Provincia de Salta - Argentina

2019

MUNICIPALIDAD DE LA CALDERA


laCaldera

Índice De Contenidos

• Autoridades y Equipo de Trabajo	1
• Fundamentos	2
• Introducción	6
Título 1. Generalidades, Principios y Definiciones	1
Capítulo I. Alcance de la Norma y Ámbito de aplicación.....	2
Art 1. Objetivo.....	2
Art 2. Alcance	2
Art 3. Ámbito de Aplicación	2
Art 4. Modificaciones, revisiones y ajustes del Código	2
Art 5. Tramitaciones y Normas de Aplicación Supletoria	2
Art 6. Idioma y Sistema de Medidas.....	3
Capítulo II. Principios y Generalidades	3
Art 7. Principios de la planificación urbana y ambiental	3
Art 8. Principios normativos carácter de orden público.....	4
Art 9. No indemnizabilidad	4
Art 10. Carácter y prevalencia	4
Art 11. Derogación de las normas	4
Art 12. Anexos y planos	4
Art 13. Responsabilidad.....	4
Art 14. Derechos	5
Art 15. Obligaciones	5
Art 16. Régimen de sanciones.....	5
Art 17. Articulación Metropolitana	6
Art 18. Equidad de género e inclusión de personas con discapacidad	6
Art 19. Regulación del hábitat	6
Art 20. Eficiencia energética y Uso racional de los recursos	7
Capítulo III. Denominaciones abreviadas y Definiciones	8
Art 21. Abreviaturas	8
Art 22. Definiciones	9
Título 2. Del Planeamiento Municipal	11
Capítulo I. Administración y Competencias	11
Art 23. Autoridad de aplicación del Código	11
Art 21. Órgano Técnico de Aplicación (O.T.A.).....	11
Art 22. Desarrollo de Implantaciones sujetas a dictamen del O.T.A.....	12

Art 23. Consejo Asesor de Planeamiento	12
Art 24. Manejo y Aplicación de los instrumentos de planificación	13
Art 25. Instrumentos para el desarrollo en base a la ordenación territorial.....	14
Art 26. Seguimiento del desarrollo territorial.....	14
Art 27. Ajuste o modificaciones del Código de ordenamiento territorial	14
Capítulo II. Instrumentos para el Desarrollo Territorial	15
Art 28. Instrumentos urbanísticos regulatorios.....	15
Art 29. Normas de uso y ocupación del suelo	15
Art 30. Tributación	15
Art 31. Proyectos Especiales (P.E.).....	16
Art 32. Planes de Sector (P.S.).....	17
Art 33. Convenios urbanísticos	18
Art 34. Incentivos, Acuerdos y Concursos	18
Título 3. Normas de uso del Suelo.....	21
Capítulo I. Clasificación del territorio y limites	21
Art 35. Modelo de ordenamiento territorial	21
Art 36. Clasificación del territorio	21
Art 37. Zonificación de usos del suelo.....	22
Art 38. Área Natural (AN)	23
Art 39. Zonas del Área Natural.....	24
Art 40. Área Rural (AR)	25
Art 41. Zonas del Área Rural	26
Art 42. Área Urbana	27
Art 43. Zonas del Área Urbana.....	27
Art 44. Zonas Complementarias.....	28
Capítulo II. Usos y Actividades	30
Art 45. Reglamentación de usos y actividades	30
Art 46. Planilla de usos y actividades	30
Art 47. Actividades no catalogadas	31
Art 48. Cuadro de actividades permitidas por zonas	31
Art 49. Aplicación y localización de actividades.....	31
Art 50. Actividades generadoras de tráfico vehicular	31
Art 51. Actividades preexistentes y usos no conformes	32
Capítulo III. Tejido urbano y Edificaciones	32
Art 52. Planilla de indicadores	32
Art 53. Disposiciones generales para las Edificaciones	33

Art 54. Instalaciones de servicios.....	33
Art 55. Espacio urbano	34
Art 56. Factor de ocupación total F.O.T	34
Art 57. Factor de ocupación del suelo F.O.S.....	35
Art 58. Alturas de edificación.....	35
Art 59. Líneas, Nivel y Línea Municipal y Esquina	36
Art 60. Retiros y voladizos	36
Art 61. Estacionamientos.....	37
Art 62. Piscinas, Piletas o Natatorios.....	37
Titulo 4. Fraccionamiento del suelo y Protección del patrimonio.....	39
Capítulo I. Disposiciones Generales de Fraccionamiento.....	39
Art 63. Generalidades.....	39
Art 64. Formas de Fraccionamiento.....	40
Art 65. Diseño de Conjunto y Dimensiones de Parcelas.....	41
Art 66. Trazado Vial	41
Art 67. Pendientes del Trazado Vial	43
Art 68. Subdivisión por partición de condominios y Partición Hereditaria	43
Art 69. Subdivisión por Propiedad Horizontal	43
Art 70. Barrios Cerrados o Clubes de Campo.....	43
Art 71. Trazado Manzanas	43
Art 72. Trazado Parcelario	44
Art 73. Parcelas Irregulares.....	44
Art 74. Dotación y mantenimiento de infraestructura.....	45
Art 75. Espacios verdes.....	45
Art 76. Ejes verdes y Veredas.....	45
Capítulo II. Disposiciones Protección Patrimonial e Identidad	46
Art 77. Responsabilidad de Protección	46
Art 78. Protección Patrimonial.....	46
Art 79. Lineamientos para Edificaciones en zona CH	46
Titulo 5. Disposiciones Ambientales	49
Capítulo I. Lineamientos ambientales.....	49
Art 80. Compromiso ambiental.....	49
Art 81. Infraestructura verde	50
Art 82. Componentes de la infraestructura verde municipal	50
Art 83. Reservas ambientales y paisajísticas	51
Art 84. Mantenimiento uso rural	51
Art 85. Áreas absorbentes, Parques y Ejes verdes	51

Art 86. Arbolado público	52
Art 87. Campos Electromagnéticos	53
Art 88. Antenas	53
Capítulo II. Disposiciones sobre el manejo de aguas	54
Art 89. Alcance y aplicación	54
Art 90. Aguas pluviales	54
Art 91. Escurrimiento pluvial	54
Art 92. Acumulación de aguas	55
Art 93. Efluentes.....	55
Art 94. Instalaciones Sanitarias.....	56
Art 95. Efluentes en fraccionamientos y loteos.....	57
Art 96. Pozos de captación de agua	57
Art 97. Factibilidad de proyectos	57
Art 98. Energías Renovables	58
Art 99. Instalaciones de agua y tanques.....	58
Título 6. Sistema de Movilidad	60
Art 100. Movilidad sustentable.....	60
Art 101. Red vial.....	60
Art 102. Jerarquización de la red vial	60
Art 103. Movilidad Peatonal.....	61
Art 104. Veredas y Cercos.....	62
Título 7. Trámites, Certificados y Procedimientos	65
Capítulo I - Trámites y Certificados	65
Art 105. Inicio de Tramites	65
Art 106. Certificado de Uso Conforme	65
Art 107. Uso No Conforme	66
Art 108. Permiso de Obra	66
Art 109. Actividades que requieren Permiso de Obra.....	68
Art 110. Actividades que requieren Aviso de Obra.....	68
Art 111. Tramite de Permisos de Demolición	69
Art 112. Tramite de Licencias de uso o Habilitación	69
Art 113. Infraestructura de Servicios	70
Capítulo II. Procedimiento de Proyectos Especiales y Convenios Urbanísticos.....	70
Art 114. Procedimiento para Proyectos Especiales	70
Art 115. Contenidos Mínimos	71
Art 116. Tratamiento en el Consejo de Asesor	72
Art 117. Dictamen de Pre-aprobación.....	72

Art 118. Procedimiento para Convenios Urbanísticos	73
Capítulo III. Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Social (PEIAS).....	73
Art 119. Del Procedimiento Administrativo PEIAS.....	73
Art 120. Autoridad de aplicación del (PEIAS).....	73
Art 121. Alcance y aplicación	74
Art 122. Definiciones técnicas.....	74
Art 123. Actividades sujetas al procedimiento PEIAS.....	75
Art 124. Etapas del procedimiento PEIAS.....	77
Art 125. Categorización o Screening	78
Art 126. Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS).....	79
Art 127. Declaración jurada de aptitud ambiental (DeJAA).....	82
Art 128. Informe de auditoría ambiental (IAA).....	83
Art 129. Dictamen técnico	83
Art 130. Audiencia pública.....	85
Art 131. Declaración de impacto ambiental y social (DIAS)	86
Art 132. Certificado de aptitud ambiental municipal (CAAM).....	86
Art 133. Adecuaciones, modificaciones, efectos y costos.....	87
Art 134. Infracciones y acciones	88
Capítulo IV. Procedimiento de Urbanización o Loteo (Plan de Sector)	89
Art 135. Alcance	89
Art 136. Solicitud de Aprobación de Nueva Urbanización o Loteo	89
Art 137. Solicitud de Certificado de Uso Conforme para Urbanización o Loteo.....	89
Art 138. Solicitud de Certificado de Pre- Factibilidad del Proyecto de Urbanización	90
Art 139. Certificado de Aprobación de PRE- factibilidad de Anteproyecto	92
Art 140. Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM).....	93
Art 141. Certificado de Aptitud Técnica (CAT), del proyecto.....	93
Art 142. Entrega de Certificado de Aptitud Técnica.....	93
Art 143. Permiso de Inicio de Obra de Urbanización y Licencia de Comercialización	94
Art 144. Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización	94
Art 145. Licencia de Comercialización.....	94
Art 146. Control de Avance.....	94
Art 147. Emisión de Certificado de Final de Obra	95
Art 148. Solicitud de Matricula	95
Art 149. Acceso a la Información y defensa del consumidor.....	95
Capítulo V. Procedimiento para la Gestión de las Áreas Naturales	96
Art 150. Disposiciones Generales.....	96
Art 151. Procedimientos de adhesión voluntaria	96

Art 152. Beneficios de la correcta gestión	96
Título 8 ANEXOS	98
ANEXO I. Clasificación del Territorio y Limites	99
ANEXO II. Plano de Zonificación de Usos del Suelo	101
ANEXO III. Cuadro clasificación y zonificación de usos del suelo	103
ANEXO IV. Planilla de Usos y Actividades	104
ANEXO V. Cuadro de Actividades Permitidas por Zona	116
ANEXO VI. Planilla de Indicadores por Zona	117
ZONA R1.....	117
ZONA R2.....	118
ZONA CH	119
ZONA UD.....	120
ZONA M1	121
ZONA PU	122
ZONA IN	123
ZONA S.....	124
ZONA IB	125
ZONA AE-PC	126
ZONA AE-IA (1 y 2).....	127
ZONA RP	128
ZONA NR.....	129
ZONA PA	130
ZONA RM y RM1	131
ZONA RN	132
ANEXO VII. Planillas y Formularios de Trámites	133
ANEXO VIII. Glosario por Temática	134
1. Definiciones Ambientales y relacionadas a Infraestructura Verde	134
2. Conceptos de grados de compatibilidad de actividades	140
3. Conceptos relativos a las sustancias.....	141
4. Conceptos relativos a antenas	141
5. Definiciones y conceptos urbanísticos	142
6. Conceptos relacionados a Fraccionamientos y Edificaciones	145
7. Conceptos referidos al uso	149
8. Conceptos referidos a las actividades	152
9. Definiciones y Conceptos de protección del patrimonio.....	156

Título 9	Atlas: Mapas y Planos Complementarios de Consulta	157
	Síntesis de Datos Básicos del Municipio de la Caldera	158
	Plano 1. Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos Ley N°7543	159
	Plano 2. Mapa de Pendientes Territorio Municipal	160
	Plano 3. Límite de Pendientes Máximas Municipales	161
	Plano 4. Catastro Urbano y Rural del Territorio Municipal	162
	Plano 5. Mapa Índice de Productividad para variables edáficas	163
	Plano 6. Unidades de vegetación para el sector de bosques nativos	164
	Plano 7. Suelos - Clasificación Tax. USDA Gran Grupo	165
	Plano 8. Índice de Riesgo Ecológico compuesto para la cuenca del río Paraguay	166

- Autoridades y Equipo de Trabajo

Sr. Intendente

Daniel Alejandro Escalera

Secretario General de Medio Ambiente

Diego León Vieira Nobre

Secretario de obras públicas

Ing. Luis Borelli

Topógrafo Néstor Saavedra

Secretario de Tierra y Hábitat

Ing. Daniel Cantone

Concejo Deliberante

Presidente Sarapura, Lucio Teodoro

Vice Presidente 1° Sumbay, Alfio Edgardo

Vice Presidente 2° Sumbay, César Dionisio

Secretaria María Susana Campero

Coordinación General y Edición

Arq. Mariana Zoricich, Mg. Planificación Territorial y Gestión Ambiental.

Diego León Vieira Nobre

Autoría y Redacción

Arq. Mariana Zoricich, Mg. Planificación Territorial y Gestión Ambiental.

Dra. Alejandra Cau Cattán, Especialista en Energías Renovables y Mg. Gestión Ambiental

Diego León Vieira Nobre

Agradecimientos y Colaboraciones

INTA Agencia De Extensión Rural Valle de Lerma

Ing. Agr. Daniela Moneta, Mg. en Procesos Locales de Innovación y Desarrollo Rural-PLIDER.

Alfredo Víctor Vorano Gray

Arq. Adriana Krumpholz Coordinadora de Planificación Urbana de la Secretaría de Asuntos Municipales de la Provincia de Salta.

- Fundamentos

En la Cumbre Mundial sobre el Desarrollo Sostenible realizada en Nueva York en septiembre de 2015 los Estados Nacionales miembros de la Organización de Naciones Unidas (ONU) aprobaron en el documento “Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”, se establecen los 17 Objetivos y 169 Metas que deberán ser cumplidos de aquí al 2030. Los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y sus 169 metas retoman las lecciones aprendidas con los Objetivos de Desarrollo del Milenio y se proponen dar cuenta de los desafíos pendientes.

Los objetivos establecidos por el conjunto de los países son los siguientes:

Objetivo 1 - Fin de la pobreza; Objetivo 2 - Hambre cero; Objetivo 3 - Salud y bienestar; Objetivo 4 - Educación de calidad; Objetivo 5 - Igualdad de género; Objetivo 6 - Agua limpia y saneamiento; Objetivo 7 - Energía asequible y no contaminante; Objetivo 8 - Trabajo decente y crecimiento económico; Objetivo 9 - Industria innovación e infraestructura; Objetivo 10 - Reducción de las desigualdades; Objetivo 11 - **Ciudades y comunidades sostenibles**; Objetivo 12 - Producción y consumo responsables; Objetivo 13 - Acción por el clima; Objetivo 14 - Vida submarina; Objetivo 15 - Vida de ecosistemas terrestres; Objetivo 16 - Paz, Justicia e instituciones sólidas; Objetivo 17 - Alianzas para lograr los objetivos.



Estos objetivos integran todas las dimensiones del desarrollo sostenible: la económica, la ambiental y la social, y se basan en un enfoque de derechos con su carácter de integralidad. Su naturaleza de aplicación global y su universalidad implica que sean igualmente aplicables a países de desarrollo y capacidad diferentes y promueve el respeto de las políticas y prioridades nacionales y locales.

Los temas implicados y las metas definidas apuntan a erradicar el hambre y lograr la seguridad alimentaria; garantizar una vida sana y una educación de calidad; lograr la igualdad de género; asegurar el acceso al agua y la energía sustentable; promover el crecimiento económico sostenido; adoptar medidas urgentes contra el cambio climático; promover la paz; facilitar el acceso a la justicia y fortalecer una alianza mundial para el desarrollo sostenible.¹

¹ El Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales (CNCPS) -www.politicassociales.gob.ar- creado en el año 2002 es un organismo dependiente de Presidencia de la Nación; es el órgano rector de la coordinación y priorización de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, realiza el seguimiento de las metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en función de las prioridades en políticas públicas establecidas por el Estado Nacional a través de instancias interinstitucionales que involucran a ministerios y organismos nacionales y orienta, además, los procesos de adaptación en los niveles sub nacionales: provincias y municipios.

Los ODS constituyen un programa de desarrollo sostenible amplio, comprensivo e integrador que articula las esferas del crecimiento económico, la equidad social y el uso racional de los recursos naturales a partir de una construcción participativa y de un enfoque estratégico.

En este sentido el Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales (CNCPS) afirma que *“Hoy no quedan dudas que la planificación es una práctica que debe ser recuperada por el estado en todos sus niveles, porque el desafío consiste en construir y consolidar sociedades más justas y equitativas, con inclusión social, para lo cual hay que colocar el desarrollo sostenible (económico, social y ambiental) en el centro de todas las decisiones de políticas”*.²

El Estado Nacional a partir de la reforma constitucional del Año 1994 incorporó el objetivo de desarrollo sustentable como objetivo constitucional, sancionó un conjunto de leyes que conforman un marco jurídico basado en Leyes de Presupuestos Mínimos, para este fin, relacionadas a distintos ámbitos de aplicación como la gestión del agua, la protección de la flora y fauna, protección ambiental de los bosques nativos, áreas protegidas, la gestión de los residuos, entre otros teniendo como piedra angular a la Ley Nacional de Presupuestos Mínimos de Gestión Ambiental N° 25675, la que establece los lineamientos de política ambiental para todo el país.

En este contexto cabe mencionar que el nuevo Código Civil y Comercial establece nueva reglamentación sobre los bienes con relación a las personas y los derechos de incidencia colectiva y enuncia en el *“Art. 240. Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes. El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes mencionados en las Secciones 1ª y 2ª debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva. Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros, según los criterios previstos en la ley especial”*.

Respecto de las jurisdicciones, la Constitución Provincial fija las competencias municipales y establece una serie de atribuciones a los Municipios, con arreglo a las Cartas Orgánicas y Leyes de Municipalidades, Artículos 170 al 183, entre las que se destacan relacionadas con el municipio de La Caldera, la facultad de: *“Lo relativo a urbanismo, higiene, salubridad y moralidad; como así también a la protección y promoción del medio ambiente, paisaje, equilibrio ecológico y polución ambiental, tendiendo al desarrollo sostenible; La preservación del patrimonio histórico y arquitectónico local; El fomento de la educación, la cultura y el turismo; La promoción en todos los niveles de la vida del Municipio de distintas formas y canales de participación de los vecinos, Entidades Intermedias y Gobierno Municipal; Promover el desarrollo socio-económico local, tendiendo a la integración regional; La cooperación con la Provincia o la Nación en asistencia social, salud pública, preservación del medio ambiente y recursos naturales; Celebrar convenios con otros*

² Fuente: Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales de la Argentina, Manual para la Adaptación Local de Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (2016), brinda los lineamientos y sugerencias metodológicas para la gestión y planificación a nivel municipal.

Municipios, con la Provincia o la Nación, con empresas públicas o entidades autárquicas, con organismos nacionales e internacionales, en la esfera de su competencia; Dictar todas las Ordenanzas y reglamentos necesarios para el cumplimiento directo de sus fines”.

Según el régimen político de la Provincia de Salta, Los Municipios gozan de autonomía política, económica, financiera y administrativa y se dividen en 3 categorías, de acuerdo a un criterio estrictamente poblacional con lo cual existen varios municipios por unidad de división política (departamento). Cada municipalidad tiene un territorio claramente definido y fijo y no existe ningún espacio geográfico excluido de la jurisdicción municipal, los municipios de diez mil habitantes o menos, se rigen por las disposiciones de la Ley de Municipalidades N° 8126 que establece las Competencias en el “Art. 4º.- *Los Municipios ejercen plenamente el poder de policía en todo el ejido municipal conforme a la Constitución, las leyes y las ordenanzas que lo reglamenten*”.

Por su parte la Provincia de Salta acató estas directrices Nacionales sancionando su propio marco legal adecuado a los objetivos nacionales, teniendo como eje la Ley Provincial N° 7070 de protección del medio ambiente, la que en su artículo 1º declara de orden público provincial “*todas las acciones, actividades, programas y proyectos destinados a preservar, proteger, defender, mejorar y restaurar el medio ambiente, la biodiversidad, el patrimonio genético, los recursos naturales, el patrimonio cultural y los monumentos naturales en el marco del desarrollo sustentable en la provincia de Salta*”.

Relacionado con normativa municipal en el Art. 18 de la Ley 7070 se establece que *las “normativas dictadas por los Municipios con arreglo a las competencias reconocidas en la Constitución Provincial, se ajustarán a los principios y derechos establecidos en esta Ley”.*

Desde el ámbito de la planificación y relacionado a la escala metropolitana en el año 2012 desde la Subsecretaría de Financiamiento, Ministerio de Finanzas y Obras Públicas de la Provincia de Salta se desarrolla el Plan de Ejecución Metropolitano, PEM GRAN SALTA 2012, en el marco del Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior DAMI, donde se define el área metropolitana de la siguiente manera: “*El AMS es la 8º aglomeración de la Argentina, según INDEC (Censo 2010). En el último período intercensal, los mayores crecimientos correspondieron a La Caldera (37,3%) y Cerrillos (35,2%), en tanto que el resto, incluido la Capital, creció en forma pareja entre el 13 y 15%, se caracteriza en términos espaciales por ser un sistema mono-nuclear radial, enfocado en un potente núcleo central. Está conformada por los departamentos de Capital, Cerrillos, La Caldera y Rosario de Lerma que comprenden 8 municipios, ocupando el 5,4% del territorio provincial con una población de 617.183 habitantes (el 50,7% de la población provincial)*”;

Dentro de los contenidos desarrollados en el PEM, se advierte la vinculación entre la estructura institucional del municipio de La Caldera perteneciente al AMS con su funcionalidad marcada por el contexto regional en el cuál se desenvuelve, y enuncia: “*Los procesos de concentración económica, y especialización, que se detectan en la capital han comenzado en las últimas décadas a evidenciar fuertes efectos en todo el conurbano del Gran Salta. Esos municipios que cumplían un rol tradicional de centros urbanos intermedios han sido absorbidos por la expansión económica del área central que les modifica su función convirtiéndolos en parte de un área metropolitana que capta recursos y población*

interesados en arraigarse por esos motivos y no como medios urbanos con ofertas económicas propias. Esta circunstancia tiene su impacto en el mediano plazo, sino se interviene previamente, esos municipios se transformarán en parte de una periferia degradada de un AMS o en base de asentamiento de sectores cerrados rompiendo la fuerte tradición cultural y local de esas localidades”.

El PEM incluye datos del municipio de la siguiente manera: *“El Municipio de La Caldera, se rige según las competencias establecidas en la ley de municipalidades, presenta como funciones económicas predominantes el turismo local y el cultivo de tabaco, como principales oportunidades el crecimiento del turismo local y temporal y como principales desafíos desarrollar mayor conectividad de transporte público y avanzar en la planificación urbana”.*

En síntesis, partiendo de los ODS e incluyendo al resto del marco de acuerdos internacionales, el marco legal nacional y provincial, tienen metas directa o indirectamente vinculadas con las competencias municipales se evidencia que el Nivel Municipal constituye sin dudas el nivel de gobierno mejor situado para vincular los objetivos globales con las comunidades locales.

Siguiendo estos lineamientos el Ejecutivo Municipal procura integrar los ODS a los ejes estratégicos de la política local, incorporando las tres dimensiones del desarrollo sostenible: social, económica y ambiental; y paulatina determinación de metas e indicadores prioritarios que permitan el seguimiento y la reorientación de las acciones de gobierno. Entendiendo que los ODS proporcionan el marco para la formulación y ejecución de políticas de desarrollo a nivel local y a su vez el gobierno local contribuye de manera asociativa al logro de los ODS a través del desarrollo de sus políticas públicas, planes y programas de gobierno.

En este marco resulta importante destacar el contexto territorial actual del Municipio, inserto en las dinámicas del Área Metropolitana de Salta, y en base a la firme convicción de que el ordenamiento territorial y la planificación urbana representan un proceso continuo que debe trascender gestiones administrativas, el Municipio de La Caldera encuentra oportuno y necesario dar continuidad al proceso iniciado en el año 2013 con la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA) aprobado por ordenanza municipal en el año 2015, mediante el diseño e implementación de la reglamentación con el Código de Ordenamiento Territorial como estrategia de desarrollo local en cooperación con múltiples beneficios para sus ciudadanos y también para el planeta.

La realización del presente código de escala local abarca la mayoría del territorio departamental, por lo tanto, representa un eslabón de vital importancia para la consecución de los objetivos delineados a mediano y largo plazo en base al desarrollo sostenible de manera integral, en cooperación y coordinación directa con la planificación territorial existente a nivel Metropolitano, Provincial y Nacional. Teniendo en cuenta que la planificación territorial y zonificación de usos del suelo implica la reducción de: riesgos de inundación, degradación ambiental, erosión, deslizamientos, encarecimiento de infraestructura de servicios, inequidades en oportunidades de desarrollo, entre otras.

- Introducción

El presente Código de Ordenamiento Territorial, es el resultado de un esfuerzo conjunto entre el Ejecutivo Municipal, los asesores externos y colaboradores en la tarea. Representa un código endógeno, desarrollado desde el interior del municipio en base al trabajo con los actores locales y la participación de los referentes de los distintos ámbitos municipales, bajo un modelo de desarrollo sostenible delineado en el plan y según las leyes vigentes, elaborado con los recursos municipales, técnicos y financieros con los que cuenta en la actualidad.

El municipio abarca una gran extensión territorial que representa aproximadamente el 80% del territorio departamental, presenta tendencias negativas en el uso del suelo y un incremento poblacional importante según los diversos diagnósticos consultados en los documentos oficiales. Por estos motivos se evidencia la necesidad urgente de regular el territorio de manera integral contemplando todos los subsistemas relacionados, lo cual excede la planificación urbana, en respuesta a esta necesidad como también a la escala y extensión territorial se decidió adoptar el concepto de Ordenamiento Territorial involucrando la reglamentación ambiental y generando de esta manera un elemento normativo articulado y completo para la correcta gestión del desarrollo territorial del municipio.

La motivación inicial para la redacción del código está relacionada al diagnóstico preexistente incluido en el Plan Estratégico Metropolitano (PEM), en el cual se estableció que: *“ El desafío es instalar la temática ambiental como eje del desarrollo en los próximos años y asumir el reto de incorporarlo como exponente principal del nuevo escenario. Ese desafío implica una gran oportunidad para el AMS. Se trata de potenciar lo que se cree tiene que ser el lanzamiento del AMS como centro regional de servicios turísticos, mejorando la eficiencia de los servicios, reduciendo sus costos operativos, haciéndola más competitiva, controlando y minimizando los riesgos naturales o antrópicos que constituyen una amenaza, y apoyando a los gobiernos locales como promotores del desarrollo sustentable”*, el PEM representa el documento que da inicio al proceso de planificación a escala metropolitana, en el marco del programa DAMI (Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior) elaborado en 2012.

Este proceso originó el fortalecimiento del Área Metropolitana del Valle de Lerma, con el desarrollo de La Agenda de Prioridades Metropolitana elaborada de manera conjunta en talleres con actores del Gobierno Provincial y representantes de los ocho Municipios que conforman el área, contiene el diagnóstico en el cual se identifican las situaciones de conflictos y potencialidades del área definida. Posteriormente se elaboró el documento, Lineamientos Estratégicos Metropolitanos (LEMs), para el diseño de políticas con una mirada global del territorio de carácter técnico – político que indica las directrices de trabajo y proyectos desde un abordaje con visión compartida. Los principales proyectos, enunciados a nivel tentativo, están centrados en la resolución de la matriz ambiental (en especial los Residuos Sólidos Urbanos y áreas verdes), el transporte y la movilidad.

En este contexto a nivel municipal se manifiesta la fragilidad en los procedimientos regulatorios especialmente para la gestión de las áreas naturales y rurales, por lo que se resolvió diseñar y establecer los procesos articulados con las leyes y directrices ambientales vigentes a los fines de asociar esfuerzos para la gestión y preservación ambiental.

Cabe destacar que la categorización incluida en Ley Provincial de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos Ley N° 7543, incorpora la base fundamental para el trazado y definición de la zonificación de los usos de suelo reglamentada en el presente código, ya que deriva de una Ley Nacional de Presupuesto Mínimo. Relacionado a esto el Municipio, en uso de sus atribuciones autónomas podrá dictar normas de carácter local que respeten y garanticen el piso normativo mínimo establecido por La Nación y las leyes ambientales dictadas por la Provincia. Según lo enunciado, la zonificación procedente de la ley en conjunto con el concepto de infraestructura verde, conforman la zonificación inicial a la cual se articulan el resto de las zonas y usos establecidos tendientes al cumplimiento de los objetivos delineados.

En efecto y con el objetivo de motivar la articulación entre administraciones, el presente código establece la zonificación de los usos del suelo y procedimientos diseñados de manera articulada con la normativa existente y las autoridades de aplicación superiores ligadas a cada temática, rescatando conceptos, directrices, elementos técnicos y reglamentarios vigentes con la idea de facilitar el entendimiento, uso y la aplicación del código de ordenamiento local.

Para la elaboración se realizó una revisión normativa y se rescataron ordenanzas municipales vigentes, como la de protección del centro histórico entre otras, se utilizaron los últimos datos oficiales disponibles en los diversos documentos, planes e investigaciones existentes y los insumos de sistema de información geográfica disponibles en (IDESA), Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Salta, iniciativa integrada por datos espaciales, y servicios interoperables de información geográfica, que facilita la producción, obtención, uso y acceso de información geográficamente referenciada de cobertura provincial para favorecer la toma de decisiones en base a datos oficiales y confiables. Todos los planos se confeccionaron en base a capas georreferenciadas oficiales en formato digital con el objetivo de facilitar uso y distribución de la información.

En síntesis, la reglamentación desarrollada en el presente código responde a las directrices generales coordinadas en los LEMs y los lineamientos generales del PDUA del municipio. El modelo territorial deseado, (objeto de esta reglamentación), sienta las bases en el concepto de infraestructura verde, en consonancia con las leyes y pautas superiores, con lo cual toda la zonificación establecida responde al objetivo final de desarrollo sostenible del municipio, atendiendo las cuestiones ambientales y socio económicas de manera integral para todo el territorio municipal relacionado con la dinámica del Área Metropolitana en formación.

El código está compuesto por un índice, 9 títulos, 152 artículos, 8 Anexos (planos, cuadros y planillas) y un Atlas de consulta que incluye síntesis de datos básicos municipales y 8 planos de información oficial territorial.

Título 1

Generalidades

Titulo 1. Generalidades, Principios y Definiciones

Capítulo I. Alcance de la Norma y Ámbito de aplicación

Art 1. Objetivo

El objetivo del presente es establecer las metas, criterios y procedimientos tendientes a instituir al Municipio de la Caldera como “Municipio verde”, bajo los criterios de sustentabilidad en términos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, realizando un ordenamiento de territorial sostenible con énfasis en actividades de desarrollo local, aprovechamiento sostenible de los recursos naturales mediante turismo de base comunitaria, turismo ecológico, agricultura sostenible, consumo responsable, aprovechamiento de recursos no maderables del bosque, uso racional de la energía y un desarrollo urbano con criterios de ciudad y población sustentable. Para esto se toma como base el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA) del municipio de La Caldera aprobado por Ord. N° 643 el 25/11/15 constituye la ordenanza marco, a la cual se reglamentará con el presente Código de Ordenamiento Territorial.

Art 2. Alcance

Las disposiciones de este Código de Ordenamiento Territorial alcanzan y rigen todos los asuntos relacionados directa o indirectamente con los usos del suelo, el tejido urbano, las edificaciones que en estos ámbitos se desarrollen, la preservación del patrimonio arquitectónico, ambiental y paisajístico como también las cargas públicas y la gestión urbana, incluyendo los espacios públicos y privados y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes estableciendo las normas jurídicas que regularan los usos, fraccionamientos y ocupación del suelo en el ejido municipal de La Caldera, tendientes al bien común, al interés general y en base a los principios de desarrollo sustentable. Se establecen las pautas generales del ordenamiento territorial, urbanístico y ambiental considerando las condiciones, morfológicas, funcionales y ambientales del municipio en su totalidad. La enunciación precedente no es taxativa y no debe interpretarse como una limitación para todo otro supuesto no prescrito en éste Código que integre las facultades regulatorias del Ejecutivo Municipal de La Caldera.

Art 3. Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación territorial será el comprendido por el Municipio de La Caldera según los límites fijados en las leyes provinciales N° 2131/47 y N° 4987/74, en las cuales se precisa que el territorio correspondiente al municipio de la caldera queda definido a todo el territorio del departamento del mismo nombre, exceptuando el territorio correspondiente al municipio de vaqueros.

Art 4. Modificaciones, revisiones y ajustes del Código

Toda modificación, revisión o ajuste que pretenda implementarse sobre el código de ordenación territorial, se ejecutará en siguiendo el procedimiento indicado en el Título II del presente Código.

Art 5. Tramitaciones y Normas de Aplicación Supletoria

Los procedimientos de este Código se rigen por las normas que en cada caso se indiquen y

supletoriamente conforme a lo establecido en la ley N° 5348 de Procedimientos Administrativos, la ley N°7070 general del ambiente, de la provincia de Salta.

Art 6. Idioma y Sistema de Medidas

Todos los procedimientos administrativos que se lleven a cabo de conformidad a este Código se tramitarán en idioma nacional. Las definiciones incluidas en este Código utilizan el sistema métrico decimal, conforme lo establecido en la Ley Nacional N° 19.511, sus modificatorias y/o la ley que en el futuro la reemplace. Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

Capítulo II. Principios y Generalidades

Art 7. Principios de la planificación urbana y ambiental

Los principios de planificación urbana y ambiental que rigen al presente Código son los siguientes:

- I. Paisaje Integrado. Establece un enfoque que implica la cooperación a largo plazo de variados administradores o propietarios de tierras, recursos e infraestructuras, para lograr diversos objetivos a escala del paisaje. Incluye, producción agrícola; provisión de servicios ecosistémicos; protección de la biodiversidad; belleza paisajística; identificación cultural; actividades recreativas; así como subsistencia local, salud pública y bienestar. Con el objetivo de resolver los problemas comunes y entendiendo que el paisaje es un sistema socio-ecológico, la complejidad y el cambio constituyen propiedades asociadas que requieren el manejo integrado.
- II. Localidad Integrada. Este concepto involucra la vinculación y conexión entre todas las áreas, entre si y con el resto de la localidad, con los ríos y con el resto del área metropolitana del valle de Lerma con el objetivo de evitar la segregación socio espacial y los guetos.
- III. Localidad Compacta y Policéntrica. Este principio promueve la consolidación de la jerarquía de su Área Central y la consolidación multifocal de una red de centros secundarios preexistentes, así como de centros comunales y barriales con identidad y desarrollo propio.
- IV. Localidad Saludable. Incorpora al planeamiento la esfera ambiental que garantice las condiciones de habitabilidad, la calidad ambiental y el desarrollo en base a la sostenibilidad, a partir del uso apropiado en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos y la preservación del patrimonio natural y el medioambiente.
- V. Localidad Resiliente. La planificación urbanística municipal buscará fortalecer las capacidades para mitigar, adaptarse, recuperarse y prevenir frente a las amenazas naturales, antrópicas, económicas y sociales que puedan afectar el normal funcionamiento de la Ciudad y la calidad de vida de sus habitantes.

VI. Localidad Plural. Se basa en la generación de un espacio de vida para todos los habitantes de todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat basado en la accesibilidad universal que involucra el concepto de equidad hacia las personas con capacidades diferenciales.

VII. Localidad Diversa. Promueve el mantenimiento de la pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su diversidad de tipologías residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia en base al desarrollo sostenible.

Art 8. Principios normativos carácter de orden público

Las normas de este Código son de orden público y sus previsiones se deben interpretar en el contexto del marco legal Provincial y Nacional y en función de las competencias municipales establecidas por la Constitución de la Provincia de Salta

Art 9. No indemnizabilidad

Las restricciones al dominio establecidas con motivo de la gestión del territorio y planificación ambiental como Municipio Verde establecidas en el presente Código no generan obligación resarcitoria alguna por parte del Municipio de la Caldera, en los términos establecidos en el Código Civil y Comercial de la Nación Art. 14, 240, 241, 1970 y complementarios.

Art 10. Carácter y prevalencia

Toda nueva norma o Código que en el futuro se dicte en relación a las materias reguladas por este Código, comprenderán las previsiones aquí incluidas, con el fin de dar continuidad a la política pública de Municipio Verde y ordenamiento territorial y ambiental.

Art 11. Derogación de las normas

Quedan derogadas toda norma municipal que se oponga a la presente.

Art 12. Anexos y planos

Los anexos, planos, cuadros y gráficos del presente Código complementan al texto y se consideran parte integrante del mismo. En el caso de contradicción entre las expresiones escritas y los gráficos y/o planos del presente Código prevalecerán las que el Ejecutivo Municipal determine según dictamen de la Autoridad de Aplicación.

Art 13. Responsabilidad

Los particulares y los profesionales que intervengan en los procedimientos regulados por este Código serán responsables solidariamente por sus acciones y omisiones, deberán dar a conocer y cumplir la presente normativa.

En caso de remitirse expedientes o actuaciones administrativas al organismo competente para la determinación de faltas administrativas, deberá darse aviso al colegio profesional que corresponda para su evaluación disciplinaria profesional.

Art 14. Derechos

Los propietarios, poseedores, superficiarios o tenedores tienen los siguientes derechos en materia urbanística:

- a) A usar, edificar y aprovechar económicamente el suelo y subsuelo, conforme a su destino y a las limitaciones fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales y al desarrollo económico y social;
- b) A consultar sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo de conformidad al principio de acceso a la información;
- c) A consultar sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar respecto de la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, antes de emprender cualquier actividad, de conformidad al principio de acceso a la información;
- d) A participar de los procedimientos de gestión urbano-ambiental;
- e) A ejercer su derecho de iniciativa para inversiones particulares y a concretar los Instrumentos del Título 4 Capítulo III de este Código.

Art 15. Obligaciones

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen las siguientes obligaciones en materia urbanística:

- a) A respetar y contribuir con el respeto a las reglas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social;
- b) A abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos;
- c) A realizar un uso sustentable de los recursos de conformidad a los condicionamientos normativos;
- d) A usar y conservar el inmueble conforme a sus destinos establecidos en este código.

Art 16. Régimen de sanciones

Las sanciones causadas por incumplimiento de lo normado en el presente Código y de las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten, sin perjuicio de las demás responsabilidades que pudieran corresponder, serán las que fije la autoridad competente en cada caso particular.

Cuando el infractor fuere una persona jurídica, los que tengan a su cargo la dirección, administración o gerencia serán solidariamente responsables por el incumplimiento, los daños que este genere, y la multa que se aplique.

El régimen deberá corresponder a un criterio de progresividad en su aplicación, las sanciones serán proporcionadas a la magnitud de los incumplimientos y tendrán en cuenta la reiteración de los mismos, así como los efectivos perjuicios sufridos por la población afectada.

A tal efecto, la autoridad competente deberá llevar un registro actualizado de las sanciones aplicadas a los titulares de las obras, las razones de las mismas y su magnitud, fechas y demás elementos que considere relevantes para el ejercicio de su función.

Todo incumplimiento o trasgresión al presente Código, hará pasible a sus responsables de la aplicación de las siguientes sanciones:

- a) Apercibimiento. Esta sanción se podrá aplicar en una sola oportunidad.
- b) Multas según los montos establecidos en ordenanza específica.
- c) Suspensión o inhabilitación temporaria hasta la corrección del incumplimiento.
- d) Clausura, total o parcial, de acuerdo a la gravedad de la infracción.

Art 17. Articulación Metropolitana

El Ejecutivo Municipal impulsará políticas y acciones, que permitan orientar el desarrollo en cooperación con la estructura metropolitana hacia la sustentabilidad, se planificará la infraestructura, y los servicios municipales, así como la movilidad y equipamiento de manera eficiente y en consonancia con los objetivos del presente código, evitando usos irracionales que generen sobre costos o sean antieconómicos.

Se tenderá a lograr la articulación metropolitana con el fin de permeabilizar las barreras urbanas, la segregación física y espacial del territorio, a fomentar la ocupación de terrenos ociosos en áreas convenientes, a limitar la expansión desmedida de las urbanizaciones, a mejorar las condiciones del espacio público y del hábitat, a fortalecer los centros urbanos y a favorecer la movilidad urbana, revitalizando y promoviendo el equilibrio del territorio.

Art 18. Equidad de género e inclusión de personas con discapacidad

El Municipio de la Caldera promueve la equidad de género y la inclusión de criterios de diversidad en todo el entramado urbano, impulsa una gestión urbana y ambiental que responda a las necesidades del conjunto de los habitantes del municipio y los visitantes, eliminando las barreras de accesibilidad disfrute o de otra índole.

El Ejecutivo Municipal promoverá una localidad que satisfaga las demandas de equidad, de reconocimiento, de vivencia diversa y de redistribución, para mejorar la calidad de vida urbana. En tal sentido, impulsa la igualdad de oportunidades, el respeto a la diversidad, la promoción de la reflexión y la implementación de acciones en lo público que hagan de la Localidad un espacio de educación para la diversidad y la convivencia.

Se promueve una ciudad equitativa con mayor interacción intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad teniendo en cuenta las diferencias en cuanto a los usos del suelo, a la accesibilidad y uso de espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, garantizando una adecuada gestión urbana y ambiental para atender a las necesidades de sus habitantes.

La equidad intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad se tendrá en cuenta en el desarrollo de todos los planes, programas y proyectos como también en los instrumentos de monitoreo urbano del municipio.

Art 19. Regulación del hábitat

El Municipio de la Caldera propenderá a la generación de un hábitat digno tendiendo a lograr en el futuro el acceso universal a la tierra, la vivienda, las infraestructuras básicas, los equipamientos sociales, los servicios y los espacios de trabajo y producción respetando los rasgos culturales y simbólicos de la comunidad y de la preservación del ambiente, según las particularidades del medio urbano y rural. Se hace necesario el desarrollo de estrategias innovadoras que combinen el desarrollo económico con el desarrollo humano, los derechos humanos y el respeto del medio ambiente.

El presente código fija la regulación para la protección del hábitat del municipio, mediante el diseño integral del territorio, en base al concepto de la infraestructura verde. El diseño del territorio es concebido en gradiente, la red de espacios que integran la infraestructura verde garantizan el mantenimiento y la calidad ambiental generando continuidad ecológica desde la ciudad hacia los corredores ecológicos mayores, limitando de manera coherente y sustentable el avance de la zona urbana sobre suelo natural y rural. Promueve la mixtura de usos, el desarrollo sostenible y el mantenimiento del área natural y suelo rural.

Referente al ámbito urbano y en consecuencia al concepto de infraestructura verde, la planificación urbanística considera al espacio público como ámbito de valor social, ambiental, cultural, económico y paisajístico, que posibilita la integración social y urbana, promoviendo la calidad ambiental del municipio. El Espacio público es considerado una unidad de diseño que deberá orientarse hacia una calidad paisajística que integre sus componentes naturales y antrópicos. En su diseño se promoverá la perspectiva de género y la resiliencia urbana, teniendo especial consideración en la prevención del riesgo hídrico y la adaptación al cambio climático.

Art 20. Eficiencia energética y Uso racional de los recursos

De manera general las actividades, obras y proyectos tanto públicos como privados que se desarrollen en el municipio de La Caldera se realizarán usando los recursos de manera racional, en especial se tenderá a la utilización de materiales de la zona, la utilización de fuentes energéticas renovables y la incorporación de criterios de eficiencia energética.

En relación específicamente a la edificación se tendrán en cuenta los criterios establecidos en:

1. Norma IRAM 11601, en cuanto a los valores y los métodos fundamentales para el cálculo de las propiedades térmicas de los componentes;
2. Norma IRAM 11603, establece la zonificación bioambiental de la República Argentina indicando las características climáticas de cada zona y las pautas generales de diseño, la evaluación de orientaciones más favorables y el cumplimiento de asoleamiento mínimo para edificios residenciales;
3. Norma IRAM 11604, en relación a los lineamientos básicos para reducir la demanda energética en edificios, en cuanto a cálculo de pérdida de calor, calefacción de edificios residenciales, parámetros de ahorro y los valores máximos admisibles del coeficiente volumétrico de pérdidas entre otros;
4. Norma IRAM 11605, en cuanto a valores máximos de transmitancia térmica aplicables a la envolvente edilicia;
5. Norma IRAM 11900, en cuanto a los criterios sentados para el etiquetado energético de edificios.

Capítulo III. Denominaciones abreviadas y Definiciones

Art 21. Abreviaturas

AE-IA: Zona área especial de interés ambiental

AE-PC: Zona área especial de interés patrimonial y cultural

A.N.: Área natural

A.R.: Área rural

A.U.: Área urbana

Av.: Avenida

CAAM: Certificado de Aptitud Ambiental Municipal

DeJAA: Declaración jurada de aptitud ambiental municipal

CH: Zona de preservación patrimonial, cultural e histórica, centro histórico.

DIAS: Declaración de Impacto Ambiental y Social

EIAS: Estudio de impacto ambiental y social

E.M.: Ejecutivo municipal de La Caldera

E.U.: Ejido Urbano

F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo

F.O.T.: Factor de Ocupación Total

FAM: Formulario ambiental municipal

IAM: Informe de Auditoría Ambiental

IN: Zona actividad institucional

IB: Zona de industrias básicas

L.E.: Línea de Edificación

L.Es.: Línea de Esquina

L.F.I.: Línea de Frente Interno

L.J.: Limite Jurisdiccional del Ejido Urbano

L.M.: Línea Municipal

L.S.: Línea de servicios

m: Metros

M1: Zona de usos mixtos

m2: Metros cuadrados

Municipio: Municipio de la Caldera

N.U.: Núcleo urbano

NR: Zona núcleo rural

O.T.A.: Órgano técnico de aplicación del presente código y del planeamiento municipal.

PA: Zona de protección activa

P.D.U.A.: Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de La Caldera

P.E.: Proyecto Especial

PEIAS: Procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social

P.S.: Plan de Sector

PU: Parque urbano de ribera

R1: Zona de uso residencial con densidad baja, lotes medianos y pequeños

R2: Zona de uso residencial con densidad muy baja, lotes medianos y grandes

RM: Reserva de usos múltiples

RN: Reserva natural

RP: Zona rural productivo

S: Zona de servicios e infraestructuras

UD: Zona de Urbanización diferida

Art 22. Definiciones

Las definiciones de términos técnicos contenidos en el código se establecen en el Anexo VIII, según un glosario por temática.

Título 2

Del Planeamiento municipal

Titulo 2. Del Planeamiento Municipal

Capítulo I. Administración y Competencias

Art 23. Autoridad de aplicación del Código

La Autoridad de Aplicación del presente código será la Secretaria de Obras Públicas Municipal hasta tanto se cree la Secretaria de Planeamiento Municipal para tal fin, sus principales funciones serán:

1. Motivar el proceso continuo y dinámico que tiene como principales objetivos, promover y garantizar el manejo eficaz de las herramientas de planificación direccionadas en base al desarrollo sustentable;
2. Verificar la aplicación y cumplimiento de la normativa de este código;
3. Articular el correcto funcionamiento del Órgano Técnico de Aplicación O.T.A.
4. Articular acciones con los órganos municipales y otras instituciones;
5. Promover, impulsar y crear mecanismos de participación ciudadana en la gestión del planeamiento municipal;
6. Implementar la aplicación de los instrumentos de ordenación del suelo promoviendo convenios y acuerdos para el cumplimiento de los objetivos generales previstos;
7. Cuando se considere necesario y en base técnica debidamente fundamentada desarrollar con el O.T.A. procesos de ajuste de las herramientas normativas relacionadas a la ordenación territorial del municipio con el fin de ser elevadas al Consejo Deliberante para su tratamiento;
8. Complementar las reglamentaciones vigentes mediante la elaboración de propuestas y la nueva generación de herramientas como ser: ordenanzas específicas de temas relacionados al planeamiento o la creación del código de edificación municipal;
9. Promover la evaluación de los impactos ambientales y promocionar los usos previstos como dominantes;
10. Promover las bases del desarrollo urbano ambiental del municipio de la caldera, planificar, custodiar y ordenar el uso y la ocupación del suelo a través de los planes programas o proyectos y las herramientas de planificación vigentes.

Art 21. Órgano Técnico de Aplicación (O.T.A.)

El órgano técnico de aplicación O.T.A., tendrá la función principal de evaluar y dictaminar sobre cuestiones atinentes al desarrollo sostenible municipal de manera articulada y participativa mediante un equipo transdisciplinario compuesto por las reparticiones municipales involucradas con la temática específica a tratar. En los casos que la Autoridad de Aplicación del presente código requiera evaluación conjunta y en los casos enunciados en el Art. 22 de manera ineludible.

El O.T.A. estará compuesto por: la Secretaria de Obras Públicas, la Secretaría de Medio Ambiente, la Secretaría de Tierra y Hábitat o las reparticiones que a futuro las replacen y será precedido por, la Autoridad de Aplicación del presente código.

Inc.1. Las reparticiones enunciadas constituyen la composición básica del O.T.A. que, según la estructura municipal, podrá incorporar el organismo, repartición o asesor jurídico como

miembro del O.T.A. a los fines de completar el carácter transdisciplinario del mismo.

Inc.2. Para emitir dictamen el O.T.A. podrá recurrir, según los recursos con los que cuente el municipio a la vista, opinión o dictamen de expertos en la temática, organismos de mayor jerarquía, instituciones académicas y/o consultorías específicas, las cuales correrán por cuenta y cargo de los proponentes de nuevos desarrollos o actividades a evaluar, y por cuenta del municipio cuando sean desarrollos o actividades necesarias, planteadas desde alguna de las reparticiones municipales.

Art 22. Desarrollo de Implantaciones sujetas a dictamen del O.T.A.

Será competencia del O.T.A. la evaluación de los siguientes casos:

1. Establecimiento o implantación de emprendimientos de impacto ambiental y social.
2. Propuestas voluntarias de propietarios en la figura de Planes de Sector o Proyectos Especiales.
3. Propuestas necesarias de carácter público, privado o mixto en la figura de Planes de Sector o Proyectos Especiales.
4. Establecimiento o implantación de actividades públicas o privadas no contempladas dentro de los usos conformes del área vinculada.
5. Establecimiento de convenios urbanísticos en los términos de los artículos que lo regulan en el presente código.
6. Actividades incluidas entre los usos no conformes para el área vinculada.

Inc.1. Posterior a la evaluación realizada el O.T.A. deberá emitir un dictamen positivo o negativo que habilitará su tratamiento en el Consejo Deliberante, previa aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social PEIAS, indicado en el Título VII del presente código o según ordenanza que en el futuro la remplace. En todos los casos la aprobación será realizada mediante ordenanza municipal.

Inc.2. En los casos que el O.T.A. considere necesario o a pedido de la población afectada en algún asunto de relevancia, posterior al dictamen emitido por el O.T.A, podrá optarse por el tratamiento del tema en el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal según lo reglamentado en el Art. 23 del presente código para luego proseguir con el tratamiento pertinente en el Consejo Deliberante.

Art 23. Consejo Asesor de Planeamiento

Según los requerimientos y recursos municipales se podrá optar por la creación de un Consejo Asesor de Planeamiento el cual será reglamentado por ordenanza específica. A los efectos de facilitar la implementación del Código, de asistir en el perfeccionamiento de su contenido normativo y de asesorar al Ejecutivo Municipal y al Consejo Deliberante en la resolución de aquellos casos concretos o no contemplados claramente en la normativa. La creación de este Consejo representa un canal de participación ciudadana de los actores principales para la toma de decisiones conjuntas. En este sentido es de vital importancia que los miembros seleccionados sean representativos y de carácter multidisciplinario.

La función de este Consejo será formular y discutir políticas, programas, planes o proyectos de injerencia en el desarrollo urbano ambiental del municipio y las siguientes competencias u otras relacionadas:

1. Direccionar y orientar propuestas o temáticas que sean de interés colectivo, hacia los lineamientos de la planificación municipal.
2. Crear u organizar comisiones y talleres de trabajo de asesoramiento técnico necesarias para la evaluación de problemáticas municipales, con integrantes de las distintas reparticiones municipales o asesores externos.
3. Cooperar, participar, analizar y discutir las propuestas de proyectos especiales o evaluación de impactos ambientales incluyendo audiencias públicas.

Inc.1. Los miembros integrantes del Consejo Asesor deberán ser como mínimo 5 (cinco personas), no se establecerá un máximo, aunque corresponderá que la conformación sea en número impar. Los miembros deberán seleccionarse según la siguiente composición sugerida, la cual no es taxativa (a excepción del presidente que en todos los casos será el responsable máximo del área de planeamiento municipal), la selección de los técnicos deberá relacionarse a la temática del caso a analizar:

Presidente del Consejo será representado por la máxima autoridad del O.T.A. o el secretario de planeamiento municipal, miembros de las diferentes reparticiones municipales, representante del ámbito empresarial, representante del ámbito productivo, representante del comercio, representantes de sindicatos, representantes de asociaciones civiles, representante de educación, representante de la salud, representante policía o seguridad, representante centros vecinales.

Inc.2. Conformación e impugnaciones de la composición de este Consejo Asesor. La conformación de este consejo deberá tener adecuada representatividad de los perfiles técnicos necesarios para realizar el análisis que se requiere. Podrán recibirse impugnaciones a los perfiles seleccionados las cuales serán analizadas por la Autoridad de Aplicación o por el O.T.A.

Inc.3. Cada reunión o exposición al Consejo deberá finalizar con la redacción de un dictamen técnico de resolución al conflicto, problema o proposición planteada que será de carácter no vinculante, pero funcionará como herramienta técnica válida para el posterior tratamiento de las decisiones en el Consejo Deliberante.

Inc.4. El Consejo Asesor de Planificación se define como un organismo técnico de consulta voluntaria en todas las instancias que se requiera oportuno, además de las específicamente enunciadas en el presente Código. Los poderes municipales, Ejecutivo y Legislativo, tomarán los dictámenes de este Consejo como aportes para las resoluciones que son de su estricta competencia.

Art 24. Manejo y Aplicación de los instrumentos de planificación

Para el correcto funcionamiento del planeamiento municipal, el Ejecutivo determinará la creación de una comisión o taller de capacitación técnica para el manejo del presente código de ordenación territorial y las herramientas de planificación urbana ambiental del municipio referente a los contenidos y los procesos administrativos relacionados.

Art 25. Instrumentos para el desarrollo en base a la ordenación territorial

Los instrumentos o herramientas que regulan el desarrollo sostenible del municipio son los siguientes:

- I. El Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (P.D.U.A.)
- II. Código de Ordenación Territorial (C.O.T.)
- III. Código de edificación, Programas, Planes de sector, Proyectos Especiales y Proyectos que a futuro se desarrollen por iniciativa del O.T.A., referentes a situaciones, aspectos o áreas específicas del Municipio de La Caldera.

Art 26. Seguimiento del desarrollo territorial

Será competencia del O.T.A. todos los aspectos referentes al seguimiento y control del desarrollo territorial en base al crecimiento y ocupación del suelo, la revisión de la legislación urbanística y sus partes constitutivas pudiendo desarrollarse con medios propios y/o con asesoramiento técnico externo.

Inc.1. Para el seguimiento del desarrollo urbano se utilizarán las variables de cantidad de población, densidad, equipamientos urbanos, equipamientos comunitarios por habitante, infraestructura, cantidad de m² de áreas verdes por habitante, indicadores ambientales, entre otros.

Inc.2. La revisión culminará con la realización de un documento técnico, referente al estado de situación del planeamiento urbano ambiental municipal, que deberá incluir la evaluación de los siguientes aspectos:

1. Superficie y localización de espacios urbanizados durante el periodo precedente.
2. Evolución de las tendencias de expansión urbana, características cualitativas y cuantitativas.
3. Situación de la red vial municipal.
4. Situación y alcance de los equipamientos urbanos.
5. Situación y alcance de las infraestructuras urbanas.
6. Situación y alcance de los servicios urbanos.
7. Situación y evaluación de las condiciones ambientales del territorio municipal.
8. Evaluación de tendencias demográficas y socioeconómicas del Municipio.
9. 10.La implementación de los Convenios Urbanísticos.
- 10.Otros aspectos propuestos por el O.T.A.

Art 27. Ajuste o modificaciones del Código de ordenamiento territorial

El Consejo Deliberante, en el marco de sus competencias, tratará toda propuesta de modificación del Código, en base a lo reglamentado en el presente artículo.

Establéese la evaluación del presente Código por el Ejecutivo Municipal cada 8 (ocho) años en relación con el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental vigente. Dicha Evaluación deberá realizarse con los instrumentos de participación ciudadana y en base al documento técnico, referente al estado de situación del planeamiento urbano ambiental municipal descrito en el Art.26.

Toda propuesta de modificación o actualización deberá contar con dictamen técnico del O.T.A., posteriormente deberá ser tratada en el Consejo Asesor de Planificación según lo establecido en el Art.23 del cual surgirá un dictamen técnico. Con ambos dictámenes, el

Consejo Deliberante, tratará en sesión la primera aprobación de la propuesta de modificación o actualización del código, y convocará dentro del plazo de 30 días a Audiencia Pública. Las Audiencias deben contar con la participación informada de los sectores sociales, vecinos o entidades comunitarias que tengan intereses legítimos. Una vez realizada la Audiencia debe labrarse un informe completo que acompañe el despacho de comisión, con la consideración de los reclamos y observaciones que se hubieran realizado, para la resolución definitiva por parte del Consejo deliberante.

Capítulo II. Instrumentos para el Desarrollo Territorial

Art 28. Instrumentos urbanísticos regulatorios

El municipio utilizará los siguientes instrumentos para el cumplimiento de la función social de la propiedad en la aplicación de planes, programas o proyectos:

- I. Normas de uso y ocupación del suelo
- II. Tributación
- III. Proyectos Especiales y Planes de Sector
- IV. Convenios urbanísticos
- V. Incentivos y acuerdos
- VI. Concursos

Art 29. Normas de uso y ocupación del suelo

Las normas de uso y ocupación del suelo se definen en función de la densidad, actividades, control de edificación y fraccionamiento del suelo quedarán establecidas según el presente código.

Art 30. Tributación

La tributación deberá ser delineada en base a los principios definidos en el presente código, estimulando la densificación y completamiento de las áreas urbanas, la preservación de las áreas rurales y naturales. Se deberá gravar de manera permanente lotes no edificados en áreas urbanas y loteos o urbanizaciones en áreas no indicadas para tal fin.

Inc.1. Los montos de impuestos y tasas serán proporcionales a: a) superficie de los lotes, b) potencial constructivo de acuerdo al régimen urbanístico de la zona correspondiente, c) Servicios que se le brinda a la zona, d) Infraestructura servida.

Inc.2. El régimen de tributos y tasas será establecido mediante ordenanza específica.

Inc.3. El criterio para establecer los montos de los impuestos y tasas municipales, para inmuebles ubicados dentro de la línea de servicios que se encuentren vacantes o baldíos, serán proporcionales a el grado de priorización de ocupación según la zonificación prevista relacionada a la superficie del lote, al potencial constructivo que presente según los indicadores urbanísticos que le corresponden por zona, y el tipo de infraestructuras y servicios que sirven al lote. En este sentido un lote vacante o baldío en una zona servida y accesible pagará mayores impuestos, que un lote vacante en un área alejada con menos servicios. Relacionado a esto, los lotes que presenten indicadores urbanísticos que

posibiliten mayor desarrollo pagarán tasas más altas que lotes que presenten indicadores de baja densidad. Por otra parte, los lotes alejados y de muy baja densidad pagarán una tasa de servicios más alta ya que implican un recorrido extenso para brindar servicios municipales.

Inc.4. La tasa por derechos de construcción se podrá aplicar para alentar o desalentar desarrollos en las zonas establecidas según la zonificación del suelo. El monto disminuirá en sectores priorizados o calificados como aptos según este código, como las zonas vacantes del área urbana y de completamiento, y se incrementará en las zonas previstas para desarrollarse en etapas posteriores, para esto se designaron las zonas UD con números que hacen referencia a las etapas previstas para el desarrollo de las mismas. En lotes del área urbana y de completamiento vacantes se podrá aplicar tasa con descuento, para lotes de la zona UD1 se podrán aplicar incremento en las tasas, en lotes correspondientes a zonas UD2 y UD3 se podrán aplicar mayores incrementos en las tasas.

Inc.5. Con el objetivo de promover el mantenimiento del suelo rural productivo, para parcelas de las zonas establecidas como PA y NR, se podrá establecer un régimen tributario especial, con reducción en las tasas, siempre que se certifique que, la actividad o desarrollo es de interés socioeconómico para el municipio, el mantenimiento de la actividad en el Interés Social y/o empleo de sistemas de gestión ambiental sustentable. Este beneficio podrá quitarse sin más trámite que dictamen de la Autoridad de Aplicación o el O.T.A. cuando se certifique la ausencia de lo enunciado anteriormente.

Art 31. Proyectos Especiales (P.E.)

Se denominará Proyecto Especial a los indicados en este código y a todo proyecto o desarrollo que involucre superficies importantes o que según la zona de implantación manifieste la necesidad de un análisis pormenorizado de distintas variables involucradas, incluyendo el análisis de aptitud ambiental, sujeto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS) indicado en el Título 7 Capítulo III del presente código. Los proyectos a tratar bajo la figura de Proyecto Especial podrán ser de dos tipos:

- I. De realización voluntaria: originados a partir de iniciativas externas al Municipio, privadas, públicas o mixtas, los costos y expensas de los estudios técnicos, informes, ampliaciones y publicaciones requeridas, estarán a cargo del proponente.
- II. De realización Necesaria: originados desde el Municipio en zonas de desarrollo prioritario, los cuales podrán recurrir a asesoramiento externo o iniciativas privadas para la realización prevista.

Inc.1. El objetivo de los Proyectos Especiales es garantizar un desarrollo controlado en base a fundamentos técnicos firmes para la toma de decisiones concertadas, afines al planeamiento y la ordenación del territorio municipal, implica proyectos de iniciativa pública, privada y mixta posibilitando desarrollos mediante asociaciones.

Inc.2. Serán considerados proyectos especiales los emprendimientos o desarrollos indicados en los artículos del presente código y los siguientes casos:

1. Aquellos proyectos que requieran normas particulares relacionadas al uso y carácter

urbanístico en parcelas o englobamientos de hasta 10.000 m² en cualquiera de las zonas indicadas como aptas para tal fin, (incluyendo hoteles).

2. Los proyectos o desarrollos que involucren usos residenciales fuera del Área Urbana en áreas establecidas como no urbanizables o de uso residencial condicionado, (incluyendo hoteles).
3. Los proyectos o desarrollos que involucren cambio de usos del suelo actual o preexistente a este código.
4. Los proyectos o desarrollos de gran escala, predios que superen los 5000m² o relacionados con renovación, revitalización, equipamientos y restauración ambiental.
5. Otros que pudiera determinar el O.T.A. según los lineamientos establecidos en el presente Código.

Inc.3. El procedimiento y reglamentación establecida para el desarrollo y aprobación de los proyectos especiales queda definido según el Título 7 del presente código.

Art 32. Planes de Sector (P.S.)

Los planes de sector son instrumentos de planificación relacionados al incremento de suelo urbano o al cambio de uso del suelo, se desarrollan para un fragmento específico del territorio. Es un instrumento considerado en función de desarrollar, renovar, proteger, consolidar, transformar, mejorar o poner en valor un sector delimitado de área urbana o rural. Estos fragmentos específicos presentan problemáticas y dinámicas propias que requieren un proyecto focalizado de ordenamiento que determine sus aspectos urbanísticos más precisos: perfil, alturas, retiros, usos, etc. incluyendo el análisis de aptitud ambiental, sujeto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS) indicado en el Título 7 Capítulo III del presente código. Es una propuesta de planificación de una escala reducida (sector) que se desarrolla en perfecta coherencia con el presente código. Los Desarrollos a tratar bajo la figura de Plan de Sector podrán ser de dos tipos:

- a. De realización voluntaria: originados a partir de iniciativas externas al municipio, privadas, públicas o mixtas, los costos y expensas de los estudios técnicos, informes, ampliaciones y publicaciones requeridas, estarán a cargo del proponente.
- b. De realización Necesaria: originados desde el Municipio para sectores de desarrollo prioritario, los cuales podrán recurrir a asesoramiento externo o iniciativas privadas para la realización prevista.

Inc.1. Serán considerados Planes de Sector los emprendimientos o desarrollos indicados en los artículos del presente código y los siguientes casos:

1. Aquellos proyectos que requieran normas particulares relacionadas al uso y carácter urbanístico en parcelas o englobamientos de 10.000 m² o superiores en cualquier zona, (incluyendo tipologías de hoteles que impliquen apertura de calles internas).
2. Los proyectos de fraccionamientos rurales subdivisiones en zonas del área rural exceptuando la subdivisión por partición hereditaria.
3. Los proyectos de fraccionamientos o subdivisiones en zonas del área urbana superiores a 10.000 m², exceptuando la subdivisión por partición hereditaria.
4. Los desarrollos que involucren usos residenciales fuera del Área Urbana en áreas

establecidas como no urbanizables o de uso residencial condicionado (incluyendo hoteles).

5. Los desarrollos que involucren cambio de usos del suelo actual o preexistente a este código.
6. Otros que pudiera determinar el O.T.A. según los lineamientos establecidos en el presente Código.

Inc.2. El procedimiento y reglamentación establecida para el desarrollo y aprobación de los Planes de Sector quedara definido según el Título 7 del presente código.

Art 33. Convenios urbanísticos

Son los acuerdos celebrados por las autoridades y reparticiones del Ejecutivo Municipal entre sí o con otras organizaciones gubernamentales, organismos provinciales, municipales o del Estado Nacional, como así también con Universidades o con particulares, que tienen como fin llevar a cabo los objetivos para el desarrollo sostenible del territorio y los principios enunciados en el Art. 7 del presente código. Los convenios serán aplicables a propuestas relacionadas con inmuebles que demanden de definición y/o ajuste de usos, tejido y morfología urbana. Podrán comprender los siguientes aspectos:

- I. La participación pública y privada en el desarrollo y posterior administración de las zonas implicadas, según los procedimientos y contenidos referentes a Proyecto Especial o Plan de Sector incluidos en el presente código.
- II. El establecimiento de normas particulares de desarrollo urbanístico y usos del suelo siempre que no desvirtúen el carácter urbanístico definido para cada zona.
- III. Podrán emplearse Adquisiciones Fiduciarias de Inmuebles; Consorcios de Desarrollo Urbano; Englobamientos para Desarrollos Urbanos; Suelos para Recalificación Ambiental; Estructuras o Edificios Inconclusos; Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico; Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los principios establecidos en el Art. 7 de este Código.

Los convenios deberán contener los alcances generales, así como el establecimiento de derechos y obligaciones de las partes. En todos los casos deberán cumplirse las especificaciones y el carácter urbanístico establecido para la zona relacionada con el convenio.

Inc.1. El procedimiento y reglamentación establecida para el desarrollo y aprobación de los convenios urbanísticos quedará definido según el Título 7 del presente código.

Art 34. Incentivos, Acuerdos y Concursos

El Ejecutivo Municipal podrá establecer incentivos y acuerdos específicos con el fin de llevar a cabo los objetivos para el desarrollo sostenible del territorio y los principios enunciados en el Art. 7 del presente código. Se promoverá el desarrollo de acciones conjuntas con Colegios Profesionales u otras instituciones públicas y privadas para la implementación de concursos públicos relacionados al desarrollo de proyectos o anteproyectos de zonas o inmuebles de interés paisajístico, cultural, socio económico y relacionados siguiendo las siguientes consideraciones:

- I. Para el desarrollo de las bases, se efectuará consulta previa con el O.T.A. que deberá involucrar como mínimo las áreas de planeamiento, ambiente y legal del municipio, con el fin de establecer los criterios principales a tener en cuenta para la correcta ejecución de las mismas.
- II. Se deberán cumplir los criterios urbanísticos y todas las normas relacionadas para la zona correspondiente según el presente código.
- III. El jurado a cargo de la elección de la propuesta ganadora deberá integrar como mínimo dos participantes en representación del Ejecutivo Municipal de La Caldera.
- IV. Se deberá garantizar la participación ciudadana o representativa en el proceso de ejecución de bases y elección de las propuestas de proyecto con el fin de obtener aceptación del mismo.

Título 3

Normas de Uso del Suelo

Titulo 3. Normas de uso del Suelo

Capítulo I. Clasificación del territorio y limites

Art 35. Modelo de ordenamiento territorial

La ordenación territorial es la construcción planificada del sistema territorial hacia un futuro definido en un horizonte temporal. Se trata de una función de la Administración Pública, de carácter integral que articula todas las componentes del sistema territorial, orientada a conseguir el desarrollo sostenible a través de la previsión del sistema territorial armónico, funcional y equilibrado capaz de proporcionar a la población una calidad de vida satisfactoria.

El diseño integral para el ordenamiento del territorio se proyecta en base al concepto de la infraestructura verde, el cual se plasma en la clasificación del territorio y la zonificación de usos del suelo. Se estructura en base a una red de espacios verdes que inicia en las zonas naturales articuladas hacia el área intermedia rural (valorada como superficie absorbente y de amortiguación) vinculando ésta hacia la superficie verde de contacto con el área urbanizada, (parques de ribera, plazas y ejes verdes). Esta red garantiza la continuidad ecológica desde el área urbana hacia conectores ecológicos de escala regional y representa la base o estructura para el diseño de los demás subsistemas urbanos, en base al verde y los espacios naturales.

Art 36. Clasificación del territorio

Dentro del Límite Jurisdiccional de la caldera se establecen áreas de distinta categoría, determinadas en base a las relaciones complementarias entre ellas, al nivel de consolidación y características propias, tendientes al desarrollo sostenible y a los efectos de determinar los usos del suelo.

El territorio municipal queda clasificado en tres áreas, delimitadas en el plano de clasificación del territorio que como Anexo I forma parte del presente código, quedando definido de la siguiente manera:

- I. Área natural (AN)
- II. Área rural (AR)
- III. Área urbana (AU)

Inc.1. Los límites entre las áreas se configuran según los casos por, ejes de vía pública o cualquier otro elemento físico, natural o artificial que delimite tierras del Dominio Privado y/o del Dominio Público.

Inc.2. Limite Jurisdiccional (L.J.): corresponde a los limites jurisdiccionales definidos por las leyes provinciales, 853/47, 4365/70 y 4987 /74.

Inc.3. Ejido Urbano (E.U.): Establece el límite dentro del cual tiene acción directa la municipalidad, representa el área donde se desarrollan actividades relacionadas a la vida urbana, las áreas implicadas dentro de esta demarcación tributan al municipio de la caldera.

Inc. 4. El Ejido urbano involucra las zonas del área urbana, compuesta por el área urbana primaria (A.U.) y los núcleos urbanos (N.U.), el resto de los espacios ubicados dentro del ejido urbano no incluidos en estas clasificaciones anteriores (A.U. y N.U.), representan Áreas No Urbanizables para el periodo de vigencia del presente código.

Inc. 5. Línea de servicios (L.S.): Esta delimitación representa el área dentro de la cual el municipio brinda servicios.

Inc. 6. La clasificación del territorio queda determinada por las líneas demarcatorias de; Limite Jurisdiccional (L.J.), del Ejido Urbano (E.U.) y de la Línea de servicios (L.S.). A su vez el territorio queda clasificado en tres categorías o áreas (AN-AR-AU-) definidas según el plano de clasificación del territorio Anexo I, las cuales serán catalogadas según la zonificación del suelo estableciendo las zonas e indicadores urbanísticos, usos y actividades permitidas, para cada una de ellas delimitadas según plano de zonificación del suelo en el Anexo II y descriptas en el cuadro de zonas del Anexo III.

Art 37. Zonificación de usos del suelo

La zonificación del suelo representa la calificación interna de las tres áreas en las que se categoriza el territorio municipal, descripta en los artículos precedentes (AN-AR-AU-). La zonificación del suelo se determina según las características preexistentes en cada zona, o potenciales a desarrollar y compatibles o complementarias entre sí, tendientes al bien común y al desarrollo sostenible del territorio en su conjunto. Las zonas quedan definidas en el plano de zonificación del suelo en el Anexo II del presente código y descriptas en el cuadro de zonas del Anexo III.

Inc. 1. Todos los inmuebles comprendidos dentro de una zona se regirán por las disposiciones relativas a ésta, sin perjuicio de las demás zonificaciones existentes en la normativa municipal de carácter tributaria, ambiental o similares.

Inc.2. La delimitación de las zonas se sitúa según el caso por, a) ejes de vía pública donde cada frente corresponderán a distintos indicadores, b) fondo de parcelas donde ambos frentes de la vía pública tendrán los mismos indicadores o, c) cualquier otro elemento físico, natural o artificial que delimite tierras del Dominio Privado y/o del Dominio Público.

Inc.3. En los casos que exista confusión o discusión sobre la interpretación referida a la pertenencia de una parcela situada en la confluencia de dos o más distritos, el O.T.A. tendrá la competencia de analizar cada caso como particular, determinando la zonificación adecuada tendiente al beneficio del espacio urbano.

Inc.4. En los casos de parcelas en esquina o entre medianeras a las que le correspondan dos o más zonas, la Autoridad de Aplicación tendrá la competencia de analizar cada caso como particular, determinando la zonificación adecuada tendiente al beneficio del espacio urbano.

Art 38. Área Natural (AN)

El área natural del municipio abarca todos los sectores del ejido municipal, (excluyendo al área rural y al área urbana), representa una zona No urbanizable, que por sus atributos ambientales y/o paisajísticos se considera necesario el mantenimiento de las condiciones actuales, o la restauración de áreas degradadas. La delimitación de esta área se encuentra definida según el plano de clasificación del suelo Anexo I.

Los sectores del territorio municipal incluidos en esta categoría involucran las áreas relacionadas a conectores ecológicos de mayor escala, la delimitación del área se diseñó en base al concepto de infraestructura verde, tomando inicialmente el territorio incluido dentro de la categorización de la Ley Provincial N°7543 de OTBN (áreas de valor ambiental ya establecidas por la ley) razón por la cual se define que, para la gestión del área natural se deberán observar los procedimientos indicados según el Sistema Provincial de Áreas Protegidas (SiPAP).

Se permitirá cambio de uso de suelo en cumplimiento con todos los procedimientos, requerimientos y actividades permitidas de la ley Provincial N° 7543/2008 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN) y la Ley Provincial N° 7107/2000 Sistema Provincial de Áreas Protegidas (SiPAP) o según la zonificación ambiental de las áreas a desarrollarse según lo indican las Leyes y con el monitoreo del O.T.A. según el alcance y las competencias municipales.

Inc.1. El SiPAP establece los mecanismos, categorías y procedimientos para brindar un marco legal de protección a porciones de territorio de dominio público o privado. Según lo establece el decreto relacionado a la Ley, el SiPAP constituye, una herramienta de fundamental importancia para el logro de los objetivos de conservación y uso sustentable de los recursos naturales de la Provincia como así también la investigación científica, el desarrollo de actividades eco turísticas, recreativas y educativas, entre otras.

En este sentido, resulta de gran relevancia para una mejor implementación del sistema, la labor en conjunto con los gobiernos, las poblaciones locales y la sociedad en general, como así también la consolidación a través del fortalecimiento de las relaciones intra e inter institucionales. Los servicios ambientales que prestan las Áreas Protegidas, resultan indispensables y de gran utilidad ambiental y económica para la región, debiendo en consecuencia procurar y promover los instrumentos de financiamientos necesarios a fin de preservarlos y proveerlos como mecanismos de gestión. Entre los objetivos generales del SiPAP, puede mencionarse la conservación de los ecosistemas, ambientes y hábitat; preservar y/o conservar el paisaje natural, bellezas escénicas y el patrimonio cultural, propiciar la creación de Áreas Protegidas Provinciales, Municipales y Privadas; promover acciones que incentiven la participación de la comunidad.

Inc.2. El Plan Integral de Manejo y Desarrollo es el instrumento dinámico de planificación que facilita, conduce y controla la gestión de un área protegida de acuerdo a la categoría de la misma. El aspecto central de este documento es la especificación de los objetivos y metas que guían el manejo del área. Establece la zonificación interna de la reserva según la clasificación y división de los recursos ambientales de cada unidad de conservación, en áreas de manejo diferentes. La zonificación involucra el establecimiento de tres zonas, zona

núcleo o intangible, zona de uso restringido y zona de uso intensivo, mediante las cuales se podrá determinar la autorización o rechazo de las propuestas de implantación.

Inc.3. Sobre procedimientos y beneficios de la gestión de las áreas protegidas se deberá observar el Título 7.

Inc.4. Quedan comprendidas en esta categoría (AN), las áreas declaradas como Parques, Reservas Naturales y/o Áreas Protegidas de carácter nacional, provincial o municipal.

Inc.5. Hasta tanto se desarrolle un Plan Integral de Manejo y Desarrollo de las áreas de reserva quedarán establecidas las siguientes restricciones generales: a) Toda explotación que viole las características propias de cada área. b) La introducción de especies vegetales o animales no compatibles con el ecosistema. c) La introducción de sustancias tóxicas o contaminantes y cualquier actividad susceptible de producir daños o alteraciones innecesarias.

Art 39. Zonas del Área Natural

El A.N. definida en el artículo precedente incluye las siguientes zonas, definidas en el plano de zonificación del suelo en el Anexo II del presente código:

- 1. Zona RN:** La zona establecida como Reserva Natural, será destinada para la preservación del hábitat, el ecosistema, la pureza atmosférica y calidad del aire, en la cual se aseguran los recursos genéticos en un estado dinámico y en evolución, a la vez que se mantiene la estabilidad de los procesos ecológicos vitales para la vida.

Inc. 1. Se podrá elaborar el Plan Integral de Manejo y Desarrollo, según requerimientos específicos de Ley Provincial N°7543 de OTBN y la Ley N° 7107 Sistema Provincial de Áreas Protegidas (SiPAP) o la zonificación ambiental de las áreas a desarrollarse como lo indican las Leyes y con el monitoreo del O.T.A. según el alcance y las competencias municipales.

Inc.2. Hasta tanto se desarrolle la zonificación ambiental o el Plan Integral de Manejo y Desarrollo de la reserva quedarán restringidas dentro de la zona de Reserva Natural las siguientes actividades:

- a) La pesca, la caza, la recolección de flora o de cualquier otro objeto de interés geológico o biológico a excepción de aquéllas con fines científicos o educativos evaluadas y autorizadas por la Autoridad de Aplicación.
- b) Los asentamientos humanos con excepción de los necesarios para la administración y el manejo.
- c) El uso para fines económicos, extractivos y/o recreativos.
- d) La dispersión o uso de sustancias contaminantes.
- e) La construcción de caminos, viviendas, edificios o cualquier obra de infraestructura pública o privada con excepción de aquéllas mínimas necesarias para la administración y el manejo.
- f) La instalación de industrias, la explotación agropecuaria, forestal o cualquier otro tipo de aprovechamiento extractivo o intensivo de los recursos naturales.

- g) La introducción, trasplante o propagación de fauna y flora exóticas.
- h) Toda otra acción que pudiera provocar alteraciones en el paisaje natural o el equilibrio ecológico.

2. Zona RM: Las zonas establecidas como Reservas Naturales de Uso Múltiple serán áreas gestionadas principalmente para la utilización sustentable de los recursos y servicios ambientales, incluye el aprovechamiento sostenible, ecoturismo, turismo alternativo, recolección e investigación científica y estarán orientadas a la promoción y el uso sostenible de los bosques nativos, pudiendo incluir el aprovechamiento de sus recursos maderables y no maderables para contribuir con las necesidades de desarrollo económico social de las comunidades y la región. Representan complementariamente las zonas de amortiguamiento de la zona RN.

Inc.1. Hasta tanto se desarrolle o la zonificación ambiental o el Plan Integral de Manejo y Desarrollo de la reserva quedarán restringidas dentro de las zonas establecidas como Reserva Natural de Uso Múltiple las siguientes actividades: a) Los asentamientos humanos, salvo las necesarias en función de control, vigilancia y atención al visitante. b) Y los incisos a), d), e), f), g), h) del precedente Inc.1, referido a la zona RN.

Inc.2. Las actividades enunciadas como Ecoturismo y turismo alternativo, serán entendidas según los conceptos enunciados en el Anexo VIII del presente código definidas según lo establecen las leyes provinciales N° 7107 y N° 7045, cuyas actividades deberán ejercerse asegurando la protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y del medio ambiente del municipio.

Inc. 3. Todas las actividades descritas en el presente artículo se podrán desarrollar sujetas a la elaboración de un Plan Integral de Manejo y Desarrollo de la reserva, según requerimientos específicos de Ley Provincial N°7543 de OTBN y la Ley N° 7107 Sistema Provincial de Áreas Protegidas (SiPAP) a elaborarse según lo indican las Leyes y con el monitoreo del O.T.A. según el alcance y las competencias municipales.

Art 40. Área Rural (AR)

El área rural del municipio está conformada por los sectores preexistentes a la redacción de este código relacionados a la explotación agrícola, ganadera o agroindustriales, de carácter extensivo o intensivo de manera permanente o temporal, como también sectores que, por sus características territoriales, su índice de productividad, valores biológicos y los porcentajes de pendiente, son susceptibles a ser afectados por estos usos, se encuentra definida según el plano de clasificación del suelo en el Anexo I.

Inc. 1. Las áreas rurales (AR) representan los sectores desmontados con anterioridad a la ley de O.T.B.N. y frágiles desde la perspectiva del mantenimiento del uso del suelo, cumplen una función ambiental de gran importancia ya que representan áreas absorbentes (entre otras), relacionadas al área urbana. Por esta razón se desalentará el cambio de uso del suelo y se promoverán actividades, proyectos y programas para el mantenimiento del mismo.

Inc. 2. La protección y el incentivo al mantenimiento de la actividad rural en las zonas que componen el AR, se establecen con un enfoque que permite integrar la producción agrícola a la seguridad alimentaria implicando objetivos de gestión compartidos y acordados que resultan en múltiples beneficios del paisaje implicará: El diseño e implementación de programas y prácticas de campo, agrícolas y forestales diseñadas para contribuir con variados objetivos, incluyendo bienestar, producción de alimentos, mitigación del cambio climático, así como conservación de la biodiversidad y de los servicios ecosistémicos; Guiar las interacciones ecológicas, sociales y económicas de manera que se establezcan alianzas positivas entre intereses y actores, se logren adecuados mecanismos de compensación, así como se minimicen efectos negativos; Asistencia en la toma de decisiones y el compromiso comunitario para el diálogo, la planeación, la negociación y el monitoreo.

Inc. 3. Quedan restringidas dentro de las zonas establecidas como AR, a) Los nuevos asentamientos humanos salvo preexistentes, b) La construcción de caminos, viviendas, edificios o cualquier obra de infraestructura pública o privada con excepción de aquellas mínimas necesarias para la administración y el manejo, c) La instalación de industrias u otro tipo de aprovechamiento extractivo de los recursos naturales. Para las zonas incluidas en esta categoría o sectores de las mismas, que requieran o soliciten el cambio de uso de suelo o la implantación de alguna actividad nueva, se deberán encuadrar en las figuras de Plan de Sector o Proyecto Especial según corresponda y serán evaluadas por el O.T.A., podrán ser aceptadas o rechazadas en cumplimiento de los requerimientos del procedimiento establecido en el Título 7.

Art 41. Zonas del Área Rural

El A.R. definida en el artículo precedente incluye las siguientes tres zonas, definidas en el plano de zonificación del suelo en el Anexo II del presente código:

1. **Zona RP:** La zona establecida como Rural Productiva, involucra los sectores preexistentes a la redacción de este código relacionados a la explotación agrícola, ganadera o agroindustriales, de carácter extensivo o intensivo de manera permanente o temporal, y también sectores susceptibles a ser afectados por estos usos.
2. **Zona NR:** Las zonas establecidas como Núcleo Rural, involucra los sectores preexistentes a la redacción de este código, con uso dominante relacionado a la explotación agrícola, ganadera o agroindustriales, de carácter extensivo o intensivo de manera permanente o temporal, que presentan uso complementario habitacional. Incluye núcleos habitacionales rurales y edificaciones complementarias a la actividad productiva.
3. **Zonas PA:** Las zonas establecidas de Protección Activa, corresponden a sectores ubicados dentro del Ejido Urbano, con uso dominante de producción agrícola y asentamientos urbanos aislados. Según las variables edáficas estas zonas presentan un valioso índice de productividad y acceso al riego, razón por la cual no se permiten nuevas urbanizaciones y se promoverá el uso agrícola y producción de huerta para

alimentos de proximidad a escala metropolitana, promoviendo la agricultura familiar y la producción local.

Art 42. Área Urbana

El área urbana del municipio está conformada por los sectores relacionados a usos urbanos, tanto los consolidados como los que se encuentran en vía de consolidación y los sectores que por sus características territoriales presentan aptitud para la afectación futura al uso urbano y se encuentra establecida según el plano de clasificación del suelo Anexo I.

Inc. 1. El área urbana quedará definida por el área urbana primaria (A.U.) y los núcleos urbanos (N.U.) espontáneos o no planificados y de menor consolidación, vinculados al (A.U.) por medio de la R.N. N° 9, núcleos a los cuales la administración brindará los servicios de mantenimiento del alumbrado público y recolección de residuos en vías principales como máximo, el alcance de los mismos esa delimitado mediante la línea de servicios (L.S.). Hacia el sur oeste, El nogalar, El durazno y Potreros de la caldera, hacia el este desde el norte, Valle alegre, La calderilla y La Misión.

Inc. 2. El ordenamiento territorial del municipio promueve el desarrollo compacto de las zonas ya urbanizadas desalentando de manera rotunda la proliferación de estos núcleos dispersos de baja densidad. Por lo tanto, la normativa aquí desarrollada tiende a limitar la extensión de estos núcleos preexistentes, restringir el desarrollo de nuevos núcleos y generar el incentivo a la urbanización en sectores de completamiento relacionados al (A.U.), con el objetivo de optimizar recursos y garantizar la sustentabilidad del territorio.

Art 43. Zonas del Área Urbana

El A.U. definida en el artículo precedente incluye las siguientes seis zonas, definidas en el plano de zonificación del suelo en el Anexo II del presente código:

Zonas de uso dominante residencial:

- 1. Zona R1:** Las zonas establecidas como Residencial R1, se caracterizan por el uso dominante residencial de baja densidad y usos complementarios comerciales minoristas de consumo diario con tipologías de vivienda unifamiliares de planta baja y dos plantas en terrenos pequeños y medianos.
- 2. Zona R2:** Las zonas establecidas como Residencial R2 se caracterizan por el uso dominante residencial de muy baja densidad con tipologías de vivienda unifamiliares de planta baja y dos plantas en terrenos amplios.
- 3. Zona UD:** Las zonas establecidas como de Urbanización Diferida, corresponden a los sectores vacantes incluidos dentro del AU, que presentan condiciones para ser afectadas al uso urbano según la demanda durante el periodo de vigencia del presente código. La aptitud de estas áreas para ser urbanizadas se fundamenta en la proximidad física de redes de infraestructura básica y completamiento de los sectores colindantes a las áreas consolidadas. El desarrollo de urbanizaciones o cualquier tipo de emprendimiento en estas áreas quedará sujeto a la ejecución de un Plan de Sector

según lo establecido en el Art. 32 y serán supervisados por La Autoridad de Aplicación siguiendo el procedimiento establecido en el Título 7. Los indicadores urbanísticos se establecerán con el desarrollo del Plan de Sector, según la vista y evaluación del O.T.A., tendiente al bien del espacio urbano y según lo reglamentado en este Código, no se asignarán indicadores previos para evitar procesos de valorización y/o especulación. Al momento de evaluar una propuesta de fraccionamiento o proyecto en estas zonas se deberá observar lo reglamentado en el Título 6 y complementarios para garantizar la conectividad territorial.

Zonas de uso mixto:

- IV. **Zona CH:** La zona establecida como Centro Histórico, corresponde al área asignada a la preservación y revalorización arquitectónica del espacio público y el paisaje urbano. Involucra edificaciones, corredores y espacios característicos del municipio con usos dominantes residenciales de densidad baja en terrenos pequeños, medianos y amplios y usos complementarios comerciales como también usos institucionales. Los lineamientos generales de esta zona se encuentran especificados en el Título 4 del presente código.
- V. **Zona M1:** La zona establecida como Mixta 1, se caracteriza por usos residencial y comercial colindante al área de preservación patrimonial, donde se promoverá el desarrollo de actividades comerciales e institucionales de bajo impacto y actividades para el soporte de la actividad turística.
- VI. **Zonas PU:** Las zonas establecidas como Parque Urbano, corresponden a sectores no urbanizables destinados para uso recreativo, la protección del medio ambiente y el paisaje. Representan los ejes verdes urbanos de ribera, hacia ambos márgenes del Río La Caldera y componen el sistema de infraestructura verde del municipio generando corredores ecológicos, longitudinales y transversales según las escorrentías naturales, de conexión hacia el área de amortiguación (RM).

Art 44. Zonas Complementarias

Las zonas complementarias implican sitios dentro y fuera dentro del Ejido Urbano, no urbanizables de distintas características y definidas en el plano de zonificación del suelo en el Anexo II del presente código según las siguientes nomenclaturas:

1. **Zonas IN:** Las zonas establecidas como Institucionales, corresponden a sectores de uso institucional público y privado para el desarrollo controlado de las actividades de turismo alternativo y de camping característico del municipio. Cualquier tipo de actividad o desarrollo en esta zona quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda.
2. **Zonas S:** Corresponden a sectores fuera del ejido urbano que contienen Servicios o Infraestructuras con actividades incómodas o incompatibles con las residenciales, hacia el sur la Planta de Efluentes Cloacales y hacia el norte la Planta Potabilizadora Quitilipi. Cualquier ampliación, modificación o desarrollo nuevo en estas zonas

quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda.

3. **Zonas IB:** Corresponden a sectores preexistentes que contienen Industrias básicas de explotación de áridos representan sectores con actividades incómodas o incompatibles con las residenciales, cualquier ampliación, modificación o desarrollo nuevo en estas zonas quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda.
4. **Zonas AE:** Las zonas establecidas como Áreas Especiales, corresponden a sectores dentro y fuera del ejido urbano, que presentan atributos significativos por su localización o valores ambientales a preservar y merecen un tratamiento especial sujeto a estudios pormenorizados. La mismas están calificadas de la siguiente manera:
 - I. **AE-PC:** La zona establecida como Área especial patrimonial y cultural, corresponde a sectores no urbanizables que contienen o implican elementos patrimoniales representativos del municipio tanto naturales y paisajísticos como edificios de carácter excepcional a preservar y revalorizar, corresponde al predio del Cristo Redentor y a las que en el futuro puedan crearse o establecerse con similares características. Cualquier ampliación, modificación o desarrollo nuevo en esta zona quedará sujeto al (PEIAS) o procedimiento de Proyecto Especial según corresponda.
 - II. **AE-IA:** Las zonas establecidas como Área especial de Interés Ambiental, corresponden a sectores no urbanizables que requieren de acciones de preservación, conservación o restauración ambiental, para el mantenimiento o recuperación de sus características preexistentes de valor medioambiental y/o paisajística y para el desarrollo de la actividad turística en el municipio. Incluye sectores que se prevén como áreas de amortiguamiento o Buffer entre los servicios de infraestructura y las áreas residenciales como también áreas de transición entre áreas urbanas. Las actividades a desarrollar en estas áreas serán las destinadas a la educación ambiental, ocio, recreación, ecoturismo y turismo alternativo y las necesarias para la correcta administración y manejo en tanto dichas actividades no impliquen un compromiso significativo a los elementos naturales y del paisaje. Cualquier actividad, intervención o desarrollo propuesto, dentro o parcialmente incluido en un AE, quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial o autorización previa por la autoridad competente, según corresponda.

Inc. 1. Para las zonas adicionales descritas en el presente artículo o sectores de las mismas, quedan restringidas las siguientes actividades o desarrollos: a) Los nuevos asentamientos humanos, salvo preexistentes y en función de las necesidades de control y mantenimiento, b) La construcción de caminos, viviendas, edificios o cualquier obra de infraestructura pública o privada con excepción de aquellas mínimas necesarias para la administración y el

manejo, c) La instalación de industrias u otro tipo de aprovechamiento extractivo de los recursos naturales.

Inc.2. Para cualquier desarrollo que requiera o solicite el cambio de uso de suelo a urbano u otro tipo de actividad, quedará sujeto al (PEIAS) o procedimiento de Proyecto Especial según corresponda, para su evaluación, según establecido en el presente código.

Capítulo II. Usos y Actividades

Art 45. Reglamentación de usos y actividades

La regulación de los usos y actividades por zona se establece según los siguientes instrumentos incluidos como Anexos:

- I. Planilla de usos y actividades, Anexo IV, clasifica y agrupa los usos y tipos de actividades relacionadas a cada uso.
- II. Cuadro de actividades permitidas por zona, Anexo V, contiene los usos permitidos en cada una de las zonas establecidas en la zonificación del suelo.
- III. Planilla de indicadores por zona, Anexo VI, cada planilla corresponde a una zona, donde se detalla el carácter urbanístico general correspondiente y dimensiones máximas.

Art 46. Planilla de usos y actividades

Se pone en vigencia la “planilla de usos y actividades”, que se incorpora como Anexo IV y que contiene la clasificación de usos y actividades según los patrones de interferencia ambiental correspondiente, la cual está formada por los siguientes usos: 1) Residencial, 2) Comercial, 3) Servicios, 4) Industrial, 5) Agroindustrial, 6) Mixtos relacionados al Turismo. Cada uso incluye el listado de actividades relacionadas. La clasificación de las actividades se establece mediante el uso, la actividad y la interferencia ambiental caracterizada según los siguientes cuatro patrones:

1. **Patrón I:** Actividades de interferencia ambiental muy baja o inocua.
2. **Patrón II:** Actividades de interferencia ambiental Baja
3. **Patrón III:** Actividades de interferencia ambiental Media.
4. **Patrón IV:** Actividades de interferencia ambiental Alta.

Inc.2. Las actividades clasificadas dentro de los Patrones II, III y IV, son aquellas vinculadas a la generación de impactos de distinta intensidad. Todas las actividades categorizadas de patrón III y IV deberán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social PEIAS, definido en el Título 7 del presente código, la implantación y aprobación definitiva quedará sujeta a la obtención del CAAM, aún si se encuentra permitida según el Anexo V (Cuadro de actividades permitidas por zonas) del presente código.

Inc.3. Las actividades clasificadas dentro del Patrón II; en los casos que se considere necesario y según dictamen del O.T.A., podrán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social PEIAS, definido en el Título 7 del presente código, la

implantación y aprobación definitiva quedará sujeta a la obtención del CAAM, aún si se encontrara permitida según el Anexo V (Cuadro de actividades permitidas por zonas) del presente código.

Art 47. Actividades no catalogadas

Toda actividad que no se halle clasificada o no se encuentre incluida en el Anexo IV, será asimilada a la actividad que se aproxime a sus características aplicándose las exigencias y restricciones correspondientes a la actividad designada como aproximada, en los casos que se considere necesario y según dictamen del O.T.A., podrán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social PEIAS, definido en el Título 7 del presente código, la implantación y aprobación definitiva quedará sujeta a la obtención del CAAM, aún si se encuentra permitida según el Anexo V (Cuadro de actividades permitidas por zonas) del presente código.

Art 48. Cuadro de actividades permitidas por zonas

Se pone en vigencia el “Cuadro de actividades permitidas por zonas”, que se incorpora como Anexo V y que contiene los usos permitidos en cada zona, de acuerdo a sus particularidades, dejándose constancia que todos aquellos no expresamente autorizados deben considerarse usos no compatibles.

Inc. 1. Las actividades permitidas establecidas en el cuadro de actividades permitidas por zonas del Anexo V, no exime la aplicación del PEIAS, aún en los casos de las actividades permitidas, si se evidenciara alguna situación por la cual se considere necesario y según dictamen del O.T.A., podrán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social PEIAS, definido en el Título 7 del presente código, la implantación y aprobación definitiva quedará sujeta a la obtención del CAAM.

Art 49. Aplicación y localización de actividades

La normativa incluida en el presente código será de aplicación para nuevas edificaciones, establecimientos o instalaciones de todos los tipos y para las preexistentes en que se proponga o requiera variar el uso, actividad o dimensiones.

Inc.1. Todas las actividades económicas que impliquen uso del suelo deberán localizarse de conformidad a lo especificado en el Cuadro de actividades permitidas por zonas incluida en el Anexo V y conforme a la planilla de usos y actividades establecida en el Anexo IV.

Inc.2. Los lotes y las actividades serán considerados Conformes o No conformes, según lo establecido en el presente capítulo y su catalogación será competencia del O.T.A.

Inc.3. En casos donde se evidencien usos mixtos, se deberán cumplir las normas establecidas para las actividades correspondientes de tales usos.

Art 50. Actividades generadoras de tráfico vehicular

Cuando se evidencie que alguna actividad puede dificultar funciones urbanas previstas para una zona, el O.T.A. podrá emitir dictamen desfavorable para vedar dicha actividad,

independientemente de que la actividad este permitida en la zona correspondiente a la implantación solicitada.

Inc. 1. Se consideran actividades generadoras de tráfico los desarrollos que atraen o producen gran número de viajes o incremento de los viajes constantes en una zona.

Inc.2. Dichas actividades pueden causar los siguientes impactos negativos en el territorio; en la circulación, cuando la capacidad de las vías es menor a la cantidad de vehículos atraídos; en el ambiente, cuando se verifican situaciones críticas relacionadas a la polución, el paisaje urbano o natural, modificación de la topografía cuando se requiera excesivo movimiento del suelo para apertura de vías de circulación; en las áreas de estacionamiento cuando se verifica que no existe espacio suficiente para estacionamientos, carga o descarga, circulación etc.

Art 51. Actividades preexistentes y usos no conformes

Se admitirá la permanencia de instalaciones industriales preexistentes al momento de aprobación del presente código aun cuando se trate de un uso no conforme sujeto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social PEIAS, con el fin de verificar las condiciones de ambientales para continuar con el uso.

Inc. 1. Cuando se verifique que una industria existente no cumple con los requisitos ambientales u ocasionaran molestias y degradación ambiental, se determinará un plazo dentro del cual la industria deberá realizar la adecuación necesaria para cumplir con la normativa vigente.

Inc.2. En instalaciones catalogadas por usos no conformes preexistentes, se podrán realizar ampliaciones o modificaciones a las edificaciones siempre que se demuestre que tales acciones se realizan con el fin de atenuar, remediar o eliminar los impactos ambientales en el sector y el área de influencia correspondiente.

Inc.3. En los casos de instalaciones preexistentes a este código, donde se proponga una variación significativa de las características iniciales se aplicarán las disposiciones que pone en vigencia este código para verificar el patrón de interferencia ambiental y determinar su recategorización, reubicación o denegación dependiendo el caso.

Inc.4. El abandono o cese de actividades en una instalación existente catalogada de uso no conforme por un periodo de seis meses o más quedará determinado como finalizado y no se permitirá un nuevo inicio de actividades debiendo adecuarse a lo normado por el presente código para su reactivación.

Capítulo III. Tejido urbano y Edificaciones

Art 52. Planilla de indicadores

Se ponen en vigencia las “planillas de indicadores”, que se incorpora como Anexo VI y que contiene los lineamientos e indicadores urbanísticos generales y de cumplimiento obligatorio sobre, subdivisión, edificación, condiciones ambientales y particularidades de

cada zona, sin perjuicio de las que en forma particular pueda especificar este código u ordenanzas vigentes o futuras.

Inc.1. El Anexo VI, incluye una planilla correspondiente a cada zona.

Art 53. Disposiciones generales para las Edificaciones

El proyecto de edificación debe cumplir con lo establecido en el Anexo VI, para la zona correspondiente y las reglamentaciones incluidas en el presente código.

Inc.1. Tratamiento exterior, la estética edilicia es de orden público; todos los elementos exteriores de los edificios, pertenecen al bien estético de la localidad y su comunidad.

Todos los elementos volumétricos o superficiales de los edificios expuestos al espacio urbano, deberán proyectarse y ejecutarse de acuerdo a conceptos estéticos coherentes, teniendo en cuenta los determinantes morfológicos del entorno natural, deberá armonizar con el conjunto edilicio y no podrá contrariar su armonía, ni el carácter predominante del entorno. Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón puede anteponerse a ellos.

Inc.2. Instalaciones arrimadas a muro divisorio: Queda prohibido colocar en muros divisorios de unidades independientes o entre predios las siguientes instalaciones:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, calor o daños como: máquinas, cámaras frigoríficas, artefactos, montacargas, tuberías impulsadas por bombas, tanques de inodoros, asadores, calderas, artefactos que produzcan calor, chimeneas etc.
- b) Canchas para juego de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes.
- c) Las fuentes de calor o frío se distanciarán o aislarán a fin de evitar la transmisión molesta de alteración ambiental a través de un muro de separación entre edificios independientes o predios, aunque el dominio corresponda a un mismo propietario.
- d) No se podrán adosar a muros linderos:
 - 1- Canteros sin revestimiento impermeable.
 - 2- En el caso de colocarse enredaderas éstas deberán destacarse del muro y se adoptarán dispositivos que eviten filtraciones.
 - 3- Piletas, fuentes de agua, Tanques de agua y espejos de agua.

Inc.3. Los edificios y construcciones, así como las estructuras reglamentarias (torres industriales, tanques, silos, conductos, accesorios, instalaciones mecánicas y similares, etc.) deberán tener un tratamiento adecuado entre sí y respecto al entorno. Igualmente lo será el tratamiento de los techos y los elementos que sobresalgan de ellos. Los paramentos medianeros, las fachadas internas, de frente interno y laterales deberán llevar un tratamiento armónico con la o las fachadas de frente. Dicho tratamiento deberá especificarse en la documentación a presentar para aprobación del proyecto.

Art 54. Instalaciones de servicios

Instalación de agua y sanitaria: reglamentada en el Título V, capítulo II del presente código;

Instalación eléctrica: Se regirá por la legislación vigente en la materia. En todos los casos se

deberá preservar la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente, así como promover la fiabilidad técnica mediante la utilización de materiales, elementos y equipos eléctricos normalizados, empleando las reglamentaciones y normas que se definan para los proyectos y ejecución de las instalaciones eléctricas. Los profesionales deberán certificar en los planos respectivos el cumplimiento de la normativa en la materia con el visado en el colegio o Consejo profesional habilitado para tal fin; Instalaciones de gas u Otras instalaciones: Es de aplicación la normativa de los proveedores legalmente autorizados para la distribución, transporte, instalación y comercialización de gas natural y envasado.

Art 55. Espacio urbano

Serán considerados espacios urbanos a partir de la referencia de nivel, exceptuando los casos previstos en cada zona los siguientes:

- I. El espacio de la vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre éstas y las de retiro obligatorio o voluntario de las edificaciones;
- II. El espacio de corazón de manzana;
- III. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las divisiones entre parcelas, conectando el espacio de la vía pública con el corazón de manzana;
- IV. El espacio entre paramentos verticales de un mismo volumen o de varios edificados dentro de la misma parcela;
- V. Los patios apendiculares incorporados a alguno de los espacios descriptos anteriormente.

Inc.1. El espacio urbano deberá ser capaz de garantizar las buenas condiciones de circulación y accesibilidad universal, habitabilidad en función de la iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales exteriores, vegetación y otros que se pudieran establecer a favor del saneamiento ambiental.

Inc.2. Las áreas descubiertas en parcelas que conforman el espacio urbano o los patios auxiliares, solo podrán cubrirse con toldos plegables de tela o lona, no podrán cubrirse con elementos fijos de ningún tipo.

Inc.3. En los espacios públicos urbanos, no se admitirá el uso comercial en ninguna modalidad, a excepción de ferias transitorias artesanales aprobadas o permitidas mediante dictamen por la autoridad competente.

Art 56. Factor de ocupación total F.O.T

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable, constituye un instrumento de control urbanístico de las densidades previstas para las distintas zonas.

Inc.1. Quedarán exentas de cómputo para el F.O.T. las destinadas a actividades complementarias de la principal y las de apoyo o servicios a la edificación, según el siguiente listado de áreas:

- I. Áreas destinadas a estacionamientos en predios residenciales hasta un máximo de una

plaza por unidad habitacional con área computable de hasta 75m²; dos plazas por unidad habitacional con área computable de entre 75m² y 120m² y tres plazas por unidad habitacional con área computable mayor a 120m².

- II. Áreas destinadas a estacionamientos en predios no residenciales.
- III. Áreas construidas destinadas a estacionamiento comercial.
- IV. Áreas de apoyo, salas de máquinas, depósitos de residuos, transformadores, generadores, medidores, centrales de gas, equipos de aire acondicionado.
- V. Áreas de uso común, porterías, circulaciones, accesos, puestos de vigilancia, pórticos de acceso con vigilancia de hasta 75m².
- VI. Áreas salientes, barandas o balcones en predios residenciales, abiertos hasta un límite de 1,20 m un metro veinte centímetros de profundidad en relación al paramento externo de la fachada principal.

Inc.2. La suma total de las áreas descritas, (exceptuando las de estacionamientos) no podrá superar el 50% del área computable para el cálculo del F.O.T.

Art 57. Factor de ocupación del suelo F.O.S

El factor de ocupación del suelo, es el valor que multiplicado por la superficie total de la parcela indica la superficie máxima que pueden abarcar las áreas construidas.

Inc.1. Quedaran exentas de cómputo para el F.O.S. las siguientes:

- I. Áreas construidas localizadas por debajo de la referencia de nivel, mientras no sobrepasen en ningún punto los 4m. cuatro metros de altura en relación al perfil natural del terreno.
- II. Voladizos de hasta 1.20m un metro veinte centímetros sobre los retiros de frente y balcones abiertos.
- III. En los casos que se localicen distintas actividades en la misma planta de un edificio el F.O.S. máximo aplicable será el correspondiente a la actividad más restringida.
- IV. En los casos que se localicen distintas actividades en distintos niveles o plantas de un mismo edificio el F.O.S. de los niveles superiores no podrá ser mayor al F.O.S establecido para la actividad de niveles inferiores.

Art 58. Alturas de edificación

Todas las alturas reglamentadas se medirán sobre la distancia vertical existente entre la Referencia de Nivel y el punto más elevado del plano interior de la última cubierta de la construcción. La Referencia de nivel se define por cualquier punto del terreno natural.

Inc.1. En casos de terrenos con pendiente o desnivel, la distancia vertical entre la Referencia de nivel y el perfil natural del terreno no podrá exceder los 4m. cuatro metros en cualquier punto del terreno.

Inc.2. Para las cubiertas con pendiente, la altura máxima de edificación podrá incrementarse hasta 3m. tres metros siendo este el punto máximo de la cubierta.

Inc.3. Las alturas máximas establecidas para cada zona solo podrán ser superadas por

locales no habitables y las áreas no computables para el cálculo del F.O.S indicadas en el artículo precedente, siempre que no excedan el 30% de la última planta edificada y se retiren hacia el fondo de la parcela y siempre que ellos no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo de hasta 45°. En todos los casos deberán preservarse las características paisajísticas de los predios evitando el enclave de construcciones en zonas altas de la topografía del terreno, de manera que a consideración del O.T.A. no se genere impacto visual negativo.

Art 59. Líneas, Nivel y Línea Municipal y Esquina

La línea Municipal será fijada por la Municipalidad; se otorgará dentro de los 15 días de obtenido el permiso de construcción. No será permitido ampliar ni refaccionar ningún edificio cuya construcción se halle invadiendo la línea de edificación Municipal o el retiro establecido, sin perjuicio de las sanciones, demoliciones y recomposiciones a que haya lugar.

Inc.1. Los retiros obligatorios de Línea de Edificación de frente deberán ser destinados a jardines privados cuyo mantenimiento estará a cargo de los propietarios de las parcelas prohibiéndose su utilización como lugar de estacionamiento (temporario o permanente) o de carga y descarga salvo indicación específica en contrario establecida en cada Zona.

Inc.2. La Referencia de Nivel se fijará con un profesional contratado por el particular y será aprobado por la Municipalidad, teniendo en consideración los niveles del proyecto de cordón, cuneta o pavimentación y en su defecto los niveles de calles existentes y desagües de la misma. La Municipalidad podrá fijar niveles de oficio cuando lo considere necesario. El nivel de vereda será el cero (+ - 0,0), y la cota mínima permitida para el nivel de piso terminado de la planta baja será de quince centímetros (+ 0.15); deberá asegurarse el desagüe de las aguas pluviales según desniveles correspondientes.

Inc.3. Ochavas: En los predios de esquina es obligación la formación de ochavas. Se requerirá la formación de la misma al momento de otorgar permisos para: a) Apertura de calles; b) Construcción de edificios nuevos o cercos; c) Modificación externa en edificios o cercos existentes. La autoridad de aplicación podrá ordenar la remoción o demolición de los elementos que obstruyan, obstaculicen o invadan la ochava. Las dimensiones se establecen de la siguiente manera:

- a) Toda línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.
- b) La dimensión mínima será la hipotenusa resultante de un triángulo cuyos catetos tendrán 3 m de la intersección de las dos líneas municipales y en la dirección de éstas.
- c) Cuando el ángulo sea mayor o igual a 135° se prescindirá de construir ochava.

Art 60. Retiros y voladizos

Los retiros de jardín delimitan sectores destinados a asegurar superficie absorbente, predominio de áreas verdes sobre elementos construidos, valorización del paisaje urbano,

amortiguación entre el edificio y el espacio urbano público. Los retiros de jardín quedarán establecidos según el Anexo VI, para cada zona y serán correspondientes a todos los frentes de una edificación sobre la vía pública.

Inc.1. Dentro del espacio delimitado como retiro de jardín se admite; casillas de vigilancia de hasta 5m² como máximo; Toldos, accesos o pasillos semicubiertos, aleros y balcones; medidores de servicios, muros de contención, escaleras o rampas de acceso.

Inc.2. Los retiros para jardín quedaran sujetos a futuros ensanches viales, en cuyo caso podrán ser absorbidos por el ensanche o vereda, total o parcialmente, según lo determine el O.T.A. La aprobación de este tipo de intervenciones deberá incluir un estudio y análisis de la conveniencia pública y prioridad para su implementación lo cual requerirá normativa específica para tales fines.

Art 61. Estacionamientos

Se considerarán estacionamientos y garajes a áreas cubiertas o descubiertas destinadas a la guarda de vehículos.

Inc.1. En edificaciones residenciales multifamiliares, comerciales o de servicios los estacionamientos y garajes se considerarán función complementaria a la actividad.

Inc.2. Los condominios deberán incluir dentro de la parcela áreas de estacionamientos que garanticen en una plaza de estacionamiento como mínimo y dos como máximo, por cada unidad de vivienda.

Art 62. Piscinas, Piletas o Natatorios

Las piletas se deberán construirse con una separación mínima de 3m. tres metros de cada línea divisoria lateral y de fondo, no se permite la construcción de piscinas con vista directa a la vía pública o en retiros obligatorios y de jardín. Deberán contar con un cerco perimetral de seguridad que no permita el acceso fácil a niños y animales; un sistema de antideslizante alrededor del natatorio de un ancho mínimo de 0.50 m y un sistema de desagote que asegure la reutilización de las aguas. Queda prohibido el vertimiento de las aguas a la vía pública o al sistema de efluentes de la propiedad. Asimismo, se deberá prever el sistema de recirculación y filtrado de manera que se evite el permanente recambio de agua o el estancamiento y deterioro del agua. Los sistemas eléctricos deberán encontrarse perfectamente aislados.

Título 4

Fraccionamiento del suelo y Protección del patrimonio

Titulo 4. Fraccionamiento del suelo y Protección del patrimonio

Capítulo I. Disposiciones Generales de Fraccionamiento

Art 63. Generalidades

El Ejecutivo Municipal representado por la Autoridad de Aplicación o el O.T.A, según corresponda, queda facultado para aprobar o denegar desarrollos de Urbanizaciones o loteos, subdivisiones o modificación de existentes y las correspondientes transferencias de propiedad destinadas al dominio público o privado municipal, en todos los casos deberán ajustarse a las exigencias y normas del presente código y de la normativa provincial vigente en la materia a saber:

- I. Ley N° 2.308/48 (Original 1030) “*Ley de Catastros*” y modificatorias o la que a futuro la remplace.
- II. Ley N° 4.597/74 4597 “*Marco Regulatorio para el Desmembramiento de Inmuebles en Parcelas o Lotes*” y modificatorias o la que a futuro la remplace.
- III. Resoluciones de la Junta de Catastro.

Inc.1. En el territorio municipal se establecen zonas urbanizables de completamiento y zonas de urbanización diferida, las cuales representan los sectores planificados para ser afectados a usos urbanos según lo indicado en el Anexo V y VI del presente Código y se podrán desarrollar en las formas de fraccionamiento que se establecen en el presente Capítulo, las propuestas públicas, privadas o mixtas podrán ser aceptadas o denegadas por la autoridad de aplicación.

Inc.2. El desarrollo de cualquier propuesta de fraccionamiento en el territorio municipal deberá realizarse en las formas que se indican en el presente Capítulo y se deberá observar lo previsto para cada una de las zonas según la planilla de indicadores del Anexo VI y lo establecido en el Título 3, Título 4, Título 5 y 6 del presente código.

Inc.3. Cualquier tipo de fraccionamiento en la tipología de urbanización o loteo, ya sea bajo la figura de proyecto voluntario o necesario, quedará sujeto a su evaluación mediante el procedimiento de Plan de Sector, las cuales podrán ser aceptadas o denegadas por la autoridad de aplicación.

Inc.4. No se permitirán subdivisiones en zonas impropias para la edificación, a excepción de Subdivisión por Partición Hereditaria, lo cual No representará la adquisición de ningún derecho para edificar o urbanizar. Las zonas impropias serán entendidas como los sitios inundables, sitios con pendiente superior al 15% o por condiciones geológicas o hidrológicas no compatibles con la edificación, sitios alejados fuera del alcance de equipamientos e infraestructuras urbanas, sitios de alto valor ambiental o paisajístico y áreas preservadas o a preservar, otros que se pudieran evidenciar a criterio del O.T.A.

Inc.5. Según lo establece la Ley Provincial N°4597, por la cual se declara de interés provincial las características urbanísticas, panorámicas y turísticas de la Localidad, las dimensiones de los lotes resultantes de toda subdivisión de inmuebles dentro del Ejido Urbano deberán ajustarse a 25m de frente y seiscientos veinticinco metros cuadrados (625 m²) de superficie

como mínimo. Siguiendo estos lineamientos, se definen las dimensiones mínimas de cada Zona establecidas en el Anexo VI del presente Código, relacionadas a las características territoriales generales de cada una de ellas.

Art 64. Formas de Fraccionamiento

El concepto de fraccionamiento será entendido como toda división de la tierra y a partir de la puesta en vigencia de este código se deberá realizar bajo las siguientes formas:

- a. Urbanización o loteo
- b. Simple Subdivisión
- c. Subdivisión por Partición Hereditaria

Inc.1. Urbanización o loteo: será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar o modificar el núcleo urbano existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios destinados a equipamiento para uso público. También se considerará urbanización o loteo toda división de la tierra, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 5 (cinco). Todo fraccionamiento bajo el formato de urbanización o loteo se realizará en la figura de Plan de Sector del Art. 32 y según el procedimiento establecido en el Título 7.

Inc.2. Subdivisión simple: Toda división de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, que no requiera obras de infraestructura. Cuando la subdivisión supere el número de 5 (cinco) parcelas o afecte a una superficie igual o mayor de la equivalente a Cinco (5) lotes mínimos establecidos para la zona en que se ubica se asimilará en cuanto a las obligaciones impuestas en el presente código a una Urbanización o Loteo.

Inc.3. Subdivisión por Partición Hereditaria: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a dividir resulte de titularidad de una sucesión indivisa, y se solicite factibilidad a la Municipalidad para particionar el bien en el marco de un proceso sucesorio, lo cual No implicará la adquisición de ningún derecho a edificar o urbanizar.

Inc.4. Excepción en casos de subdivisión por partición de condominios, se considerarán todos aquellos casos especiales en que el inmueble a dividir resulte de titularidad de dos o más propietarios de acuerdo a títulos de dominio preexistentes a la entrada en vigencia de la presente norma. Los condominios de fecha posterior a la sanción del presente código, y los coposeedores sin derechos dominiales reconocidos judicialmente no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 13.512 Propiedad Horizontal.

Inc.5. Para casos propuestos de redistribución parcelaria, se podrán separar fracciones de una parcela para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas. La parcela cedente podrá quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio del O.T.A. se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes. Se aceptarán unificación y anexión siempre que se observe la mejora en la conformación general, lo cual No implicará la adquisición de ningún derecho a edificar o urbanizar, en estos casos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en este capítulo según la zona de implantación.

Inc.6. Las aprobaciones municipales de subdivisiones para obras de infraestructura, viales o equipamientos de servicios No representan autorización para la implantación de edificaciones o actividades relacionadas al uso residencial el cual está permitido en las zonas que indica el presente código según el Anexo V y VI.

Art 65. Diseño de Conjunto y Dimensiones de Parcelas

Todo proyecto de urbanización o loteo deberá ser estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes del entorno, el amanzanamiento y las áreas de espacios verdes y equipamiento comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad mediante la creación de núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial y garanticen un ambiente adecuado preservando el paisaje urbano y natural.

Inc.1. El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en el presente código deberá respetar lo establecido en la planilla de indicadores del Anexo VI correspondiente a la zona de implantación propuesta y según las dimensiones mínimas indicadas.

Art 66. Trazado Vial

El trazado vial deberá efectuarse respetando la estructura vial general y particular de cada zona establecida en el presente código y según las siguientes pautas fundamentales:

1. Deberá darse continuidad a las vías en un todo de acuerdo con lo establecido en el Título 6 según la jerarquía de vías, calles y caminos existentes, facilitando el vínculo racional y adecuado de aquellos.
2. El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características establecidas en el Título 6 teniendo en cuenta, dimensiones, morfología del terreno, la urbanización y la atracción vehicular generada por los usos previstos. Dichas vías deberán tener en cuenta la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.
3. Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.
4. Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, topografía y/o trazado de la red vial interna o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.
5. Las vías secundarias deberán tratarse de tal manera que puedan crearse áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular sea de menor velocidad y sin riesgo para las personas.
6. El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala sujeto a criterio del O.T.A. quien podrá sugerir otro más adecuado atendiendo a las particularidades de la zona de implantación.
7. Los anchos de las vías se diferenciarán según la jerarquía y dimensiones sujetas a la regulación provincial. Para las vías principales en ningún caso será inferior a 12.00 m, salvo las que coincidan con las de jurisdicción provincial adoptándose en esos casos

los valores más altos. Las secundarias serán de 10,00/12,00 m, como mínimo.

8. En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse en el terreno del interesado o parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante. Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.
9. No se admitirán fraccionamientos que prevean calles sin salida o que rematen en (cul de sac). Excepcionalmente el O.T.A mediante resolución fundada podrá admitirlas siempre que la calle desembocare en un espacio de dominio público, no existiera necesidad de continuidad de vías importantes y no hubiera razones de continuidad del trazado vial dentro del fraccionamiento, siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento (cul de sac) en su extremo cerrado.
10. Todo fraccionamiento, loteo o subdivisión deberá proyectarse de manera que todas las parcelas posean alguno de sus frentes a calle pública, evitándose la constitución de servidumbres de paso, autorizaciones de paso, pasajes o calle privada.

Inc.1. Todo desarrollador o propietario deberá conservar las calles ejecutadas en el loteo o urbanización, y el arbolado urbano correspondiente según lo establecido en el Título 5, a su exclusivo cargo y por el término que el Ejecutivo Municipal considere necesario en relación a los recursos municipales para estos fines.

Inc.2. No se permitirán trazados de calles o manzanas que signifiquen modificaciones en cursos de agua o escorrentías naturales. Para casos de urbanizaciones que se encuentren colindantes o que contengan pasantes de huaicos, escorrentías naturales o arroyos, el O.T.A. analizará y sugerirá el diseño adecuado para garantizar el normal funcionamiento del sistema natural.

Inc.3. Las nuevas vías o calles que surjan de una subdivisión, se incorporarán al dominio público municipal, posterior a la aprobación, en carácter de donación. Las cuales se ejecutarán a cargo exclusivo del propietario, cumplimentando los requerimientos de este código y especificaciones técnicas provistas por la autoridad de aplicación referentes a las características generales, pavimento rígido o flexible, cordón cuneta o terminación superficial adecuada según el tipo de suelo en el área de implantación y jerarquías viales. La autoridad de aplicación podrá determinar la conveniencia de que la vía no sea asfaltada por cuestiones ambientales de absorción, reflexión y/o estética urbana, en todos los casos deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionar en las zonas colindantes.

Inc.4. Corresponderá a la Municipalidad aprobar y establecer la nomenclatura correspondiente a todos los espacios públicos (calles, avenidas, pasajes, plaza, plazoletas y demás) de las nuevas urbanizaciones.

Art 67. Pendientes del Trazado Vial

Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4%(cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías principales. La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero, coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero, coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero, coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

Art 68. Subdivisión por partición de condominios y Partición Hereditaria

Para ambos tipos de subdivisión, el número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figuren en la respectiva escritura o coherederos a adjudicar el inmueble. Las dimensiones mínimas deberán ajustarse a las previstas para subdivisiones en cada zona, con índice de tolerancia del 20 % para medidas de frente, y del 25% para las superficies mínimas establecidas para la zona.

Art 69. Subdivisión por Propiedad Horizontal

Los espacios de uso exclusivo resultantes de fraccionamientos realizados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán respetar el mínimo de superficie dispuesto para las subdivisiones simples, y los índices edilicios que correspondan según la zona de implantación del proyecto.

Art 70. Barrios Cerrados o Clubes de Campo

A partir de la puesta en vigencia de este Código, se desalentará el desarrollo de urbanizaciones en esta tipología. Los propietarios de inmuebles podrán proponer desarrollos en la tipología de Club De Campo o Barrio Cerrado las cuales se realizarán en la figura de “Plan de Sector”, indicada en el Art. 32, y el procedimiento correspondiente indicado en el Título 7, del presente Código. Las propuestas serán encuadradas como voluntarias y quedarán sujetas a la evaluación correspondiente por el O.T.A., las cuales podrán ser aprobadas o rechazadas en cumplimiento de los lineamientos generales de planificación del territorio municipal.

Inc.1. Todo desarrollo deberá ajustarse a lo reglamentado en el presente Título 4, los estudios y proyectos requeridos quedarán a cargo del proponente, los cuales no implicarán la adquisición de ningún derecho para la aprobación del mismo.

Inc.2. Las propuestas en estas tipologías deberán garantizar la continuidad territorial evitando barreras de acceso a zonas naturales, cursos de agua u otros elementos territoriales de interés común.

Art 71. Trazado Manzanas

El trazado de las manzanas será articulado primeramente al trazado de la red vial asegurando lo reglamentado en los artículos precedentes, deberá diseñarse con formas regulares siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones

sobre escurrimiento pluvial del Título 5.

Los lados no podrán exceder los 120 m. ni ser menores a 60 m. se promoverá dimensiones ortogonales y cuadradas con el fin de disminuir la superficie de calles y aumentar las áreas absorbentes. Los casos de dimensiones distintas a las enunciadas deberán ser debidamente justificados en base técnica y sujetos a criterio y aprobación del O.T.A.

Art 72. Trazado Parcelario

En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada Zona del Anexo V y VI del presente código y según las siguientes pautas fundamentales:

- I. Las parcelas deben respetar las superficies y frentes mínimos correspondientes a la zona y planilla de indicadores Anexo VI.
- II. El acceso debe contener un ancho mínimo de 3.00 m. (tres metros), el cual quedara afectado a servidumbre de paso a favor de todas las parcelas internas cuyos propietarios poseerán el dominio correspondiente en proporción a la superficie de cada parcela, con anotación catastral y registrado en la Dirección General de Inmuebles.

Art 73. Parcelas Irregulares

Serán permitidas parcelas de forma irregular siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.
- b) Si tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso a).
- c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada. En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Inc.1. Serán susceptibles de flexibilización de los valores estipulados para cada Zona, tanto en Dimensiones mínimas como en Retiros, los casos de terrenos irregulares (atípicos) o con condicionamientos topográficos fuertes (barrancas) o que requieran resolver adecuadamente el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales dentro del predio u otras situaciones a considerar, las cuales quedarán sujetas a la aprobación del O.T.A.

Inc.2. Las operaciones de mensura y amojonamiento de las parcelas se regirán por las normas provinciales vigentes las cuales serán verificadas por la autoridad de aplicación municipal en cumplimiento con todo lo reglamentado en el presente código y previo a la aprobación de mensura por el órgano competente.

Art 74. Dotación y mantenimiento de infraestructura

En toda urbanización será obligatorio:

1. Contar con factibilidad de Provisión de Agua Corriente otorgada por el prestador, en cuyo caso el urbanizador deberá realizar las obras necesarias para aprovisionar a la urbanización a su exclusivo costo y cargo.
2. Factibilidad de prestación de Energía Eléctrica Domiciliaria, otorgada por el prestador, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador;
3. Alumbrado Público. Previamente deberá obtener la factibilidad de prestación de Energía Eléctrica otorgada por el prestador; y la factibilidad otorgada por el organismo competente de paso de los conductos por los espacios públicos involucrados, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador, según lo indicado en el Título 5;
4. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes;
5. Pavimento Rígido y/o Pavimento flexible;
6. Evacuación de Aguas Pluviales o sistema de aprovechamiento de las mismas;
7. Red de Desagües Pluviales;
8. Si existiere red de Gas natural disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de distribución domiciliaria de gas, a su cargo y costa.
9. Si existiere red colectora de cloacas disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de Red Colectora de Cloacas domiciliaria a su cargo y costa. En los casos de no poder contar con la misma se utilizarán biodigestores o concretar plantas centralizadas de tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales, adaptados a las condiciones de tipo y magnitud del emprendimiento y a las condiciones del suelo y subsuelo del área de implantación. En todos los casos se deberá resolver en el mismo predio. Similar exigencia se aplicará en la eliminación del agua de piletas de natación.

Art 75. Espacios verdes

En toda propuesta de urbanización la distribución y el diseño como también todos los aspectos relacionados a los espacios verdes deberán proyectarse según lo reglamenta el presente código atendiendo los lineamientos el Título 5 en su totalidad. Todas las propuestas quedaran sujetas a la aprobación por la Autoridad de Aplicación, o el O.T.A., la cual podrá requerir modificaciones según corresponda.

Será obligación del proponente arbolar con especies autóctonas las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y Parquización de Espacios Verdes, como también conservar, mantener condiciones de higiene y libre de malezas y reponer cuando sea necesario, los trabajos y especies especificados, por el término que el Ejecutivo Municipal considere necesario en relación a los recursos municipales para estos fines, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad.

Inc.1. Las distancias entre árboles en calles, las especies autóctonas, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para Parquización de espacios verdes serán establecidas por la Autoridad Ambiental Municipal teniendo en cuenta las especies, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Art 76. Ejes verdes y Veredas

Para veredas de 3,00 m de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 m de ancho

entre cordón y solado como mínimo. Para los espacios verdes se deberá presentar el diseño de los mismos que deberá ser aprobado por el O.T.A. se deberá contemplar la construcción de una vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por la Autoridad de Aplicación y según lo establecido en el Título 5 y 6 del presente Código.

Capítulo II. Disposiciones Protección Patrimonial e Identidad

Art 77. Responsabilidad de Protección

La protección y puesta en valor de los lugares y bienes, considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico y ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia, aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

Inc.1. A los fines de preservar las edificaciones y espacialidad de la zona CH, el Ejecutivo Municipal podrá desarrollar a futuro el catálogo de bienes patrimoniales para la regulación específica de los temas relacionados con la preservación y mantenimiento.

Art 78. Protección Patrimonial

Las zonas de Protección Patrimonial quedarán constituidas por, la zona Centro Histórico (CH) y las de patrimonio natural e intangible (RM) y (RN), implica áreas, espacios o conjuntos que, por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, simbólicos y ambientales poseen características diferenciales de alto significado patrimonial por lo tanto merecen tratamiento de protección. Estos espacios podrán involucrar un área del territorio, un área urbana, una parcela, un espacio dentro de una parcela y a uno o varios objetos.

Inc.1. La zona CH, representa el área homogénea de valor patrimonial intangible a preservar en cuanto a morfología y tejido urbano a fin de consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto, considerando a éste como el primer nivel de Protección Patrimonial.

Art 79. Lineamientos para Edificaciones en zona CH

Se deberá mantener el trazado, la trama urbana, líneas de edificación y fachadas, alturas y morfología de los corredores pertenecientes a la zona CH según las siguientes especificaciones:

- I. Tratamiento de Fachadas: Toda fachada a refaccionarse, ampliarse o modificarse deberá ejecutarse según lo indicado en el presente artículo y con permiso municipal previo. En general la propuesta sea independiente o formen parte de un conjunto deberá armonizar con las existentes colindantes en la zona, la altura no podrá sobrepasar la altura promedio de los inmuebles linderos a fin de preservar el perfil del paisaje urbano.
Las fachadas sobre calles Islas Malvinas y Cristo Redentor, frente a la plaza deberán contar con galería o recova de uso público cuya terminación será coincidente con la línea municipal. Las recovas deberán ejecutarse con techo de teja colonial, con

pendiente hacia la calle y con un ángulo de entre el 15° y 25°.

Las Fachadas de inmuebles sobre calle Virgen del Rosario frente a la plaza deberán tener tratamiento unitario y homogéneo sin entrantes ni salientes pronunciadas que tiendan a desmaterializar el plano cerrado que define el espacio ubicadas sobre la línea municipal. Las Fachadas de inmuebles sobre calle Gral. Güemes deberán tratarse en cualquiera de las formas enunciadas en este inciso.

- II. Cornisas y elementos adosados: El remate superior de los frentes podrá llevar cornisas las cuales deberán armonizar con el criterio existente en toda la zona. No se admitirán aleros ni salientes pronunciadas de hormigón armado. Todo elemento adosado, parasoles, toldos, carteles etc., deberán ejecutarse en perfecta coherencia con el conjunto y según los criterios que indique el O.T.A. para cada caso, no se permitirá el uso de carteles lumínicos de ningún tipo. Las luminarias y demás elementos del equipamiento urbano, se ejecutarán en perfecta coherencia con la imagen existente y característica de toda la zona.
- III. Materialidad: Se promoverá el uso de materiales locales en consonancia con la imagen de todo el sector, se podrán efectuar construcciones y refacciones en adobe siempre que las mismas reúnan las condiciones establecidas en la Ley Provincial N°5556. No se permitirá el uso de materiales contrastantes a la estética del sector ni revestimientos cerámicos o similares, no se permitirán fachadas con ladrillos a la vista. No se admitirán cubiertas de chapa galvanizada, salvo casos expresamente justificados para los cuales se deberá utilizar chapa pre pintada verde o rojizo. Los frentes deberán pintarse al agua o látex, de color blanco, ocre, cremas, rosas o celestes desaturados. Los detalles en herrería deberán pintarse en negro o verde oscuro, previa aplicación de anti óxido asegurando la conservación de los mismos.
- IV. Obras de reforma o nuevas obras: Los edificios identificados como a preservar no podrán ser demolidos parcial ni totalmente, sus características arquitectónicas no podrán ser afectadas. Para las obras nuevas se deberá mantener la coherencia con el contexto, proporciones morfológicas, llenos y vacíos, materialidad, colores y características del espacio público. Para casos de conservación o refacción de edificios de valor donde se evidencie y fundamente que el propietario no presenta los recursos necesarios para tales acciones urgentes y necesarias a fin de evitar pérdidas o deterioro irreversible, será responsabilidad del propietario dar aviso urgente al D.E. para ejecutar las obras necesarias con los recursos municipales.

Título 5

Disposiciones Ambientales

Título 5. Disposiciones Ambientales

Capítulo I. Lineamientos ambientales

Art 80. Compromiso ambiental

El presente código se establece en base a los criterios de Municipio Verde y Compromiso Ambiental mediante lineamientos que promueven la sustentabilidad urbana y garantizan la calidad ambiental del hábitat construido, aportando a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación de la localidad frente a éstos. Las siguientes estrategias de Sustentabilidad Urbana constituyen los principales pilares del Compromiso Ambiental:

- a. Prevención de Riesgo Hídrico: tiene como objetivo la determinación de medidas y acciones que sean efectivas y sustentables en términos de la reducción del riesgo de inundación para los ciudadanos y sus bienes.
- b. Prevención de la Isla de Calor: tiene como objetivo que la situación urbana de acumulación de calor, disminuya a través de las distintas herramientas de compromiso ambiental, el control del crecimiento urbano representa la medida más importante con respecto a esta estrategia.
- c. Restauración de la Biodiversidad: tiene como objetivo la reincorporación de vegetación nativa y/o adaptada dentro de las parcelas y en áreas degradadas, aumentando la cantidad de espacio verde con funciones ecosistémicas positivas y revaloración del paisaje.
- d. Calidad Ambiental del Hábitat construido: tiene como objetivo el cuidado del ambiente urbano y de la salud de las personas.
- e. Eficiencia Energética: La Eficiencia Energética tiene como objetivo disminuir el consumo de energía.

Inc. 1. La implementación de las estrategias podrá desarrollarse con el cumplimiento de todas las normas reglamentadas en el presente código y mediante las siguientes herramientas específicas:

1. Para la prevención de Riesgo Hídrico: Promoción y educación ciudadana, Ralentización; Infiltración; recolección y reúso del agua; Superficie absorbente sobre el suelo natural o sobre losa; Superficie semi absorbente sobre terreno natural o losa;
Para la prevención del efecto Isla de Calor: Promoción y educación ciudadana, Techos Fríos; Techos Verdes Extensivos; Techos Verdes Intensivos; Muros verdes; Aumento
2. de superficies reflectantes; Maximización de materiales y superficies que no absorban calor.
3. Para la restauración de la Biodiversidad: Promoción y educación ciudadana, Superficie Vegetada Nativa; Superficie de césped menor; Incorporación de arbolado nativo; Protección del arbolado existente.
4. Para la Calidad Ambiental del Hábitat construido: Promoción y educación ciudadana, Confort visual (iluminación natural); Confort Acústico; Materiales constructivos y sustentabilidad; Gestión Integral de Residuos; Gestión Ambiental del Proceso Constructivo.

5. Para la Eficiencia Energética: Promoción y educación ciudadana para la disminución en el consumo de Energía Eléctrica; Medidores Inteligentes. Sistemas de Acondicionamiento Térmico Eficiente; Incorporación de Energías Renovables.

Inc.2. La implementación de las herramientas se realizará de manera progresiva de conformidad a la normativa urbanística y según ordenanzas particulares que la autoridad competente determine y sujetas al desarrollo futuro de un código de edificación.

Art 81. Infraestructura verde

El concepto de infraestructura verde representa la base teórica fundamental de la normativa establecida en el presente código que conjuntamente con lo señalado en el Compromiso Ambiental sientan las bases del planeamiento urbano para el desarrollo sustentable de todo el territorio, entendiendo que el ambiente y los recursos no renovables representan la base esencial para el desarrollo de la vida urbana.

Inc.1. La infraestructura verde implica una red interconectada de espacios naturales, terrenos agrícolas, vías verdes, humedales, parques, reservas forestales y comunidades de plantas autóctonas, así como la red hidrológica y sus márgenes que regulan de forma natural los caudales de aguas pluviales, las temperaturas, el riesgo de inundaciones y la calidad del agua, el aire y los ecosistemas. Estratégicamente planificada, diseñada y gestionada proporciona un amplio abanico de servicios ecosistémicos y de protección de la biodiversidad en los asentamientos rurales como urbanos. Fomenta una mejor calidad de vida y bienestar humano, ofreciendo un medio ambiente de alta calidad; se mejora la biodiversidad, reconectando zonas naturales aisladas y aumentando la movilidad de la fauna silvestre en un paisaje más amplio; se protege contra el cambio climático y otras catástrofes medioambientales, reduciendo las inundaciones, almacenando carbono o evitando la erosión del suelo; se fomenta un enfoque más inteligente e integrado del desarrollo territorial.

Inc.2. El concepto de infraestructura verde se efectiviza en la zonificación de usos del suelo, establecida según el Título 3 y 4 en los cuales se reglamentan los derechos, obligaciones y restricciones para cada zona según el diseño integral del territorio.

Art 82. Componentes de la infraestructura verde municipal

Son componentes de la infraestructura verde del municipio de la caldera las siguientes:

- I. Escala Regional: Aquellos propios y reconocibles por la población del área metropolitana, en general de grandes dimensiones y de valor paisajístico relevante en el territorio. Zonas establecidas como RN, RM, PA.
- II. Escala Urbana: Se trata de espacios de dimensiones intermedias, ubicados en el ejido urbano, las zonas establecidas como PU y AE-PC.
- III. Plaza Urbana: Espacios verdes públicos, circundados por calles en todo su perímetro, de alta representatividad ciudadana, con importante afluencia de personas, plaza de acceso a La Caldera, Plaza San Martín y plazas barriales. a) Plaza Barrial: Espacio verde público, circundado por calles en todo su perímetro, ubicado dentro del área

urbanizada y con neta función comunitaria hacia los barrios. b) Plazoleta: Espacio verde público, circundado por calles o formando parte de las manzanas y de dimensiones menores a las plazas; creado para el ordenamiento de la trama urbana, que puede ser usado con fines recreativos o simbólico-conmemorativo.

- IV. Ejes Verdes: Conformados por espacios en general de proporciones lineales, que contribuyen a la articulación y vinculación del resto de los componentes:
- a. Camino de cornisa R.N. N°9
 - b. Árboles de alineación: Se refiere a todos los árboles de las calles y avenidas que se hallan comprendidos entre la línea municipal y el cordón de la vereda.
 - c. Vereda verde: Espacio abierto arbolado, destinado a la circulación peatonal, con un porcentaje de superficie obligatoria (a determinar por el O.T.A. según cada caso) libre de solado (césped u otro), ubicado entre la línea municipal y el cordón de la calzada.
 - d. Franjas verdes marginales a curso de agua, Zonas establecidas como ejes verdes sobre escorrentías naturales conectores hacia la zona PU.
 - e. Franjas verdes marginales a vías de circulación y marginales a vías del FFCC.

Art 83. Reservas ambientales y paisajísticas

Las zonas de reserva establecidas dentro del A.N. área natural del municipio (zonas RN y RM), representan los sectores de gran valor para el mantenimiento y los servicios ecosistémicos. Pertenecen a conectores ecológicos de mayor escala y se encuentran categorizadas dentro de la ley provincial N°7543 de OTBN, estas zonas posibilitan la continuidad del sistema ecológico en la medida que se cumpla la norma reglamentada en el presente código.

Art 84. Mantenimiento uso rural

El área establecida como AR, que involucra las zonas RP y NR, componen el área intermedia de la red de infraestructura verde, estas zonas representan las áreas frágiles y atractivas a la urbanización futura ya que no se encuentran protegidas por ley en su totalidad. En este sentido esta ordenanza regula el uso del suelo y prevé la promoción del mantenimiento del uso de suelo rural. Esta regulación es determinante para lograr el desarrollo sustentable del territorio, la expansión desmedida de la urbanización sobre el suelo rural provoca diversos conflictos ambientales y socio económicos. La reglamentación del presente código refleja la decisión de desalentar la expansión urbana y mantener el uso de suelo rural tendiente al desarrollo sustentable planificado del municipio. Se deberán desarrollar e implementar a futuro programas y proyectos de incentivo y fomento al desarrollo de la actividad rural.

Art 85. Áreas absorbentes, Parques y Ejes verdes

Las zonas PU, PA y AE-IA establecidas en la zonificación del suelo, en conjunto con las plazas, áreas y ejes verdes de menor escala representan la infraestructura verde urbana y posibilitan la conexión ecológica desde el área urbana hacia el área rural y natural, conforman la amortiguación o gradiente hacia las áreas edificadas.

Consecuente con el sistema de infraestructura verde se promoverá la maximización de la accesibilidad y la posibilidad de uso recreativo de las riberas de los cursos de agua del

municipio, a través de las siguientes acciones:

- a. Incentivar la accesibilidad peatonal, por bicicleta y por transporte público a las riberas.
- b. Fomentar la reforestación con especies autóctonas, adecuadas a los distintos ámbitos, bordes de río, zonas anegables, corredores viales.
- c. Maximizar su conservación, aprovechamiento y riqueza paisajística.
- d. Destinar a uso público a los predios de dominio estatal en las riberas.

Art 86. Arbolado público

Se considera arbolado público toda especie vegetal leñosa o arbustiva existentes o futuras sobre la línea municipal de plantación, parques, plazas, espacios verdes y en todo lugar de dominio público de jurisdicción municipal, declarando de interés y utilidad pública cuyo destino es la mejora de la calidad de vida de los habitantes y sustento del equilibrio ambiental.

Los árboles existentes en calles, avenidas, platabandas, paseos públicos y propiedades municipales afectadas al uso público, son declarados patrimonio de la comunidad y por lo tanto quedan bajo exclusiva potestad administrativa de la municipalidad. Involucra todo árbol plantado en área pública, la plantación de un árbol por parte de un privado no genera ningún derecho adquirido sobre él.

Inc. 1. No se permite la poda, corte de raíz o extracción del arbolado público en el territorio municipal sin la autorización de la Autoridad de Aplicación, debiendo tener justificada tal acción por razones de orden técnica, la cual deberá emitirse en un plazo máximo de 60 días de la solicitud efectuada por el interesado. En caso de extracción deberá reponerse, en un plazo de 15 días, por especies arbóreas adecuadas, preferentemente nativas según lo ordene la autoridad de aplicación.

Inc.2. Todo proyecto de construcción, reforma edilicia o actividad urbana en general deberá respetar el arbolado público existente o el lugar reservado para futuras plantaciones.

Inc.3. Se justificará la extracción de árboles pertenecientes al arbolado público según los siguientes casos y a criterio de la autoridad de aplicación:

- a) Decrepitud o decaimiento de su vigor, irrecuperables.
- b) Cuando no exista otro medio viable que permitan salvar interferencias sobre aperturas, ensanches o pavimento de calles o sobre otra obra pública.
- c) Cuando la inclinación del fuste amenace con su caída o provoque trastornos del tráfico vehicular o de peatones (casos no recuperables mediante otra solución técnica).
- d) Cuando las raíces pongan en peligro la estructura de obras civiles.
- e) Cuando resulte evidente la posibilidad de que pueda ocasionar daños sobre viviendas, conexiones de agua, gas, desagües pluviales o cloacales que puedan solucionarse con el corte de raíces superficiales, previo a reparar el daño y siempre que sea ambientalmente consensuado con el área correspondiente.
- f) Cuando haya presencia constante o recurrente de plagas, insectos vectores de enfermedades patógenas o alimañas que tornen insostenible su presencia en la vereda.
- g) Cuando por mutilaciones voluntarias o accidentales no se pueda lograr su

recuperación

h) Cuando se fundamente técnicamente por profesional habilitado y con causa justa.

Art 87. Campos Electromagnéticos

En los casos de instalación de antenas de transmisión o repetición de datos o telecomunicaciones, así como respecto de instalaciones de transformación (elevación o reducción de tensión en media, alta, o extra alta tensión) o generación de energía eléctrica mayores a 2 MW, deberán obtener previamente el Permiso de Obra y de Uso Conforme, para cada sitio en que se ubiquen instalaciones generadoras, el cual se gestionará de acuerdo a los requisitos estipulados en el presente Código. Las instalaciones se someterán al proceso PEIAS indicado en el Título 7 del presente Código, con declaración jurada adjunta, en base a los datos técnicos del equipo a instalar, del cumplimiento de los límites de exposición a campos electromagnéticos para público en general según términos del ICNIRP Comisión internacional de protección contra la radiación no ionizante, en consonancia con la normativa nacional de Campos electromagnéticos para instalaciones eléctricas y comunicaciones.

El límite que deberá consignarse y respetarse es el de exposición en la “última barrera de acceso al público”, entendido como el estándar de exposición para público en general, el que deberá ser medido y auditado según las normas técnicas de monitoreo de campos electromagnéticos a cargo del responsable.

Así mismos, los responsables de estas instalaciones deberán presentar ante la Autoridad Ambiental Municipal a los 6 (seis) meses de puesta en funcionamiento la instalación o equipo de que se trate mediciones reales de campos eléctricos y magnéticos realizadas por laboratorios certificados con equipos que cuenten con la debida certificación de calibración a partir de este momento y en caso de que se verifiquen los límites normativos, realizará presentaciones anuales. En caso de que las mediciones reporten exposiciones mayores a las permitidas se deshabilitará la instalación hasta realizar la adecuación técnica y una nueva medición con resultados dentro de la norma.

Art 88. Antenas

La localización de estructuras de soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas, equipos de transmisión, quedará regulada con el objetivo de conciliar la funcionalidad con la preservación del espacio urbano y el paisaje de manera de no alterar relevantemente las condiciones actuales y que las técnicas propuestas para mitigar su impacto sean eficaces y compatibles con el entorno de su emplazamiento. Toda solicitud de localización quedará sujeta a lo reglamentado en el Art.87.

Inc.1. La solicitud de localización de estructuras soporte de antenas, deberán acreditar el uso de tecnología y la adopción de técnicas y recaudos necesarios para minimizar el impacto visual y medioambiental de las mismas, deberán ser acompañadas de documentación que permita la pre visualización del proyecto de instalación en el entorno en que se inserta, permitiendo visibilizar el resultado de la propuesta formulada por el solicitante.

Inc.2. La autoridad de aplicación podrá requerir al solicitante una modificación y/o

adecuación de los criterios, técnicas y tipologías que haya propuesto para la localización de la estructura soporte de antena, con el objeto de lograr una mayor adaptación al entorno.

Inc.3. La autoridad de aplicación rechazará sin más trámite las solicitudes que no den cumplimiento a los requisitos establecidos.

Capítulo II. Disposiciones sobre el manejo de aguas

Art 89. Alcance y aplicación

El presente capítulo reglamenta las disposiciones generales del manejo de aguas en el territorio municipal siguiendo lo reglamentado en la ley Provincial N°7017 del “Código De Aguas De La Provincia De Salta” la cual será norma de aplicación supletoria del presente capítulo.

Art 90. Aguas pluviales

Inc.1. Escorrentías Naturales: En todos los casos deberán respetarse y conservarse las escorrentías naturales de aguas, quedando prohibido la colocación de elementos o construcción de obras que obstaculicen o modifiquen las mismas, así como el entubamiento, canalización o desviación de estas, excepto para la acumulación prevista en el Art. 92.

Inc.2. Vertido: Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre predios linderos, o sobre la vía pública, debiendo solucionarse el escurrimiento dentro de los límites de la propiedad. Cuando se ejecuten rampas de acceso vehiculares o peatonales por sobre los canales de desagüe pluviales o cordón cuneta, el propietario estará obligado a construir por debajo de las mismas canales de desagües o colocar cañería de un diámetro mínimo de 40 mm a efectos de permitir la libre circulación del agua. Es obligación del propietario conservar los canales libres de pastizales o elementos que causen interrupción del escurrimiento.

Inc.3. Reutilización: La autoridad de aplicación propiciará la reutilización de aguas pluviales.

Art 91. Escurrimiento pluvial

En los fraccionamientos deberá preverse el escurrimiento de las aguas pluviales que deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar las parcelas. Sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto la conservación de las escorrentías naturales, será obligación del fraccionador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales, preferentemente con un plan de manejo y reutilización de aguas, en el marco de la normativa ambiental.

Inc.1. Proyección de escurrimientos: se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte al fraccionamiento, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual manera se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica del fraccionamiento y estudio de las zonas que aguas abajo sean afectadas por la misma. La proyección de vías deberá hacerse teniendo en cuenta la capacidad de

absorción del suelo, los desniveles y topografía del sector, procurando promover la captación de las aguas en el mantillo y vegetación, evitando la erosión y otras consecuencias ambientales adversas.

Art 92. Acumulación de aguas

Se promoverá que los proyectos de obra nueva incorporen un sistema de acumulación de aguas pluviales en cisternas, que permita contar con un reservorio destinado a riego u otros usos que se adecuen a la calidad del agua obtenida de acuerdo a los estándares de calidad de agua de bebida o aptitud de uso de riego. No se permitirá el estancamiento de aguas al descubierto, preservándose la salubridad y la seguridad, aplicable a piscinas las cuales deberán mantener el agua en buen estado durante todo el año o proceder al vaciado de las mismas. La Autoridad de Aplicación establecerá los volúmenes, características y magnitudes de los reservorios, captaciones, excedentes y sistema en general. El Ejecutivo Municipal deberá exigir el sistema descrito precedentemente cuando por las características del terreno, la topografía y entorno resulte conveniente.

Art 93. Efluentes

Toda unidad funcional deberá contar con sistema de tratamiento y disposición final de efluentes en los casos donde no existe conexión posible a la Red Cloacal se utilizarán Biodigestores en los casos de no ser posible y según evaluación previa de la Autoridad de Aplicación se podrá optar por el sistema tradicional cumpliendo las especificaciones requeridas. Para su proyección se deberán tener en cuenta la superficie edificada, la actividad o uso, la superficie del terreno, la absorción y composición del suelo, desniveles, cercanía de cursos de aguas. El sistema deberá garantizar el tratamiento adecuado de las aguas para evitar la contaminación del suelo, de los acuíferos y aguas superficiales. Las cámaras sépticas que integran el sistema de tratamiento de efluentes deberán adecuarse a lo previsto en el presente código.

Inc.1. Ubicación: Todo sistema de tratamiento de efluentes deberá estar alejado tres metros de los predios colindantes, de cualquier construcción y de la línea de edificación, y a más de veinte metros de pozos de captación de aguas propios o ajenos debiendo tenerse en cuenta los desniveles y corrientes de acuíferos y demás variables.

Inc.2. Ejecución: El sistema de tratamiento de efluentes deberá ser proyectado en los planos correspondientes, y una vez ejecutado previo al cierre o tapado, deberá exhibirse a la autoridad municipal para su verificación e inspección. Se exigirá la separación de aguas negras y grises y el tratamiento diferencial de estas.

Inc.3. Excepción - Sistema Tradicional: En el caso de existir una sola unidad funcional de uso residencial, excepcionalmente, podrá admitirse, previa factibilidad expresa, el tratamiento de efluentes por sistema tradicional. Para ello deberá evaluarse la baja magnitud de lo construido, la situación socioeconómica del propietario y la distancia a los cursos de agua. La factibilidad para este sistema será otorgada por la autoridad de aplicación al momento de la visación previa del plano de proyecto, corroborando siempre que se garantice lo establecido en el Inc.1.

Inc.4. Definición Sistema Tradicional: se considera sistema tradicional a aquel en que los

efluentes cloacales pueden ser depurados mediante cámaras sépticas antes de su descarga a pozo absorbente o imhoff u OMS; conforme a la capacidad, disposición del suelo y dimensiones del terreno, debiendo adecuarse a las disposiciones de los Inc.5 y 6 siguientes.

Inc.5. Cámara Séptica: Toda cámara séptica que supere los 3.000 (tres mil) litros deberá construirse en dos secciones iguales a los efectos de no interrumpirse el servicio cuando se repare o limpie una sección. La capacidad de las cámaras sépticas se define a razón de 250 (doscientos cincuenta) litros por día por persona.

Inc.6. Pozo Absorbente: Se ejecutará bajo las siguientes condiciones:

- a. Ubicación: se regirá por lo dispuesto en el Inc.1 y concordantes.
- b. Profundidad: Dependerá de la clase de terreno debiendo en ningún caso llegar a la capa freática, denominada “napa”.
- c. Ventilación: Deberá colocarse una cañería de 63 (sesenta y tres) a 110 (ciento diez) milímetros de diámetro alejada como mínimo a 4 metros de toda puerta y tanque de agua, y a 2 metros por encima de estos.

Inc.7. Queda totalmente prohibido lanzar efluentes cloacales o aguas servidas sin tratamiento aprobado al propio terreno, a la vía pública, terrenos propios o linderos, o a cursos de aguas naturales o artificiales.

Art 94. Instalaciones Sanitarias

En un predio destinado a vivienda o lugar de trabajo, sin perjuicio de las disposiciones relativas a higiene y seguridad en el trabajo, existirán como mínimo los siguientes servicios sanitarios: a) Un local con solado y paramento revestido en material impermeable dotado de inodoro, ducha, lavado y desagüe de piso; b) Una pileta de cocina; c) En caso de que la unidad sea utilizada como vivienda deberá contar con un espacio destinado a cocina.

Inc.1. Servicio sanitario en locales comerciales, industriales o públicos: Sin perjuicio de la normativa de higiene y seguridad aplicable, en el caso de locales con permanencia de público se dispondrá de servicios sanitarios separados por género y con una unidad para discapacitados.

Inc.2. Instalaciones sanitarias para establecimientos de alojamiento turístico, se deberán observar las prescripciones de la ley provincial y su reglamentación, o la que el futuro la reemplace, previendo la accesibilidad universal y baños para discapacitados.

Inc.3. Instalaciones sanitarias para Equipamientos y campos o clubes de deportes, sin perjuicio de lo establecido en la normativa de higiene y seguridad en el trabajo, los locales deberán contar con las siguientes instalaciones mínimas en virtud de la afluencia de personas:

- a) Para uso de género femenino: 1 inodoro por cada 30 (treinta) personas o fracción mayor de 15. 1 lavado por cada 50 (cincuenta) personas o fracción de 25.
- b) Para uso de género masculino: 1 mingitorio por cada 30 (treinta). 1 inodoro por cada 50 (cincuenta) personas. 1 lavado por cada 50 (cincuenta) personas o fracción de 25.

En ambos casos deberán contar con baño adaptado a la discapacidad.

Art 95. Efluentes en fraccionamientos y loteos

Es obligatoria, en todas las parcelas resultantes de fraccionamientos existentes o futuros la dotación de sistemas de tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales atendiendo a la magnitud de la generación de los efluentes y a las del suelo y subsuelo de la zona de localización.

Inc.1. En los loteos o urbanizaciones deberá preverse sistemas centralizados de tratamiento, excepto que por las características del terreno sea apropiado otro sistema a consideración de La Autoridad de Aplicación.

Inc.2. Tratamiento de efluentes para todas las parcelas cercanas a cursos de agua: para el emplazamiento de edificaciones efectuado a una distancia lineal de ciento cincuenta metros o menos de los cursos de aguas superficiales (ríos o arroyos), la autoridad de aplicación, previo a la aprobación del proyecto de obra respectivo, requerirá un sistema de tratamiento de efluentes y líquidos cloacales acorde a las características, destino y cantidad de unidades proyectadas.

Inc.3. En toda parcela se deberá dejar liberado obligatoriamente un porcentaje de la superficie del terreno para permitir la construcción de las instalaciones de tratamientos cloacales intra domiciliarias. Esas instalaciones se podrán ubicar en las áreas libres derivadas de la aplicación del FOS. No se podrán localizar instalaciones en áreas cubiertas dentro de la parcela o en la vía pública.

Art 96. Pozos de captación de agua

Todo pozo de captación de agua deberá adecuarse a los estándares, calidades de agua, volúmenes, forma y especificaciones técnicas exigidos por la legislación provincial para estos, ubicándose a una distancia mayor a veinte metros de cualquier sistema de disposición de efluentes. La autoridad de aplicación podrá requerir al particular la presentación de estudios de calidad del agua, en el momento que estime conveniente.

Inc.1. El pozo de captación de agua distará no menos de 3.00 metros del eje divisorio entre predios linderos y tendrán una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede efectuarse en albañilería de 30 cm. de espesor o en hormigón armado de no menos de 10 cm de espesor; deberá estar calzado o con anillos de arriostre. Para el caso específico de perforaciones la distancia a ejes linderos será de 3,00 m.- Las captaciones podrán llevarse a cabo una vez obtenido el permiso de obra correspondiente.

Art 97. Factibilidad de proyectos

Todo proyecto de obra que no posea factibilidad de conexión a red de agua corriente deberá especificar y solucionar el sistema de captación de agua, no se permitirá resolver la necesidad con cisternas de llenado periódico.

Inc.1. Regularización: Los responsables de construcciones preexistentes deberán adecuar los sistemas de captación de agua a lo establecido en la presente norma en el término de un año desde la promulgación de la presente, se podrán otorgar prorrogas de igual termino para la adecuación, a criterio de la autoridad de aplicación en los casos que se consideren necesarios.

Inc.2. Captación de aguas superficiales: Se prohíbe la captación de aguas superficiales, instalación de estructuras, mangueras o similares en ríos, arroyos y similares. El Ejecutivo Municipal al constatar la infracción procederá al retiro inmediato de las mismas a costa del infractor, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

Art 98. Energías Renovables

La Municipalidad estimulará y propiciará la incorporación sistemática y progresiva de sistemas de captación de energía solar de baja temperatura para la producción de energía y/o agua caliente sanitaria en los edificios e instalaciones situados en la localidad de La Caldera. Las instalaciones para la producción de energías renovables deberán contar con permiso municipal. A tales efectos los particulares deberán presentar un proyecto en el cual se deberá incluir entre otros ítems: memoria de cálculo del proyecto; características de la construcción, materiales a emplear; plan de obra y toda aquella información adicional que el O.T.A. estime necesario. Asimismo, y previo a la puesta en marcha las instalaciones de energía solar deberán ser habilitadas por la autoridad competente.

Inc.1. El titular de las actividades que se desarrollen en el o los inmuebles donde se ha implementado el sistema de captación solar, deberá realizar las operaciones de mantenimiento necesario a fin de garantizar el perfecto estado de uso y conservación del mismo.

Art 99. Instalaciones de agua y tanques

Los tanques de bombeo y de reserva de agua; deberán distar no menos de 0.80 m de los ejes divisorios debiendo contarse con una reserva de agua que garantice la disponibilidad por lo menos durante cuarenta y ocho horas. Los materiales utilizados para su construcción deberán asegurar una impermeabilidad absoluta, no deberán disgregarse en el agua, ni podrán alterar su calidad, como tampoco transmitir sabores ni olores. Dichos tanques deberán estar completamente cerrados y tendrán boca de acceso e inspección. El plano inferior de un tanque de reserva distará no menos de 0,60 m del techo, para permitir su limpieza.

Inc.1. Red de provisión de agua corriente. Es obligación del frentista solicitar la conexión a la red de provisión de agua corriente. Deberá poseer tanque de reserva en forma obligatoria, conforme a la capacidad de uso de la construcción.

Inc.2. Los usos de Agua se determinarán por lo dispuesto en el Código de Aguas Provincial o el que en el futuro lo remplace.

Inc.3. Piletas y Riego: Se encuentra prohibido el llenado de piletas de Natación o Similares y el riego con agua de red. Todo sistema de riego deberá contar con permiso de obra municipal.

Título 6

Sistema de Movilidad

Título 6. Sistema de Movilidad

Art 100. Movilidad sustentable

El concepto de movilidad sustentable se establece como el conjunto de estrategias urbanísticas y acciones que apuntan a la consolidación de un sistema de transporte eficiente y sostenible en términos medioambientales, sociales, económicos y culturales, en la cual se prioriza la movilidad peatonal, ciclística y el transporte público. El Sistema de Movilidad está compuesto por la Red Vial y los Sistemas de Transporte.

Inc.1. Para el desarrollo de las zonas UD, se deberán realizar propuestas de trazados que garanticen la conectividad y movilidad con el resto del área urbana y hacia el resto de la región.

Inc.2. Se promoverá el desarrollo de ciclovías y sendas peatonales de accesibilidad universal en todas las zonas del área urbana y los circuitos turísticos municipales, para lo cual el O.T.A. podrá desarrollar la normativa específica de anchos mínimos y características constructivas que garanticen la seguridad en el uso.

Art 101. Red vial

La Red Vial se entiende como el soporte físico de cuatro funciones complementarias entre sí a saber:

- I. Accesibilidad territorial: Implica la posibilidad de interacción entre las parcelas frentistas y la infraestructura del transporte público, en particular, y de movilidad, en general.
- II. Ambiental: Tiene como objeto asegurar buenas condiciones de asoleamiento y ventilación para propiciar las condiciones de habitabilidad, tanto de los espacios habitables frentistas como del espacio público en general y la posibilidad de dar soporte a la vegetación, el arbolado y el mobiliario urbano.
- III. Social: Es aquella que reconoce a este espacio como el lugar en el que las personas ejercen la movilidad, el encuentro, la interacción y la permanencia ocasional.
- IV. Tránsito: Comprende la posibilidad de desplazamiento de personas y de cargas a través modos motorizados y no motorizados.

El Sistema quedará complementado con Políticas, Planes, Programas que dicten las áreas competentes de conformidad a su normativa específica.

Inc.1. La clasificación de la jerarquía de vías se dispone en función de aspectos de infraestructura, de uso y ocupación del suelo, de tipos de transporte y del tráfico vehicular.

Art 102. Jerarquización de la red vial

La Red Vial es el principal soporte de los flujos generados por las actividades urbanas, determinando la localización de las mismas, su accesibilidad y sus limitaciones de

expansión. La Jerarquización de la Red Vial tendrá como objeto definir las características funcionales de las distintas arterias que componen la vialidad en el territorio municipal. A los efectos del presente Código y, en función de las características morfológicas y operativas, la red vial se clasifica de la siguiente manera:

1. Red vial primaria: ejes de escala metropolitana compuesta por autopistas y avenidas, en cuanto a la función de tránsito cumple el rol de canalizar los movimientos de larga distancia y de conexión y distribución de viajes de ingreso, egreso o pasantes que atraviesan la localidad compuesta por:
 - a) Rutas, autopistas, carreteras y caminos municipales que conectan las distintas áreas del municipio con el resto de la región.
 - b) Vías de acceso, avenidas urbanas que articulan la movilidad hacia rutas provinciales pavimentadas que conectan el municipio con el resto de la región.
 - c) Vías arteriales o colectoras, que interconectan el sistema principal con acceso a las distintas zonas o barrios del área urbana.

2. Red vial secundaria: ejes de escala local integradas mayoritariamente por avenidas de mano única o doble mano, y calles o pares de calles de distribución, en cuanto a la función de tránsito están dedicados principalmente a los corredores de transporte público y la posibilidad de acceder a él, brindan conexión a los puntos no alcanzados por las vías primarias y distribuyen el tránsito hacia otras vías secundarias, destinadas al tránsito peatonal, ciclístico y automotor con acceso directo a las parcelas compuesta por:
 - a) Calles locales, vías de menor dimensión entre las aptas para el tránsito automotor para uso de acceso directo a viviendas, pavimentadas o no.
 - b) Ciclovías, vías de uso exclusivo de bicicleta pavimentadas o no.
 - c) Sendas peatonales, de uso exclusivo peatonal pavimentadas o no.

Art 103. Movilidad Peatonal

A fin de garantizar y promover la movilidad peatonal segura y equitativa se deberán construir rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos destinadas a facilitar la transpirabilidad.

Inc.1: La ubicación de las rampas se ejecutarán en coincidencia con el sendero de cruce peatonal, el ancho del vado coincidirá con el ancho de la senda del cruce peatonal. Se permitirán 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.

Inc.2. A futuro deberá evaluarse la ejecución de un sistema de accesibilidad universal con la incorporación de solados podotactiles prioritariamente en la zona CH, posibilitando un circuito accesible para los locales y relacionado a la implementación del turismo accesible en el área central de la localidad y hacia los hitos atractores principales.

Inc.3. La ejecución de las rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos, estará a cargo del Municipio, en casos de edificios privados, la ejecución quedará a costo y cargo de los propietarios las cuales deberán adecuarse a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por la autoridad de aplicación.

Art 104. Veredas y Cercos

Todo propietario de terreno vacante o edificado, con frente a la vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la vereda de acuerdo con éste Código y demás disposiciones aplicables relacionadas a la movilidad sustentable y la accesibilidad universal.

Inc.1. Veredas: Todo terreno frente a la vía pública que se encuentre en área urbana y en vías de comunicación de interés Municipal, deberán poseer vereda, construida por el frentista de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación, y ser mantenidas en buenas condiciones a cargo del propietario del terreno; como también contar con arbolado público de especies autóctonas según distancias de separación entre individuos establecidas por la autoridad de aplicación y según las siguientes condiciones:

1. Toda vereda deberá prever un corredor de seguridad libre de obstáculos, el cual tendrá 1,20 m. de ancho por 2,00 m. de alto como mínimo, no podrá estar invadido por ningún elemento, horizontal o vertical (equipamientos de todo tipo, mesas de bares o restaurantes, carteles etc.).
2. Para los casos de calles pavimentadas o con cordón cuneta: deberá construirse la acera en su totalidad, desde la línea Municipal al cordón del pavimento. Podrán efectuarse franjas/canteros para la colocación y/o preservación de árboles cuyas dimensiones mínimas serán 0,80m x 0,80m o 0,60m x 1,00m para permitir el desarrollo del árbol. La Autoridad Municipal podrá negar la autorización para realizar la obra precitada en caso de que la vereda no tuviera el ancho adecuado.
3. Para los casos de calles sin pavimento y zona R2: Se deberá ejecutar una vereda mínima de 1,80 m de ancho paralela a la línea Municipal, conservar con césped el resto de la vereda que conforme al ancho de calle le corresponda, previendo el corredor de seguridad incluido en la medida mínima indicada.
4. La pendiente transversal deberá ser entre un 2% a 5 %; en ningún caso se permitirán escalones paralelos a la línea Municipal, debiendo respetarse las normas de accesibilidad.
5. Cuando hubiera diferencias de nivel entre una acera nueva y otro contigua existente, la transición se hará mediante plano inclinado de suave pendiente o en caso excepcional e imprescindible con escalones que tendrán un ancho mínimo de 60 cm; con una contrahuella mínima de 0,10 cm y máxima de 15 cm, y huella mínima de 30cm.
6. El solado deberá ser de características antideslizantes, incluyendo rampas y escalones.

Inc.2. Los cercos representan el elemento material que separa la propiedad privada de la pública; y las propiedades entre sí. En la zona CH, las cercas tendrán una altura máxima de 1.80 m y podrán construirse de: piedra; madera dura; hierro trabajado; alambre tejido; arbustos autóctonos (cercos vivos), siempre que no afecten construcciones o cercas de cualquier tipo. En las demás zonas las cercas tendrán una altura máxima de 2.20 m y podrán construirse de hierro trabajado; alambre tejido, alambrado; arbustos autóctonos (cercos vivos) y excepcionalmente se admitirán cercos de hasta cincuenta centímetros de altura de mampostería de ladrillo con terminación bolseado, madera dura o piedra, siempre que no afecten construcciones o cercas de cualquier tipo. En estos casos podrá completarse la altura hasta los dos metros con cerco vivo, hierro trabajado o alambre tejido, tranqueras o cercos de madera dejando un mínimo de luces equivalente al cincuenta por ciento de la superficie de la cerca, de manera que permita la circulación del aire y la disminución del impacto visual.

No se permitirán la construcción de los cercos electrificados o aquellos que incorporen elementos destinados a causar daño o potencialmente lesivos.

Título 7

Trámites, Certificados y Procedimientos

Titulo 7. Trámites, Certificados y Procedimientos

Capítulo I - Trámites y Certificados

Art 105. Inicio de Tramites

Para dar inicio a cualquier tipo de trámite de obra, instalación o habilitación el interesado o su representante deberá ajustarse a los requerimientos indicados por el presente código. Todo tramite deberá iniciarse con la solicitud correspondiente, presentada en mesa de entrada municipal, la cual deberá contener los requisitos mínimos establecidos en el presente respetando el formato de las planillas adjuntas en el Anexo VII:

- I. Certificado de uso conforme
- II. Permiso de Obra
- III. Aviso de Obra
- IV. Permisos de Demolición
- V. Licencias de Uso o Habilitación
- VI. Formulario ambiental municipal (FAM) solicitud de categorización PEIAS.
- VII. Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM)

Art 106. Certificado de Uso Conforme

El certificado de uso conforme será condición necesaria para usar un inmueble, parcela, edificación, estructuras, instalaciones o parte de estas con destino a cualquiera de las actividades admitidas para cada zona, deberá ser adjuntado para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

Inc. 1. La solicitud del certificado se confeccionará según la planilla incluida en el Anexo VII y deberá contener los siguientes datos:

1. Nombre y apellido del usuario;
2. Nombre, Apellido y Nº de Matrícula del Profesional interviniente;
3. Ubicación de la parcela; Datos catastrales
4. Medidas de superficie de la parcela;
5. Superficie cubierta existente y proyectada;
6. Especificación de la actividad a desarrollar;
7. Libre deuda Municipal;
8. Para nuevas urbanizaciones, identificación de terrenos linderos al predio a urbanizar; rutas y/o caminos que vinculan al predio a urbanizar con el área urbanizada y/o urbanización más próxima; Documentación que acredite la titularidad del dominio del inmueble. En caso que el titular del inmueble no sea el urbanizador, deberá presentar la documentación que acredite la vinculación del propietario con el urbanizador;
9. Otros datos que se considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar según lo solicite la Autoridad de Aplicación.

Inc.2. El certificado de uso conforme tendrá una validez de 180 días corridos desde su otorgamiento, plazo vencido perderá su validez y el proponente deberá presentar nueva solicitud.

Inc.3. Los proponentes podrán solicitar por única vez prórroga del plazo establecido por razones debidamente fundamentadas las cuales serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación quien resolverá su otorgamiento o la denegación del pedido.

Inc.4. En los casos que la Autoridad de Aplicación considere necesario podrá solicitar o requerir dictamen a instituciones académicas u organismos públicos, municipales, provinciales o nacionales competentes en la aplicación de normativa legal ambiental, industrial u otras relacionadas con la temática que se trate, previas al otorgamiento del certificado de uso conforme solicitado, este procedimiento se ajustará a los plazos de las autoridades competentes intervinientes.

Art 107. Uso No Conforme

Se considerará y catalogará como Uso No Conforme a cualquier emprendimiento, actividad, edificio, obra o instalación autorizada de conformidad a normas anteriores a la sanción del presente código, que se desarrolle en un inmueble y que no cumpla con las normas de uso de suelo que establece este código.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral, así como también en los medios digitales correspondientes.

Inc.1. Los establecidos como usos no conformes de inmuebles o fracciones de los mismos, no podrán ser ampliados, en estos usos o los usos complementarios de la actividad principal catalogada como no conforme, aunque en algunos casos los complementarios resultaren en sí conformes. 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 las cuales deberán ser autorizadas mediante Resolución o Disposiciones técnicas debidamente fundamentadas.

Inc. 2. La interrupción de una actividad o edificio catalogado como no conforme que supere los 180 días corridos quedará inhabilitado para reactivar su función. Para iniciar nuevamente cualquier actividad deberá adecuarse a lo reglamentado por el presente código, comenzando por la solicitud de uso conforme correspondiente y según los usos y reglamentaciones establecidas para la zona involucrada.

Inc.3. Toda actividad que se encuentre en funcionamiento pero que luego de la sanción de la presente resulten como Uso No Conforme, quedará sujeta a la factibilidad de relocalización en los casos que se considere necesario para el correcto funcionamiento urbano o cuando se detecten molestias, impactos o deterioros considerables a juicio de la Autoridad de Aplicación o de vecinos involucrados, en estos casos se otorgaran plazos proporcionales dependiendo de la antigüedad, las edificaciones, las inversiones necesarias, etc., los cuales se definirán mediante tratamiento y dictamen del O.T.A.

Art 108. Permiso de Obra

Posterior al otorgamiento del Certificado de Uso Conforme, el proponente deberá iniciar el trámite de permiso de obra, previo a cualquier trabajo dentro de la parcela. Para tramitar el permiso es imprescindible la presentación previa de la siguiente documentación:

1. Formulario de solicitud del Permiso de Obra o Trabajos del Anexo VII o el que a futuro lo remplace proporcionado por la autoridad de aplicación
2. Características del proyecto y destino del mismo, que deberá incorporarse en la caratula del proyecto.
3. Datos de ubicación general que se volcarán en la carátula del plano, y que permitan precisar con exactitud en lugar donde se encuentra el inmueble.
4. En el caso de solicitudes para construir, ampliar, modificar o refaccionar edificios se deberá manifestar la carga poblacional prevista en el mismo para el uso o destino que se le pretende dar.
5. Superficie a construir con balance de superficies existentes y nuevas.
6. Retiros de líneas municipales y ejes linderos.
7. Medidas generales del predio.
8. Fotocopia del título de propiedad del predio, o inscripción otorgada por el municipio de la declaración jurada de posesión sobre el inmueble.
9. Carpeta de Obra que contendrá:
 - a) Plano general de plantas, cortes y fachadas acotados con medidas, niveles, destino de los locales, indicación de giro de puertas y ventanas.
 - b) Estudio de suelo, cuando la autoridad así lo disponga.
 - c) Plano de estructura sismo-resistente (madera, hierro, hormigón armado) incluyendo planilla de cálculo, detalles estructurales y constructivos.
 - d) Plano de las siguientes instalaciones:
 - d.1. Electricidad: indicando bocas, llaves, tomas, tableros seccionales y principales, y todo cuanto exija la normativa de nivel provincial y nacional en la materia visado por el Colegio o Consejo Profesional.
 - d.2. Sanitarias: con indicación de artefactos, cámaras, ventilaciones, sistema depurador o pozo absorbente en el caso que se encuentre permitido, y sistema de agua.
 - d.3. Gas: con ubicación de artefactos, carga prevista de consumo, gabinete de gas envasado. En caso de existir disponibilidad de red de gas natural, se deberá acompañar plano de instalación domiciliaria suscripto por profesional competente según la normativa aplicable a la materia.
 - d.4. De acumulación de aguas pluviales, si correspondiere.
 - d.5. Sistema de captación de aguas, si correspondiere.
 - e) Planta de techo con indicación de las piezas resistentes, detalles de constitución de la cubierta, pendientes y tipo de cubierta superior.
 - f) Planilla de aberturas, iluminación y ventilación.
 - g) Planilla de locales.
 - h) Pliego particular de especificaciones técnicas.
 - i) Parquización y parque de juegos con identificación de las especies de los árboles nativos.
 - j) Todo dato u elemento que tienda a facilitar la interpretación del proyecto.
 - k) Acompañar los planos y formulario de presentación en versión digital, según determine la reglamentación.
 - l) En el caso de que el permiso fuera para la instalación de toldos, aleros cartelería y anuncios se deberá presentar la solicitud del permiso de obra que se acompañará con el proyecto en general de la instalación. Si se considera necesario podrá solicitarse:
 - a. Calculo de estabilidad.

b. Plano de detalles.

m) Deberá presentarse en soporte digital, formato PDF o DWG, todos los planos enunciados en incisos precedentes.

Inc. 1. Las normas de presentación y formatos serán establecidas por la Autoridad de Aplicación y deberán adjuntar soporte digital, hasta tanto se elabore el código de edificación municipal que contendrá las disposiciones particulares en cada caso.

Inc. 2. No será necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra, para aquellas actividades y obras menores que para su realización no requieran instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisionales o andamios, sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles de valor patrimonial y para los trabajos que de forma enunciativa se mencionan:

1. Pintura en general.
2. Renovación de carpinterías y/o herrerías.
3. Servicio de limpieza
4. Vidriería.

Art 109. Actividades que requieren Permiso de Obra

Las actividades que requieren Permiso de Obra a solicitar previamente a la iniciación serán las siguientes:

1. Construcción de nuevos edificios.
2. Ampliación, modificación o refacción de edificios existentes.
3. Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
4. Excavación de terrenos (pozo, pozo de agua, etc.).
5. Ejecutar modificaciones de aquellos trabajos que requieran permiso de obra.
6. Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, técnicas y de inflamables, excepto en los casos mencionados en el artículo siguiente.
7. Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.
8. Construcción, ampliación y/o refacción de playas de estacionamiento.
9. Aperturas de vías públicas.
10. Desmonte, movimiento de suelo o excavación de terrenos y apertura de drenados, canales, acequias y similares, movimientos y rellenos de suelo.
11. Construir estructuras de toldos o aleros que afecten la vía pública, instalar cartelera y anuncios todo según la normativa específica en la materia o según indicaciones específicas del O.T.A.
12. Sistemas de tratamientos de efluentes, instalación de biodigestores, sistema tradicional o planta depuradora.
13. Sistemas de recolección de aguas pluviales.
14. Sistemas de riego.
15. Mensurar predios y modificar el estado parcelario.
16. Cercos donde fuera necesaria la utilización de estructuras sismo resistentes.

Art 110. Actividades que requieren Aviso de Obra

Requerirán dar aviso de obra con la confección y presentación del formulario incluido en el Anexo VII o el que a futuro lo reemplace proporcionado por la Autoridad de Aplicación, los siguientes trabajos:

1. Ejecución de solados, cambio de revestimientos o revoques de fachadas o paramentos

- interiores de locales, sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles patrimoniales.
2. Ejecución o refacción de veredas, o modificación de cordón cuneta o de pavimento.
 3. Cambio de material de cubierta cuando ello no implicare aumento de sobrecarga estructural.
 4. Cerco entre propiedades, excepto en los casos en que fuera necesaria la utilización de estructuras sismo-resistente.
 5. Apertura, cierre o modificaciones de vanos en paredes que no sean fachadas principales.
 6. Limpiar o pintar fachadas principales sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles patrimoniales.
 7. Instalar cartelería y/o anuncios en espacio público en la forma y con las características que determine la normativa específica o según indicaciones particulares de la Autoridad de Aplicación.

Inc.1. La Autoridad de Aplicación podrá exigir que se solicite permiso de obra en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia. Una vez efectuado el aviso de obra con la formalidad que determine la reglamentación, la Autoridad de Aplicación evaluará el cumplimiento y en su caso, otorgará la respectiva autorización.

Art 111. Tramite de Permisos de Demolición

Para toda demolición será imprescindible la presentación de la solicitud de permiso de demolición en el formulario adjunto en el Anexo VII. Cuando el O.T.A. lo considere necesario por las características de los trabajos acompañando el formulario se deberá presentar:

- a) Plano general conteniendo las demoliciones a ejecutar.
 - b) Plan de ejecución de las demoliciones y sistema de seguridad previsto.
 - c) Memoria explicativa de la disposición final de los escombros.
- Una vez otorgado el permiso, el Ejecutivo Municipal podrá fijar el plazo para la ejecución de los trabajos.

Inc. 1. En los casos de inmuebles de valor patrimonial o cultural, tanto respecto de su posible afectación como de posibles intervenciones se aplicarán procedimientos específicos según el caso a determinar por la Autoridad de Aplicación. Así mismo en los casos en que estos se vean dañados la autoridad preverá indemnizaciones y mitigaciones de los daños causados a costa del responsable.

Art 112. Tramite de Licencias de uso o Habilitación

La visación de planos de construcción no implica la habilitación de los locales. Para la obtención de la habilitación se deberá someter al PEIAS hasta la obtención del CAAM según corresponda y siguiendo lo establecido en el Capítulo III del presente Título. Para dar inicio al procedimiento se deberá presentar:

- a) Formulario FAM, acompañado por el Plano aprobado o visado según corresponda, (cuya validez será de 2 años a contar de la fecha de aprobación). Vencido dicho plazo queda sujeto a las modificaciones reglamentarias vigentes al momento de la habilitación.

Inc.1. En caso de no poseer documentación registrada deberá presentar previamente planos de relevamiento para obtener aprobación correspondiente. De no cumplimentar la reglamentación vigente los locales sujetos a habilitación de uso determinado, el propietario

deberá ejecutar previamente las obras necesarias que requiera el O.T.A. para su aprobación.

Art 113. Infraestructura de Servicios

Se presentará una descripción de la infraestructura de servicios disponibles en el área del proyecto, y de las necesidades de expansión de los mismos. En este último caso se presentará además un plano de las extensiones de redes y demás obras solicitadas a las empresas prestatarias de servicios públicos.

Por su parte las empresas prestatarias de servicios públicos domiciliarios certificarán, que la infraestructura ofrecida es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generan las obras planificadas, sin que éstas deterioren la calidad del servicio en general, según los requerimientos establecidos en la normativa vigente y los contratos de concesión de los servicios públicos en su caso.

Inc.1. Los profesionales que confeccionan y refrendan los documentos técnicos son responsables solidariamente con el titular de la actividad, el superficiario o el propietario de la obra respecto del cumplimiento de las obligaciones de éste Código, más allá de las responsabilidades civiles, penales y de otra índole que le correspondan de acuerdo a las reglas del arte o profesión.

Inc.2. Se tomarán como válidos y con carácter de declaración jurada los datos consignados a efectos de los trámites que correspondan efectuar para los permisos de habilitación y/u obra.

Capítulo II. Procedimiento de Proyectos Especiales y Convenios Urbanísticos

Art 114. Procedimiento para Proyectos Especiales

Los proyectos especiales deberán iniciarse en la municipalidad presentando los contenidos mínimos que aquí se detallan y serán analizados por el O.T.A.

Dado su carácter particular estos proyectos se someterán a un procedimiento especial el cual incluirá el procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS). De manera sintética el procedimiento incluye las siguientes etapas:

1. Inicio del trámite, certificado de uso conforme. Consulta y/o solicitud de factibilidad de localización, con los requerimientos establecidos en el Art. 106 y complementarios;
2. Presentación de documentación Técnica. Art.115 y complementarios;
3. Presentación de Formulario FAM. Inicio del procedimiento PEIAS;
4. Obtención del CAAM;
5. Tratamiento en el Consejo de Asesor según Art. 23. En los casos que así lo determine la Autoridad de Aplicación o el O.T.A.;
6. Obtención del Dictamen de Pre-aprobación del O.T.A.;
7. Tratamiento en el Concejo Deliberante para su aprobación por ordenanza.

Inc.1. Las propuestas serán aceptadas o rechazadas, mediante dictamen fundado del O.T.A. en cualquier etapa del proceso descrito, según cada caso particular y en cumplimiento con todo lo reglamentado por este Código.

Inc.2. Para proyectos que no cuenten con factibilidad de localización según lo establecido para cada zona, pero que a criterio del O.T.A. y con fundamentación técnica en los beneficios intrínsecos que la propuesta conlleva deberán ser tratados y evaluados, se podrá otorgar la factibilidad de localización posteriormente a la obtención del CAAM, donde se demostrará técnicamente que el proyecto propuesto no afectará de manera negativa el territorio ni la calidad de vida de la comunidad.

Inc.3. Todos los proyectos técnicos, estudios y análisis requeridos para la evaluación de proyectos voluntarios se efectuarán a cuenta y cargo del proponente, y no implicarán la adquisición de ningún derecho al desarrollo del mismo hasta tanto cuente con la aprobación final.

Art 115. Contenidos Mínimos

Toda propuesta de Proyecto Especial deberá contar con la documentación técnica de planos, memorias y cálculos necesarios para la evaluación clara del conjunto, cada documento deberá estar firmado por un profesional competente habilitado por legislación vigente que acredite la veracidad y correcta realización de la propuesta planteada en los términos del artículo anterior. Los contenidos para la evaluación integral de la propuesta serán como mínimo los siguientes:

1. Memoria descriptiva general
2. Planos de arquitectura, de conjunto, de implantación, de proyecto y detalles necesarios para la comprensión de la propuesta.
3. Planos de infraestructura que corresponda y de obras necesarias a ejecutar.
4. Planos de ingeniería según el proyecto.
5. Planos de Estructura.
6. Planos de Instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe.
7. Estudio hidrogeológico (en los casos que sea necesario según el sitio de implantación).
8. Memorias técnicas correspondientes.
9. Planos de mensura
10. Los requerimientos correspondientes a la zona de implantación y la actividad propuesta.
11. Otra documentación técnica necesaria para la comprensión de la propuesta o según requerimientos de la Autoridad de Aplicación o del O.T.A.

Inc.1. Los Proyectos Especiales podrán ser objeto de la aplicación de Convenios Urbanísticos.

Inc.2. La propuesta de Proyecto Especial será evaluada por el O.T.A. en un plazo de 30 días hábiles después del cual emitirá un Dictamen de continuidad del trámite o rechazo de la propuesta.

Inc.3. Otorgado el dictamen de continuidad, el proponente deberá presentar el formulario

FAM, para dar inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS) detallado en el Capítulo III del presente Título.

Art 116. Tratamiento en el Consejo de Asesor

Para los casos de Proyectos Especiales en que evidencie algún conflicto o duda respecto de la propuesta presentada, o se requieran debates sobre partes constitutivas del estudio, o cuando dada su complejidad se requiera un análisis multidisciplinario especializado del caso relevante, el O.T.A. podrá recurrir a lo establecido en el Art.23.

Inc.1. Cuando para un Proyecto Especial se requiera el análisis especializado multidisciplinario mencionado en el Inciso anterior y el municipio no contare con los recursos necesarios para la conformación del mismo, el proponente podrá financiar a su cuenta y de manera voluntaria los recursos para la formación del Consejo Asesor según lo reglamentado en el Art.23 y el tratamiento del proyecto. Finalizado el proceso el Consejo emitirá un dictamen favorable o desfavorable por mayoría.

Art 117. Dictamen de Pre-aprobación

Una vez finalizado el proceso (PEIAS) y otorgado el CAAM, (y obtenido el dictamen del Consejo Asesor en su caso) el O.T.A emitirá el Dictamen de Pre-aprobación para lo cual deberá comprobar que el resultado de la evaluación realizada haya tenido en cuenta todas las previsiones en el presente Código y que se cumplan como mínimo las siguientes condiciones:

- a. No se evidencie deterioro significativo de la calidad ambiental en general o daño significativo a la flora, fauna, suelo, agua y aire.
- b. No se evidencien impactos negativos permanentes y significativos a los asentamientos próximos.
- c. No se altere significativamente la capacidad de absorción del suelo, no exista riesgo de inundación, deslizamientos o desmoronamientos.
- d. Los movimientos de suelo no impliquen el deterioro o anegamientos en predios vecinos ni la deforestación de la cubierta vegetal del suelo en la totalidad del predio.
- e. No se afecte negativamente la calidad paisajística de la zona.
- f. La propuesta resulte autosuficiente en cuanto a la provisión de infraestructuras y equipamientos comunitarios y el mantenimiento de los mismos por tiempo indefinido, hasta tanto el Ejecutivo Municipal lo determine según sus recursos.
- g. Compatibilidad a los usos previstos para la zona de implantación propuesta.
- h. Adecuación al sistema de movilidad urbana y red vial.
- i. Para las propuestas de implantación en la zona CH, además de los requerimientos establecidos en la planilla de indicadores correspondiente, se deberá evaluar la afectación de edificaciones o conjuntos patrimoniales de su entorno, la afectación de visuales hacia patrimonio natural y/o construido, la afectación en el paisaje urbano en general, compatibilidad con la morfología urbana, la trama y parcelas del entorno.
- j. Para proyectos en zona PA y NR, será requisito indispensable la continuidad de los usos productivos o relacionados, por lo menos en el 70% de la superficie total del predio de implantación.

Inc.1. Una vez obtenido el Dictamen de Pre-aprobación emitido por el O.T.A., el proyecto podrá ser presentado al Concejo Deliberante con todo su contenido, dictámenes técnicos o sus síntesis, para ser tratado y eventualmente aprobado o desaprobado.

Inc.2. La aprobación no implicará la obligación por parte del Municipio de la prestación de Servicios Públicos excepcionales tales como Recolección de Residuos, Transporte Público, extensión o mantenimiento de la Red Vial, y otros, los que podrán ser gestionados según el caso en forma privada o a cargo del proponente.

Art 118. Procedimiento para Convenios Urbanísticos

Para la tramitación de Convenios urbanísticos, según el contenido de la propuesta relacionada al convenio, se cumplimentará lo reglamentado en el Capítulo II o Capítulo IV del presente Título según corresponda y se deberá adjuntar una minuta de convenio.

Capítulo III. Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Social (PEIAS)

Art 119. Del Procedimiento Administrativo PEIAS

El presente Capítulo reglamenta el procedimiento técnico administrativo de carácter preventivo PEIAS, el cual permite una toma de decisión fundamentada por parte de la Autoridad Ambiental Municipal respecto de la viabilidad ambiental de un proyecto y su gestión ambiental en el marco de la distribución de competencias según la Constitución Provincial, a los principios y derechos establecidos en la Ley Provincial N° 7070 de protección del medio ambiente y la ley Nacional 25675 de Protección del medio ambiente, las cuales se aplicarán en forma supletoria, en caso de vacío o laguna en la presente Ordenanza.

Este procedimiento se aplicará de tal manera de lograr los objetivos de preservación de los derechos de las personas a gozar de un ambiente sano, para provecho de las generaciones presentes y futuras; preservar el patrimonio natural, cultural, urbanístico, arquitectónico y de calidad visual y sonora; proteger la fauna y flora; racionalizar el uso de materiales y energía en el desarrollo del hábitat; lograr un desarrollo sostenible y equitativo del territorio, mejorando y preservando la calidad del aire, suelo y agua; regular toda otra actividad que se considere necesaria para el logro de estos objetivos ambientales.

El objeto central de este proceso PEIAS será catalogar las actividades que se presenten por los proponentes y definir según corresponda a cada categoría el documento técnico a presentar por el proponente del proyecto, sea público o privado, a la Autoridad Ambiental Municipal y cuyo contenido mínimo se establece en los artículos siguientes según corresponda.

Art 120. Autoridad de aplicación del (PEIAS)

Será autoridad de aplicación del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Social PEIAS, la Secretaria de Ambiente Municipal o la Autoridad Ambiental Municipal de mayor jerarquía que en el futuro la reemplace.

La Autoridad Ambiental tendrá como principales funciones las de monitoreo y fiscalización de obras y actividades que se desarrollen en el municipio y que puedan causar impactos ambientales, con el fin de prevenir los daños ambientales, a su vez intervendrá en todo acto o actividad que implique un daño ambiental significativo, con el fin de ordenar su restauración o remediación o cuando ninguna de estas sea posible, compensar el daño causado, a los efectos de interpretar y valorar los daños se estará a lo establecido en las leyes marco de medio ambiente, valorar ambientalmente los proyectos de obra nueva que se le presente y emitirá certificaciones y autorizaciones relativas a aspectos ambientales de obras y actividades.

Inc.1. La Autoridad de Aplicación podrá trabajar en colaboración con otras entidades públicas o privadas con personería jurídica y probada idoneidad en los temas a reglamentar.

Art 121. Alcance y aplicación

Toda persona, pública o privada, que requiera de Autoridad Competente Municipal autorización, permiso, concesión, habilitación o aprobación para planes, proyectos, obras, y actividades, deberá someterse al PEIAS ante la Autoridad de Aplicación Ambiental Municipal, a fin de que se determine si la obra, actividad, emprendimiento, programa o iniciativa proyectada, degradará el ambiente o afectará la calidad de vida de los habitantes. Comprende genéricamente las siguientes fases:

- I. Prefactibilidad, factibilidad y diseño;
- II. Concreción, construcción o materialización;
- III. Operación de las obras o instalaciones;
- IV. Clausura o desmantelamiento;
- V. Post-clausura o post-desmantelamiento

Inc.1. Aquellas actividades o proyectos alcanzados por la presente, de gestión y/o competencia tanto local, como Provincial, Nacional o Internacional, desarrolladas sin contar con la debida Certificación o vista obligatoria de la Autoridad Ambiental Municipal serán pasibles de clausura y/o multa a criterio de la Autoridad y según la magnitud del impacto causado, con excepción de aquellos proyectos respecto de los cuales la Autoridad Ambiental Municipal considere de manera expresa y debidamente fundamentada debido a su alto valor para el desarrollo local, y fundando técnicamente la sostenibilidad ambiental y social del mismo.

Inc.2. La presente ordenanza es de aplicación a las acciones que se realicen o proyecten realizar en el territorio municipal. El Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM), expedido por la autoridad de aplicación en materia ambiental, es condición ineludible para que el organismo competente municipal habilite o apruebe los planes, proyectos, obras, y actividades propuestas.

Art 122. Definiciones técnicas

Se establecen las siguientes definiciones técnicas relacionadas a lo establecido para el PEIAS a saber:

- I. Impacto Ambiental: cualquier cambio neto, positivo o negativo, que se provoca sobre el ambiente como consecuencia, directa o indirecta, de acciones antrópicas que puedan producir alteraciones susceptibles de afectar la salud y la calidad de vida, la capacidad productiva de los recursos naturales y los procesos ecológicos esenciales.
- II. Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Social (PEIAS): procedimiento técnico administrativo destinado a identificar, interpretar y prevenir los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades o proyectos, públicos o privados, puedan causar al ambiente, en función de los objetivos fijados en la normativa especial de carácter ambiental vigente y de aplicación en el municipio.
- III. Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS): documento técnico de predicción y prevención de efectos ambientales no deseados sobre bienes materiales y/o inmateriales, humanos y/o naturales, a intereses municipales.
- IV. Declaración Jurada de Aptitud Ambiental (DeJAA): manifestación unilateral de voluntad de forma solemne con efecto jurídico obligatorio, realizada por el proponente público o privado bajo su responsabilidad sobre la aptitud ambiental de un proyecto o actividad.
- V. Informe de Auditoría Ambiental (IAM): 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 La Caldera.
- VI. Declaración de Impacto Ambiental y Social (DIAS): documento emitido por la Autoridad Ambiental Municipal, este documento es necesario previo a toda habilitación por autoridad competente e inicio de cualquier actividad, en el que se acredita que la actividad o proyecto público o privado, puesto a su consideración, asegura un desarrollo sustentable.
- VII. Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM): es el documento mediante el cual el órgano de mayor jerarquía del municipio en materia ambiental, participa en el proceso de habilitación que otorga la Municipalidad de La Caldera, acreditando el cumplimiento de la normativa de Evaluación de Impacto Ambiental y Social, el mismo se emitirá previo a la aprobación de la documentación técnica de la obra.

Art 123. Actividades sujetas al procedimiento PEIAS

Según lo establecido en el Art. 46 de los contenidos en la “planilla de usos y actividades”, incluida en el Anexo IV, que contiene la clasificación de usos y actividades según los patrones de interferencia ambiental correspondiente, todas las actividades categorizadas de patrón III y IV deberán someterse al PEIAS. Además de las enunciadas en el Art.46 y Anexo IV, las siguientes actividades, obras, planes o proyectos quedaran sujetas al procedimiento de PEIAS:

I. Alto Impacto Ambiental y Social:

- a. Las autopistas, autovías y líneas de ferrocarril y sus estaciones.
- b. Los aeropuertos y helipuertos.
- c. Crematorios
- d. Centrales de generación de energía eléctrica en base a fuentes fósiles mayores a 1 MW nominales de potencia instalada.
- e. Los depósitos y expendedores de petróleo y sus derivados en gran escala, conforme los parámetros que se fijarán por reglamentación.
- f. Las plantas siderúrgicas, elaboradoras y/o fraccionadoras de productos químicos.
- g. Parques industriales, incluidos los proyectos de su correspondiente infraestructura.
- h. La ocupación o modificación de la costa en la porción de los ríos en jurisdicción de la Municipalidad de La Caldera.
- i. Las plantas de tratamiento de aguas servidas.
- j. Las plantas destinadas al tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos domiciliarios, patogénicos, patológicos, quimioterápicos, peligrosos y de los radiactivos provenientes de actividad medicinal, cualquiera sea el sistema empleado.
- k. Curtiembres.
- l. Mataderos
- m. Frigoríficos
- n. Industrias, manufacturas, y demás establecimientos de producción con uso intensivo de posibles contaminantes y generación a mediana y gran escala de efluentes contaminantes.
- o. Las obras que demanden la deforestación de terrenos públicos o privados a gran escala o la disminución severa del terreno absorbente y/o la modificación de la topografía.
- p. Otros que determine la autoridad de aplicación y que se presuman de alto impacto ambiental.

II. Mediano Impacto Ambiental y Social:

- a. La construcción de edificios, de acuerdo con las condiciones que fije la reglamentación.
- b. Los mercados concentradores de bienes o servicios en funcionamiento o a instalarse.
- c. Los hipermercados, supermercados totales, supertiendas, centros de compras o shoppings.
- d. Las centrales transformadoras de energía eléctrica en alta y extra alta tensión.
- e. Centrales de generación de energía eléctrica en base a fuentes renovables mayores a 2 MW nominales de potencia instalada.
- f. Centrales de generación de energía eléctrica en base a fuentes fósiles menores a 1 MW nominales de potencia instalada.
- g. 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 o cloacal que no clasifiquen en el apartado anterior.

- h. 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.
- i. Las estaciones de expendio de combustible.
- j. Las obras que demanden la deforestación de terrenos públicos o privados, la disminución del terreno absorbente y/o la modificación de la topografía no comprendidas en el artículo anterior.
- k. Las ferias, centros deportivos.
- l. Salas de juegos de azar, casinos y locales de diversión nocturna.
- m. Las empresas de transporte que tengan depósitos de combustible.
- n. Cementerios.
- o. Otros que determine la autoridad de aplicación y que se presuman de mediano impacto ambiental.

III.- Bajo Impacto Ambiental y Social:

Son aquellas actividades definidas en el Art. 46 y Anexo IV, de patrón I y II y las no contempladas en las categorías superiores y que son así consideradas por la Autoridad Ambiental. El Dictamen Técnico de categorización debe expresar que la actividad o proyecto no se encuentra enunciada entre los previstos en las categorías más gravosas precedentes, y fundamentar la ausencia de:

a) Riesgo para la salud y la seguridad de la población; b) Efectos adversos significativos sobre la cantidad y la calidad de los recursos naturales renovables, incluidos la diversidad biológica, el suelo, el aire y el agua; c) Proximidad del área de influencia de la iniciativa a asentamientos humanos, áreas naturales protegidas y áreas ecológicamente críticas; d) Relocalización de asentamientos humanos o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de poblaciones posiblemente afectadas por la iniciativa; e) Alteración significativa, en términos de magnitud geográfica y temporal, del valor paisajístico o turístico del área de influencia de la iniciativa; f) Alteración de monumentos y sitios de valor histórico, antropológico, arqueológico y, en general, considerados del patrimonio cultural de la Nación, la Provincia y del Municipio.

Inc.1. La autoridad de aplicación podrá categorizar, ad referendum del Concejo Deliberante, nuevas actividades que no se encuentren comprendidas en los ítems I y II del presente artículo o de la planilla del Anexo IV, teniendo en cuenta los lineamientos reglamentados en el Art.47.

Art 124. Etapas del procedimiento PEIAS

El PEIAS quedará establecido según las siguientes etapas:

- I. Se inicia con la presentación de Solicitud de categorización, formulario (FAM) conjuntamente con el Certificado de Uso Conforme de Suelo expedido por Autoridad municipal competente, (acompañado de la documentación técnica y/o visado);
- II. La categorización (o Screening) de las actividades por la Autoridad Ambiental municipal según lo establecido en el presente capítulo;
- III. La presentación del documento técnico correspondiente a la categorización indicada, (EIAS, IAM o DJAA).

- IV. El Dictamen Técnico emitido por la Autoridad Ambiental Municipal.
- V. Las Consultas Técnicas a organismos oficiales, O.N.Gs., universidades, o instituciones pertinentes, en la forma en que prevé esta Ordenanza y su reglamentación.
- VI. El mecanismo de publicitación o participación que determine la Autoridad Ambiental Municipal o Audiencia Pública con intervención de los interesados y potenciales afectados, en los casos que corresponda según lo establecido en el presente código.
- VII. La declaración del Impacto Ambiental Social, (DIAS).
- VIII. El Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM), expedido por Autoridad Ambiental Municipal competente.
- IX. Seguimiento, control y fiscalización -Gestión adaptativa.

Inc.1. En los casos que el formulario FAM, no se presente acompañado por el certificado de uso conforme, no será iniciado el procedimiento.

Inc.2. Para casos que no cuenten con Certificado de uso conforme previo, solo se procederá a al inicio del PEIAS, cuando se trate de Proyectos Especiales o Planes de Sector de interés, que podrán obtener factibilidad de localización (certificado de uso conforme) mediante el CAAM según lo establecido en el Art. 114, Inc.2. del presente Código.

Art 125. Categorización o Screening

EL proponente público o privado de un proyecto o actividad a desarrollarse en jurisdicción municipal, deberá presentar, en formulario ambiental municipal (FAM), emitido por la Autoridad de Aplicación, la Solicitud de Habilitación y Categorización. Dicha Solicitud contendrá el requerimiento de información acerca del proponente y del responsable profesional, así como de las características del proyecto. El proponente aportará todos los datos que en el mismo se le requieren y podrá acompañar toda la documentación que creyese oportuna.

Inc.1. La solicitud de habilitación y categorización (FAM), tiene el carácter de Declaración Jurada y deberá ser suscripta por el titular de la actividad, o por el responsable legal o apoderado, según correspondiere. También será suscripta, en su caso por el profesional responsable.

Inc.2. La Autoridad Ambiental procederá a la categorización de actividades o proyectos, en función del Art. 121 y los potenciales impactos ambientales y sociales a producirse, dentro de los dos (30) días hábiles de recibida la documentación.

Inc.3. Las actividades o proyectos se categorizarán como de Alto, Mediano y Bajo Impacto Ambiental y Social, conforme lo establecido en el presente código y el Art. 123, considerando los siguientes factores:

- a. La clasificación del rubro.
- b. La localización del emprendimiento o actividad.
- c. El riesgo potencial de la actividad.
- d. La calidad de los efluentes y residuos.
- e. La dimensión del establecimiento.
- f. La infraestructura de servicios públicos de la ciudad a utilizar.

- g. Las potenciales alteraciones urbanas y ambientales.
- h. Los costos sociales y ambientales.

Inc.4. Para los casos de planes, proyectos, obras, y actividades categorizadas por la Autoridad Ambiental Municipal como de alto impacto y según considere pertinente, en función de la posible interjurisdiccionalidad de sus impactos o que se trate de una actividad o proyecto con relevancia provincial, las iniciativas podrán ser remitidas a la Autoridad de Aplicación Provincial a los efectos de que emita opinión o dictamen técnico con el cual la Autoridad de Aplicación Municipal decidirá sobre la continuación del procedimiento de evaluación ambiental hasta la eventual obtención del (CAAM).

Art 126. Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS)

El responsable público o privado de las actividades que obtengan la categorización de Alto o Mediano Impacto, deberán presentar ante la autoridad de aplicación un Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS) firmado por un profesional que acredite, mediante constancia, estar inscripto en el Registro creado por la Ley Provincial de Protección al Medio Ambiente, o la que en el futuro lo reemplace, quien es responsable por la veracidad, corrección técnica y efectos de lo expresado en dicho estudio. En los casos de EIAS realizados con la participación de una firma consultora, los mismos deberán estar firmados por su responsable técnico y el responsable legal de la misma, quienes asumen la responsabilidad prevista en este Artículo y deberán contar con la debida habilitación del Registro Provincial de Evaluadores.

Inc.1. EL Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS) se referirá a una actividad, proyecto, programa, plan, entre otros, a los cuales nos referiremos en adelante como Proyecto, y deberá incluir como mínimo, y sin perjuicio de los requisitos que se fijen en la reglamentación de la presente Ordenanza, los siguientes contenidos:

1. Presentación: descripción del Objetivo y alcance del proyecto, información sobre el proponente, titulares o propietarios del proyecto y responsables técnicos consignando sus especialidades y antecedentes profesionales y académicos pertinentes a la temática del proyecto de que se trate. Para el caso de tratarse de personas de derecho público se incluirá un encuadre institucional de ejecución del proyecto.
2. Descripción del proyecto:
 - 2.1. Si se trata de un proyecto básico o de un proyecto definitivo, con el objeto de realizarse las previsiones que correspondan en caso de replanteos.
 - 2.2. Memoria técnica detallada, cronograma de ejecución o Project, planos, diagramas de flujo de procesos productivos o actividades, antecedentes de proyectos similares, estimaciones de consumos de agua, electricidad, gas, y demás insumos y materias primas, hojas de seguridad de insumos y equipos, guías y reglamentos internos, así como la inclusión de aspectos o etapas que aún no han sido definidos, y todo aquel dato de interés a los efectos del dimensionamiento del proyecto, y de sus implicancias ambientales, productivas y sociales.
 - 2.3. Descripción de las etapas de construcción, de operación y mantenimiento y de cierre.

2.4. Descripción de emisiones gaseosas, y de corrientes de residuos sólidos, líquidos o semisólidos. Así como descripción de residuos peligrosos o especiales, incluyendo patógenos y todo otro residuo que se considere pueda implicar el proyecto.

3. Ubicación del proyecto, tanto de sus obras principales como auxiliares, definición del área de estudio y área de influencia directa e indirecta. Cartografía, datos espaciales, gráficos y Croquis de ubicación. Relación del proyecto con el cuadro de usos permitidos por zona del Anexo V o con la que en el futuro la reemplace.

4. Marco normativo e institucional: normas legales ambientales aplicables en cada etapa de proyecto, tanto nacional como local, incluyendo regulaciones sectoriales según la actividad de que se trate, y normativa técnica de referencia. La descripción de la aplicabilidad de la norma debe ser concreta y específica a la actividad de que se trate. Así mismo cuando no se cuente con normativa de referencia local o nacional, se consignará la normativa de derecho comparado que se tuvo en cuenta, así como las salvaguardas o estándares internacionales involucrados en el proyecto.

5. Línea de base o diagnóstico ambiental:

5.1. Descripción ambiental del área afectada y del entorno ambiental pertinente, incluyendo zonas especiales como zonas de compensación de impactos. La descripción de línea de base deberá incluir además de la revisión bibliográfica otros insumos de información como relevamientos de campo, transectas de fauna, participación de especialistas o pobladores de la zona del proyecto, estudios específicos como estudios de dinámica de hidrosedimentación estudios de uso del hábitat para evaluación la fragmentación por obras lineales por ejemplo, estudio de corredores biológicos, como zonas de migración apareamiento entre otras, estudios de biotopos para ambientes antropizados, otros pertinentes según el tipo de proyecto de que se trata.

5.2. Consideraciones particulares sobre el medio físico: clima y cambio climático, calidad de aire, ruido y vibraciones, geología, geomorfología, hidrología e hidrogeología, limnología, descripción de suelos, y/o otros datos que se consideren pertinentes.

5.3. Consideraciones particulares sobre medio natural o biodiversidad: áreas protegidas, áreas conservadas en forma complementaria según lo establecido en la zonificación del presente Código, hábitats críticos, amenazas sobre la biodiversidad, resultados de los muestreos sobre biodiversidad, entre otros.

5.4. Consideraciones especiales sobre el medio socioeconómico: relevamiento de línea de base social en base a información secundarias y muestreos, encuestas, entrevistas, talleres participativos, otros pertinentes para lograr reconstruir la realidad como la perciben los actores del sistema social definido por el proyecto que constituyen la población que será potencialmente afectada de modo directo o indirecto (positiva o negativamente) por el proyecto, entendiendo que la población “está conectada por medio de un vasto conjunto de vínculos y redes”. Estas deberán incluir a pueblos originarios, principales medios de subsistencia, características económicas de la población, vivienda, servicios públicos,

educación, transporte, usos del suelo, otros.

5.5. Consideraciones sobre patrimonio cultural: tomando de guía la normativa nacional y provincial sobre patrimonio arqueológico y paleontológico, además de preservaciones de patrimonio cultural, deberán diseñarse previsiones a este respecto y gestión en caso de hallazgos.

5.6. Mapeo de sensibilidad ambiental, o potencialidad de afectación (transformación o cambio) que puedan sufrir o generar los componentes ambientales como resultado de alteraciones de los procesos físicos, biológicos o sociales, por intervención humana o al desarrollo de procesos naturales de desestabilización, los mismos se tomarán como base para la evaluación de los impactos que se prevean. El grado de sensibilidad tomara en cuenta entre otras, la evaluación de la capacidad de respuesta de cada componente, así como el nivel de fragilidad o vulnerabilidad. Se utilizarán el mapeo de sensibilidad y el análisis de resiliencia entre otras herramientas que resulten pertinentes.

6. Descripción y análisis de impactos ambientales:

6.1. Identificación de impactos: realización de listados, diagramas, matrices, cartografía otros.

6.2. Valoraciones y dimensionamiento de impactos: modelos predictivos, matemáticos o de simulación, comparaciones, técnicas de laboratorio, análisis económico, indicadores, SIG sistemas de información geográfica, software o aplicaciones web para valoración de impactos, entrevistas y encuestas.

6.3. Para la evaluación de impactos, consulta a expertos, matrices ponderadas (Leopold, Conesa Fernandez-Vitora, Battelle_Columbus, según la complejidad), integración, otros.

7. Medidas de mitigación, prevención, minimización, restauración o compensación, en función de criterios de planificación temprana, o jerarquía de mitigación, encaminados a lograr una pérdida nula o una ganancia de bienes ambientales a escala del proyecto. Formulación de una tabla o matriz mitigada, como insumo de soporte del plan de gestión ambiental.

8. Plan de gestión ambiental: sus programas deben incluir la planificación de la ejecución de las medidas previstas según el punto anterior, la gestión de los residuos, y demás corrientes residuales, monitoreos, ejecución de medidas de corrección etc., consignando cronograma, responsable y presupuesto. Esta planificación deberá incluir criterios y previsiones de gestión ambiental adaptativa como son la adquisición continua de información, determinación de la criticidad de las incertidumbres, las medidas de monitoreo, generación de redes de observación con la población u otras medidas que hagan a la eficacia y eficiencia de las medidas del plan. A saber:

8.1. Programa de vigilancia, seguimiento y monitoreo de las variables ambientales durante su funcionamiento y su emplazamiento.

8.2. Planes y programas a cumplir ante las emergencias ocasionadas por el proyecto o la actividad.

8.3. Programas de capacitación ambiental para el personal.

8.4. Planes de contingencia.

9. Previsiones a cumplir para el caso de paralización, cese o desmantelamiento de la actividad.
10. Un análisis de alternativas a la iniciativa y los fundamentos para su desestimación.
11. Una valoración sobre la viabilidad económica del proyecto.
12. Un plan financiero para cumplir con lo estipulado en los distintos incisos de este Artículo.
13. Análisis del Ciclo de Vida de los productos finales en su caso.
14. Estimación de los riesgos de inflamabilidad y de emisión de materia y/o energía, resultantes del funcionamiento y formas previstas de tratamiento y control.
15. Otros que a criterio del proponente o de la Autoridad Ambiental Municipal resulten pertinentes.

Inc.2. La Autoridad Ambiental Municipal determinará por vía reglamentaria la oportunidad, modalidad y alcance del Estudio de Impacto Ambiental y Social para cada actividad o categorías genéricas de actividades, en aquello que no se halle prevista por la presente.

Inc.3. Los estudios de impacto ambiental y social realizados para Proyectos Especiales o Planes de Sector deberán contener un capítulo específico de “Regulación del Hábitat” en el cual se deberán analizar los siguientes impactos:

1. sobre el paisaje y el ambiente urbano.
2. Identificación de riesgos hídricos y geológicos.
3. sobre la infraestructura y equipamientos urbanos.
4. sobre los servicios urbanos.
5. sobre el Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

Inc.4. Para estudios vinculados a desarrollos en la zona CH, se deberá evaluar la afectación de edificaciones o conjuntos patrimoniales de su entorno, la afectación de visuales hacia patrimonio natural y/o construido, la afectación en el paisaje urbano en general, compatibilidad con la morfología urbana, la trama y parcelas del entorno.

Inc.5. El EIAS puede contemplar compromisos ambientales voluntarios, no exigibles por esta u otra normativa aplicable, que el titular estará obligado a cumplir toda vez que sean parte del Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM).

Inc.6. El EIAS tiene el carácter de Declaración Jurada.

Art 127. Declaración jurada de aptitud ambiental (DeJAA)

Los proponentes públicos o privados responsables de las iniciativas categorizadas como de Bajo Impacto Ambiental y Social, deberán presentar una Declaración Jurada de Aptitud Ambiental (DeJAA), la cual contendrá el desarrollo sintético en base los contenidos del Estudio de Impacto Ambiental previsto en el Artículo anterior de manera simplificada y específica al proyecto de que se trate. Los contenidos mínimos se relacionarán a los siguientes aspectos:

1. Descripción del plan, programa, proyecto, obra u otra actividad propuesta.

2. Relación de la iniciativa con el cuadro de usos permitidos por zona del Anexo V o con la que en el futuro la reemplace.
3. La línea de base ambiental.
4. Una descripción de aquellos efectos, características o circunstancias que dan origen a impactos relacionados.
5. Una predicción de la incidencia ambiental y social de la iniciativa y un análisis de riesgos e incertidumbres.
6. Una descripción de las medidas de mitigación y remediación propuestas para eliminar o reducir los efectos adversos de la iniciativa.
7. Una descripción de las acciones previstas para dar cumplimiento con la legislación ambiental vigente en la Provincia y el municipio.
8. Un análisis de alternativas a la iniciativa.
9. Un plan de seguimiento y monitoreo.
10. Un plan de contingencia.
11. Un plan financiero para el cumplimiento de los incisos 5) a 9) de este artículo.

Inc.1. La Autoridad competente podrá requerir un Estudio de Impacto Ambiental y Social en lugar de la Declaración Jurada de Aptitud Ambiental, cuando a su criterio la complejidad o los alcances de la iniciativa así lo aconsejen.

Art 128. Informe de auditoría ambiental (IAA)

EL Informe de Auditoría Ambiental será elaborado por profesionales habilitados e inscriptos en el Registro de Consultores de Impacto Ambiental y Social de la Provincia y deberá incluir los principales contenidos previstos en el Estudio de Impacto Ambiental en todo aquello que se adapten a una actividad que ya se encuentra en funcionamiento, como mínimo, con los siguientes contenidos:

1. Descripción de los procesos y actividades desarrollados.
2. Relación de la actividad con el cuadro de usos permitidos por zona del Anexo V o con la que en el futuro la reemplace.
3. Descripción y cuantificación de los insumos y materias primas, incluyendo consumo de agua y energía.
4. Descripción y cuantificación de los productos elaborados.
5. Resultados de acciones, medidas y monitoreo, previstos en el CAM o habilitación otorgados oportunamente.
6. Caracterización y tratamiento de los residuos sólidos y semisólidos.
7. Caracterización y tratamiento de las emisiones gaseosas, ruidos y olores.
8. Caracterización y tratamiento de los efluentes líquidos, destino final.
9. Cronograma de correcciones y/o adecuaciones, si correspondiera.
10. Riesgos específicos de la actividad. Seguridad operativa.
11. Plan de Gestión Ambiental.

Art 129. Dictamen técnico

La Autoridad de Aplicación debe efectuar un análisis de los documentos presentados y emitirá el Dictamen Técnico dentro de los treinta (30) días de presentado. El dictamen técnico emitido contemplará, como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Lineamientos generales:

- a) Cumple con contenidos mínimos regulados por normativa local.
- b) Los contenidos están estructurados de forma lógica.
- c) Comunica de forma clara e imparcial.
- d) Utiliza terminología consistente.
- e) Las fuentes de información utilizadas están adecuadamente referenciadas.
- f) Hace un uso efectivo de documentación de respaldo: diagramas, ilustraciones, fotografías y cartografía.
- g) Aborda los temas de manera proporcional a su importancia.
- h) Están identificados los actores potencialmente afectados.
- i) Proporciona evidencia de realización de consultas actores clave e incorporación de resultados.
- j) Su equipo de realización está conformado por especialistas de todas las disciplinas consideradas necesarias, en relación a la complejidad del proyecto.
- k) Se infiere a través de la lectura que la elaboración se ha realizado en forma interdisciplinaria. Resumen ejecutivo y otros documentos de síntesis
- l) Contiene un resumen ejecutivo, sin terminología técnica, que comunica de forma clara los principales aspectos del proyecto y sus implicancias sociales, económicas y ecológicas. Presentación del proyecto
- m) Describe claramente los objetivos y propósitos del proyecto, fundamentalmente de aquellos aspectos o componentes que se prevean tengan incidencia sobre el ambiente receptor, considerando la etapa del proyecto que se está desarrollando.

2. Descripción y ubicación de proyecto

- a) Describe todas las actividades y sus marcos espaciales y temporales.
- b) Se presenta claramente la ubicación del proyecto y sus obras auxiliares.
- c) Presenta diagramas, planos, gráficos para clarificar los componentes e instalaciones principales y complementarias, permanentes y transitorias. Evaluación de alternativas
- d) Considera una propuesta metodológica para el análisis de alternativas.
- e) Considera las principales características evaluadas y los criterios técnicos analizados para representar impactos ambientales.
- f) Considera los aspectos ambientales en la toma de decisión. Marco legal
- g) Se ajusta a los requerimientos establecidos por las normas vigentes (zonificación, parámetros, estándares, niveles guías, etc.).
- h) Releva la normativa nacional y provincial específica para el proyecto.
- i) Propone el cumplimiento de estándares ambientales.

3. Área de influencia

- a) Se define el área de estudio.
- b) Se justifican los lineamientos para la definición del área de influencia directa e indirecta, en función de las características del medio receptor.
- c) Hay delimitación espacial graficada en cartografía a escala adecuada.

4. Línea de base

- a) Se consideran todos los tipos de ambientes potencialmente afectados.
- b) Se identifican todos los actores clave.

- c) La información focaliza en los potenciales impactos.
- d) La información está documentada y tiene respaldo técnico/científico especificando fuentes secundarias y elaboración de información primaria.
- e) La metodología está fundamentada.
- f) Los vacíos de información fueron debidamente justificados.

5. Análisis de impactos

- a) Los potenciales impactos identificados son coherentes con la línea de base y las características y acciones específicas del proyecto.
- b) Están adecuadamente valorados los impactos, así como su significancia para la toma de decisiones.
- c) Se analizan tanto los impactos del proyecto sobre el medio, como los impactos del medio sobre el proyecto. Medidas de mitigación
- d) Las medidas están enmarcadas en la jerarquía de mitigación.
- e) Existen compromisos viables de implementación.
- f) Hay coherencia interna entre las medidas de mitigación formuladas

6. Plan de Gestión Ambiental

- a) Los programas contienen objetivos, acciones, metas, cronograma, responsables e indicadores.
- b) Los indicadores propuestos son adecuados para el seguimiento de la implementación de los programas.
- c) Los programas son coherentes en relación a las medidas de mitigación y monitoreo propuesta.

7. Así mismo se considerará que incluya la indicación del grado de preocupación social respecto de la iniciativa y de conflictos actuales y posibles relacionados a la misma.

Inc.1. La Autoridad competente podrá solicitar, en los casos que lo estime necesario, aclaraciones, modificaciones, ampliación o propuestas alternativas al proyecto en actividad. El pedido de informe suspende los plazos previstos en el Artículo precedente, hasta tanto el solicitante cumpla con lo requerido.

Inc.2. La Autoridad de Aplicación correrá traslado del Dictamen Técnico al proponente del proyecto o actividad, pudiendo el responsable del EIAS formular aclaraciones y observaciones al mismo, en los términos y condiciones que la reglamentación determine.

Inc.3. En los casos que se remita el expediente de la propuesta a la autoridad de aplicación provincial a fin de que elabore dictamen técnico correspondiente, el plazo para la emisión del dictamen quedará sujeto a los procedimientos administrativos de la autoridad de aplicación superior.

Art 130. Audiencia pública

Una vez firme el Dictamen Técnico de actividades o proyectos categorizados como Alto Impacto Ambiental y Social o durante su análisis si así lo considera la Autoridad de Aplicación, el Ejecutivo Municipal deberá convocar en un plazo no mayor de 30 (treinta)

días hábiles, a una Audiencia Pública Temática u ordenará las medidas de publicitación y consulta del proyecto que considere pertinente.

Los costos serán a cargo del proponente del proyecto o actividad. La Reglamentación deberá prever los mecanismos idóneos para proveer a la misma la más amplia difusión ciudadana. La reglamentación establecerá la modalidad de las Consultas Técnicas previstas en el inciso V del Art. 124 del presente código.

Inc.1. Las observaciones recibidas en el transcurso de la Audiencia Pública Temática, serán evaluadas en un término máximo de quince (15) días, corriéndose traslado de su resultado y adjuntándose al Dictamen Técnico, y tendrán carácter de no vinculante.

Art 131. Declaración de impacto ambiental y social (DIAS)

Una vez obtenido el Dictamen Técnico y, en su caso los resultados de la Audiencia Pública Temática, la Autoridad de Aplicación dictará dentro del plazo de quince (15) días hábiles, prorrogables por única vez y por igual tiempo en acuerdo a la complejidad del proyecto, la Declaración de Impacto Ambiental y Social correspondiente, en la que podrá:

- a) Dictarse la aprobación del estudio del impacto ambiental y social del proyecto, en los términos que resultó del PEIAS. Se señalarán los eventuales requerimientos que deberán cumplirse para la ejecución y operación del proyecto, y los plazos improrrogables en los cuales deberán realizarse las acciones correctivas, alternativas o complementarias para la evitación, mitigación, atenuación o compensación de los impactos ambientales y sociales negativos susceptibles de producirse, tanto en caso de operación normal como de accidente de los impactos.
- b) Rechazar, fundadamente, la aprobación del estudio del impacto ambiental y social del proyecto.

Inc.1. Emitido este se inicia el plazo de 15 días hábiles para plantear los recursos de reconsideración, el cual agota la vía administrativa.

Art 132. Certificado de aptitud ambiental municipal (CAAM)

La Autoridad competente emitirá un Certificado de Aptitud Ambiental sólo en aquellos casos en que las iniciativas satisfagan los aspectos contemplados en los artículos anteriores del presente Capítulo. El Certificado de Aptitud Ambiental será condición necesaria para que las reparticiones municipales competentes habiliten o aprueben la iniciativa correspondiente.

Inc.1. Para la habilitación de una actividad: concluida la obra y verificado el cumplimiento de los requisitos especificados en la Declaración de Impacto Ambiental y Social, por parte de la Autoridad de aplicación en materia ambiental, se emitirá el Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM) con el cual el proponente seguirá el curso de procedimiento administrativo establecido para la habilitación municipal.

Inc.2. Para la aprobación de proyectos por la autoridad competente: verificado el cumplimiento de los requisitos especificados en la Declaración de Impacto Ambiental y Social, por parte de la Autoridad de aplicación en materia ambiental, se emitirá el

Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM) con el cual el proponente seguirá el curso del procedimiento establecido para aprobación final de su proyecto.

Inc.3. Los proyectos o actividades categorizadas como de Bajo Impacto Ambiental y Social, dentro de los quince (15) días hábiles de presentada la DeJAA, la Autoridad de Aplicación en materia ambiental, se emitirá el Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM).

Inc.4. La certificación del proyecto no constituirá un derecho adquirido para el titular de la obra o actividad. Verificados impactos ambientales no previstos pero que pudieron ser evidenciados a juicio de la Autoridad competente, ésta podrá exigir, permitiendo debidamente el ejercicio del derecho de defensa, la ejecución de acciones complementarias o correctivas, e incluso revocar, sin derecho a indemnización la aprobación dictada.

Inc.5. El Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM) deberá renovarse cada dos (2) años. La renovación implicará, para las actividades categorizadas como de Mediano y Alto Impacto Ambiental y Social, la presentación de nota de solicitud de renovación de la Aptitud Ambiental y completar un formulario confeccionado por la Autoridad competente, con carácter de declaración jurada, ratificando la vigencia de las condiciones declaradas en oportunidad del otorgamiento de la habilitación. Así mismo deberá adjuntar un informe de Auditoría Ambiental de acuerdo a los parámetros y requisitos que la autoridad competente determine. El informe de Auditoría Ambiental deberá ser elaborado por profesionales habilitados e inscriptos en el Registro de Consultores de Impacto Ambiental y Social de la Provincia y según lo especificado en el Art. 128 del presente capítulo.

Art 133. Adecuaciones, modificaciones, efectos y costos

Los responsables de actividades o proyectos que se encuentren en desarrollo, ejecución o funcionamiento al momento de aprobación del presente código, deberán ser categorizadas, según lo establecido en el Art. 133 del presente Capítulo. Las actividades que hayan sido categorizadas como de Mediano y Alto Impacto Ambiental y Social, deberán presentar un Informe de Auditoría Ambiental, conforme lo indicado en el Artículo 128, las actividades que hayan sido categorizadas como de Bajo Impacto Ambiental y Social, deberán presentar una DeJAA y según lo establecido en el Art. 127 del presente Capítulo. Cualquier modificación, ampliación y/o alteración, en cuanto al rubro, titularidad, productos, procesos, tecnologías y/o maquinarias, edificio o instalaciones de una actividad o proyecto ya realizado y sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Social PEIAS, debe ponerse en conocimiento de la Autoridad competente antes de su efectivización. Dicha autoridad, en un plazo de 30 (treinta) días, podrá:

- a. Ordenar la realización de una ampliación de la Evaluación de Impacto Ambiental y Social, asignándole el trámite correspondiente a la misma categoría u otra diferente.
- b. Dictar resolución fundada rechazando la propuesta.
- c. Dictar resolución fundada aprobando la propuesta sin requerir ampliación o nueva evaluación.
- d. Requerir precisiones sobre las características de la propuesta y con posterioridad de recibidas, expedirse conforme los puntos precedentes.

Inc.1. Las modificaciones y/o ampliaciones efectuadas a la actividad o proyecto durante el PEIAS, deberán someterse a una nueva categorización, si así lo requiere la Autoridad competente, en base a informe técnico fundado.

Inc.2. Si se comprobara incumplimiento de cualquiera de las obligaciones y condiciones establecidas en el presente código por parte de la Autoridad Competente de Aplicación, será suficiente causa de nulidad del acto administrativo de autorización correspondiente de la actividad o proyecto.

Inc.3. Los costos y expensas de los estudios técnicos de impacto ambiental y social, los informes de Auditoría Ambiental como asimismo los informes, conclusiones y/o ampliaciones y las publicaciones requeridas, estarán a cargo del interesado o proponente de las actividades o proyectos.

Art 134. Infracciones y acciones

Las actividades, proyectos o las ampliaciones de los mismos que se inicien sin contar con el Certificado de Aptitud Ambiental Municipal, o sin la vista y dictamen previsto en el presente código, serán suspendidas o clausuradas de inmediato, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a sus titulares. En todos los casos, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la demolición de las obras o el cese de las actividades en infracción, con cargo al infractor.

Inc.1. La Autoridad de Aplicación ordenará la inmediata suspensión de las actividades o proyectos cuando concurrieran algunas de las siguientes circunstancias:

- a. Encubrimiento y/u ocultamiento de datos, su falseamiento, adulteración o manipulación maliciosa en el PEIAS.
- b. Incumplimiento o trasgresión de exigencias, seguimiento, controles y de las condiciones ambientales impuestas para la ejecución del proyecto.
- c. Ante un incumplimiento del proyecto por cualquier causa y que devengue en perjuicio del Municipio, la Autoridad Ambiental correspondiente quedará facultado para accionar sobre el causante.

Cumplido, la Autoridad de Aplicación deberá iniciar las acciones administrativas y/o correr vista a la autoridad competente que corresponda.

Inc.2. El incumplimiento a lo indicado en el presente código podrá ser denunciado por toda persona física o jurídica radicada en el municipio, sin tener que demostrar la afectación de un derecho subjetivo o de un interés legítimo, tanto en sede administrativa o juzgado de faltas y/o Sede Judicial. Se reconoce expresamente esta legitimación procesal en defensa de:

- a) Los intereses de incidencia colectiva, brindando protección al medio ambiente, a la conservación del equilibrio ecológico, valores estéticos, históricos, urbanísticos, artísticos, paisajísticos.
- b) Cualquier otro bien relativo a las necesidades de la comunidad con el fin de salvaguardar la calidad de vida.

Capítulo IV. Procedimiento de Urbanización o Loteo (Plan de Sector)

Art 135. Alcance

El presente Capítulo establece el procedimiento para la aprobación de los proyectos de urbanización o loteo, el que se establece bajo el formato de Plan de Sector indicado en el Art. 32 y siguiendo los lineamientos generales reglamentados en el Título 4.

Inc.1. En caso de sancionarse una Norma Provincial que incluya un procedimiento específico para estos casos, la Autoridad de Aplicación del presente Código podrá determinar la aplicación de dicha normativa o la continuidad de la aplicación del presente procedimiento.

Inc.2. Los Planes de Sector podrán ser objeto de la aplicación de Convenios Urbanísticos.

Art 136. Solicitud de Aprobación de Nueva Urbanización o Loteo

La solicitud de aprobación de un proyecto de nueva urbanización se iniciará según formato de Plan de Sector en la Municipalidad y culmina en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.

El trámite de solicitud contempla el cumplimiento de las siguientes seis etapas:

1. Solicitud de Certificado de Uso conforme;
2. Solicitud de Certificado de pre-factibilidad del proyecto de urbanización;
3. Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM)
4. Solicitud de Certificado de aptitud técnica (CAT) del proyecto de urbanización;
5. Solicitud de Permiso para el inicio de obras de urbanización y Licencia de Comercialización;
6. Solicitud Certificados de final de obras;
7. Solicitud de Matrícula para cada parcela de la urbanización.

Inc.1. Las solicitudes propuestas podrán ser aceptadas o rechazadas, mediante dictamen del O.T.A. en cualquier etapa del proceso descrito, según cada caso particular y en cumplimiento con todo lo reglamentado por este Código.

Art 137. Solicitud de Certificado de Uso Conforme para Urbanización o Loteo

El certificado de uso conforme representa la factibilidad de localización, para el inicio de la gestión de un proyecto de urbanización, el propietario del predio o el desarrollador del emprendimiento, deberá consultar por la situación normativa del predio y la posibilidad de urbanizar en dicho sitio. Lo realizará mediante lo reglamentado en el Art. 106 del presente código. La autoridad competente emitirá un Certificado Municipal de Uso Conforme que acredite que el predio propuesto para urbanizar se encuentra ubicado en un área en la cual, de acuerdo con lo dispuesto por las normas urbanísticas vigentes, es factible desarrollar un proyecto de nueva urbanización. En el Certificado otorgado se hará mención a todo tipo de restricción de uso total o parcial, que pudiera corresponder al predio en cuestión.

El otorgamiento del mencionado certificado no generará a favor del solicitante derecho alguno ni autorización de ningún tipo ni lo habilita para iniciar trabajos en el predio.

Inc.1. Para propuestas que no cuenten con factibilidad de localización según lo establecido en el cuadro del Anexo V, pero que a criterio del O.T.A. pudieren ser tratados y evaluados,

se podrá otorgar la factibilidad de localización únicamente con la obtención previa del CAAM, donde se demostrará técnicamente que el proyecto propuesto no afectará de manera negativa el territorio ni la calidad de vida de la comunidad. En este sentido para poder dar inicio al PEIAS, el O.T.A. deberá solicitar inicio del procedimiento PEIAS mediante dictamen técnico que fundamente su evaluación. Una vez finalizado el PEIAS y obtenido el CAAM, se podrá otorgar el certificado de uso conforme para continuar con las etapas de aprobación.

Inc.2. Todos los proyectos, estudios y análisis requeridos para la evaluación de proyectos voluntarios se efectuarán a cuenta y cargo del proponente y no implicarán la adquisición de ningún derecho al desarrollo del mismo hasta tanto cuente con la aprobación final.

Art 138. Solicitud de Certificado de Pre- Factibilidad del Proyecto de Urbanización

Una vez obtenido el Certificado de Uso Conforme, el propietario y/o urbanizador estará en condiciones de presentar ante la autoridad municipal el anteproyecto de urbanización a los fines del otorgamiento de la pre-factibilidad y se gestionará en la figura establecida por este código como Plan de Sector del Art. 32 y siguiendo los lineamientos generales reglamentados en el Título 4, sujeto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS).

Inc.1. Para la solicitud de pre-factibilidad de proyecto de urbanización, el propietario o urbanizador deberá presentar por Mesa de Entradas de la Municipalidad, previo pago de los sellados correspondientes, la siguiente documentación técnica:

1. Esquemas y planos del anteproyecto de urbanización (en las escalas solicitadas por la Dirección General de Inmuebles) y tendrán los siguientes contenidos mínimos según corresponda el caso y zona de implantación propuesta:
 - 1.1. Carátula con el nombre del propietario y nomenclatura catastral del predio a urbanizar.
 - 1.2. Número de inscripción del título de propiedad en el Departamento Jurídico de la Dirección General de Inmuebles.
 - 1.3. Firma del profesional interviniente y del propietario, cuya firma deberá ser autenticada por escribano público o puesta ante el Secretario de la Dirección General de Inmuebles, previa acreditación de su identidad.
 - 1.4. Esquema de ubicación del predio a urbanizar en el núcleo urbano o distancia al más próximo.
 - 1.5. Esquema indicando orientación, perímetro del predio, anchos de caminos y calles de acceso, fraccionamientos colindantes y/o próximos, trazados ferroviarios.
 - 1.6. Plano con curvas de nivel, con equidistancia vertical de un metro entre curva y curva, y espejos y/o cursos de agua ubicados en el interior y/o en los bordes del predio a urbanizar. En los casos que se considere necesario se podrá requerir estudios hidrogeológico y manejo de efluentes según lo reglamentado en el Título 5.
 - 1.7. Plano con indicación de dimensiones perimetrales, lineales, angulares y de superficie del pedio a urbanizar; dimensiones perimetrales, lineales y angulares de las manzanas resultantes de la subdivisión; ancho de las vías públicas y áreas de reserva para uso público de acuerdo con lo indicado en punto 2 memoria descriptiva. Plano de la división parcelaria de las manzanas con indicación de las dimensiones

mínimas lineales y de superficie de los lotes resultantes.

- 1.8. Plano con indicación de las redes de servicios infraestructurales existentes.
 - 1.9. Plano de anteproyecto de obras y servicios de acuerdo con lo dispuesto en punto 2 memoria descriptiva.
 - 1.10. Plano de alumbrado público.
 - 1.11. Plano de tendido eléctrico para la provisión domiciliaria.
 - 1.12. Plano de arbolado urbano, respetando los criterios establecidos en el Título 5 del presente código, detallando especie, tamaño y ubicación.
 - 1.13. Cuando la urbanización proyectada se diseñe a ejecutar en etapas, se deberá presentar el proyecto completo de la urbanización, de acuerdo con lo exigido en el apartado 6.1 y 6.2, indicando las correspondientes áreas.
2. Memoria descriptiva, deberá contener:
 - 2.1. Destino que se prevé para los lotes del fraccionamiento.
 - 2.2. Servicios públicos con los que cuenta.
 - 2.3. Servicios públicos y mejoras que el propietario o urbanizador se compromete a incorporar en la urbanización propuesta.
 - 2.4. Reserva prevista para uso público, su ubicación y su justificación.
 - 2.5. Firma del profesional interviniente y del propietario, cuya firma deberá ser autenticada por escribano público o puesta ante el Secretario de la Dirección General de Inmuebles, previa acreditación de su identidad.
 3. Certificados, corresponderá la presentación de los siguientes certificados:
 - 3.1. -Certificado de no inundabilidad emitido por la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Salta.
 - 3.2. Certificados de disponibilidad o factibilidad de extensión de las redes de servicios infraestructurales (distribución domiciliar de agua potable, conexión a red cloacal, conexión a red de energía eléctrica y distribución domiciliar de gas natural, si correspondiere), expedidos por cada una de las empresas públicas o privadas o cooperativas prestadoras de los mencionados servicios respectivamente.
 4. Compromisos asumidos por el propietario o urbanizador: El compromiso consiste en una nota firmada por el propietario o urbanizador en la cual se da cuenta del compromiso que asume respecto de la ejecución de las obras de infraestructuras correspondientes a los servicios de distribución domiciliar de agua potable, conexión a red de desagües cloacales, conexión a red de energía eléctrica, alumbrado público, distribución domiciliar de gas natural y tratamiento de calles y arbolado público, de acuerdo con las particularidades de cada caso en cuestión y según todo lo establecido en el Título 4 del presente Código.
 5. Solicitud de Categorización de Impacto ambiental, se adjuntará el formulario (FAM) completo, certificado que se solicita inicio al procedimiento PEIAS. O en casos particulares, según lo enunciado en el Inc.1 del Art. 137 se deberá adjuntar el CAAM.
 6. Cesión de Suelo: se establece la cesión de suelo según las siguientes situaciones:
 - 6.1. Cuando la superficie del predio a urbanizar es igual o menor a 1 (una) hectárea, el

propietario deberá ceder en forma gratuita a favor de la Municipalidad la superficie destinada a avenidas, bulevares, calles, pasajes y/o paseos indicados en el plano del proyecto. No será exigible en estos casos otro tipo de cesión de suelos.

6.2. Cuando la superficie del predio a urbanizar es mayor a 1 (una) hectárea, el propietario del predio a urbanizar deberá ceder en forma gratuita a favor de la Municipalidad la superficie destinada a avenidas, bulevares, calles, pasajes y/o paseos indicados en el plano del proyecto. De la superficie restante que resulta de descontar la superficie destinada a los trazados antes indicados de la superficie total del predio a urbanizar, el propietario deberá ceder los porcentajes indicados en cada planilla correspondiente a la zona de implantación del Anexo VI. Para casos excepcionales no contemplados en las planillas podrá asignarse (además de las superficies de calles) un mínimo de (23%):

- 10 % para espacio verde de uso público
- 3% para el banco municipal de tierras
- 10% para equipamiento institucional provincial.

Los porcentajes indicados son orientativos, podrán variar según condiciones particulares, en ningún caso la sup. total, a ceder podrá ser inferior al (%) total mínimo establecido correspondiente a la zona según Anexo VI.

6.3. Cuando la superficie del predio a urbanizar no comprenda la totalidad de la parcela de origen donde se encuentra, el propietario deberá ceder, aun cuando la superficie del predio a urbanizar fuera igual o menor a tres hectáreas, lo indicado en el apartado 6.2 considerando el proyecto total de urbanización y la superficie total de la parcela de origen para el cálculo correspondiente de las superficies a ceder.

6.4. Cuando el propietario o urbanizador decide urbanizar un predio en distintas etapas, para la aprobación de la primera etapa de la urbanización, el propietario deberá ceder la totalidad de la superficie indicada el apartado 6.2 que corresponda a toda la extensión de la parcela de origen.

Art 139. Certificado de Aprobación de PRE- factibilidad de Anteproyecto

El Certificado de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización se otorgará teniendo en cuenta el trazado estructural (trama vial primaria) y la localización del suelo a ceder (con destino a espacios verdes, banco de tierras municipal y equipamiento institucional provincial) y todo lo previsto por el Título 4, Título 5 y Anexo VI del presente Código.

Verificado el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, y el ajuste a las normativas locales y provinciales específicas (ancho de calles, dimensión de parcelas, etc.), la Municipalidad emitirá el Certificado de Pre-factibilidad de Anteproyecto de Urbanización a los fines del inicio del trámite de aprobación del mismo ante de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.

Inc.1. El otorgamiento de la emisión del Certificado de Prefactibilidad de Anteproyecto de Urbanización no generará a favor del solicitante derecho alguno ni autorización de ningún tipo ni lo habilita para iniciar trabajos en el terreno a subdividir, quedando éstos sujetos a la aprobación de la documentación que se exige en el presente Código.

Inc.2. El Certificado Municipal de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización deberá

incluir obligatoriamente una leyenda que diga: “El presente certificado municipal no implica la aprobación de ningún proyecto de nueva urbanización ni autoriza al inicio de ningún tipo de obras en el predio como así tampoco autorización alguna para proceder a su comercialización.”

Inc.3. El Certificado Municipal de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización tendrá vigencia de 12 (doce) meses a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido ese plazo, para solicitar el Certificado de Aptitud Técnica ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, se deberá solicitar un nuevo Certificado Municipal de Uso Conforme.

Inc.4. En los casos que se considere necesario para el otorgamiento del Certificado de Aprobación de PRE- factibilidad de Anteproyecto el O.T.A. podrá recurrir al tratamiento en el Consejo de Asesor según Art. 23. Cuando se requiera tratamiento ineludible para un Plan de Sector y el municipio no contare con los recursos necesarios para la conformación del mismo, el proponente podrá financiar a su cuenta y de manera voluntaria los recursos para la formación del Consejo y el tratamiento del proyecto, lo cual No le generará ningún tipo de derecho adquirido. Finalizado el proceso el Consejo ejecutará un dictamen favorable o desfavorable según lo analizado en todo el proceso y la votación de los participantes.

Art 140. Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM)

Una vez otorgado el certificado de aprobación de PRE- factibilidad del Anteproyecto, el expediente completo con toda la documentación presentada será remitido a la Secretaría de Ambiente Municipal, acompañado por el Formulario (FAM) completo, a los fines de iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS), mediante el cual se emitirá el correspondiente certificado.

Art 141. Certificado de Aptitud Técnica (CAT), del proyecto

Una vez obtenido el Certificado de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización, y completado el procedimiento (PEIAS) con el correspondiente Certificado (CAAM), el propietario o urbanizador estará en condiciones iniciar el trámite en la Dirección General de Inmuebles y solicitar el Certificado de Aptitud Técnica como primer paso de la gestión. Para la solicitud, el propietario y/o desarrollador deberán presentar ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta la solicitud del Certificado de Aptitud Técnica (CAT) del proyecto de urbanización. Para ello, deberá acompañar a la documentación exigida del proyecto de urbanización por la Dirección General de Inmuebles, los siguientes certificados emitidos por la autoridad municipal:

1. Certificado Municipal de Uso Conforme
2. Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM).
3. Certificado de Pre-factibilidad de Anteproyecto de Urbanización.

Art 142. Entrega de Certificado de Aptitud Técnica

Analizada la documentación presentada y verificado el cumplimiento de las exigencias establecidas en las normas provinciales y de los procedimientos requeridos por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta, esta última emitirá el Certificado de Aptitud Técnica (CAT) del proyecto de urbanización, que habilita a continuar con la tramitación ante el municipio, y solicitar autorización para dar inicio a las obras comprometidas.

Art 143. Permiso de Inicio de Obra de Urbanización y Licencia de Comercialización

Con el Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización emitido por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, el propietario o el urbanizador estará en condiciones de solicitar ante la Autoridad Municipal el Permiso para el Inicio de las Obras de Urbanización y la Licencia de Comercialización, de acuerdo con el proyecto de nueva urbanización presentado y con las normas municipales en vigencia.

Inc.1. Para el otorgamiento del Permiso de Obra el propietario o urbanizador deberá presentar por Mesa de Entradas de la Municipalidad, previo pago de los sellados correspondientes, una nota dirigida al Intendente Municipal, firmada por el propietario o sus representantes legales, acompañada por la siguiente documentación técnica que dé cuenta de las obras a realizar:

1. Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización emitido por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia.
2. Esquemas, Planos Ejecutivos y Memoria y documentación, conforme fuera emitido el Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización por parte de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.
3. Cronograma de trabajos (plan de tareas), con identificación de la empresa responsable de cada una de las tareas indicadas.

Art 144. Garantía de Ejecución de Obras de Urbanización

Para asegurar la realización de las obras de urbanización, el propietario o urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Municipio, previa a la obtención del permiso para inicio de las obras de urbanización. El monto de la garantía será por el monto total de las obras al tiempo estimado de finalización. La misma podrá efectivizarse mediante:

- a. Garantía hipotecaria sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar
- b. Aval Bancario
- c. Seguro de Caución. El seguro de caución deberá ser pactado con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor del Municipio.

Art 145. Licencia de Comercialización

Otorgado el Permiso de Obra y constituida la Garantía de Ejecución de obras de urbanización, el Municipio podrá autorizar la comercialización de los lotes correspondientes al proyecto de urbanización. El propietario o desarrollador deberá hacer constar el número de la licencia de comercialización y fecha de otorgamiento de la misma en los medios de publicidad o difusión de la urbanización, en el cartel de obra y en los boletos de compraventa de lotes que suscriba.

Art 146. Control de Avance

El cumplimiento de los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador en el proyecto de urbanización aprobado, serán controlados por el municipio y por las empresas de servicios según su competencia, de acuerdo a planos presentados y cronogramas de tareas.

Inc.1. Estará a cargo del municipio el control de ejecución de obras correspondientes a: trazado y tratamiento de calles, desagües pluviales, arbolado urbano, tratamiento de

espacios públicos, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador.

Inc.2. Control de obras por parte de empresas responsables de servicios públicos estará a cargo de las empresas responsables de la presentación de servicio público, el control de la ejecución de las obras correspondientes a: Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador.

Art 147. Emisión de Certificado de Final de Obra

Una vez concluidas las obras comprometidas, el propietario deberá tramitar certificados de final de obra a las empresas responsables y al municipio de la siguiente manera:

- a) Para la emisión de Certificado de Final de Obras por parte de empresas responsables de servicios públicos el propietario o desarrollador solicitará a las empresas responsables de la presentación de servicio público, el Certificado de Final de obras, correspondiente a las obras de: Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador.
- b) Para la emisión de Final de Obra por parte del municipio el propietario o desarrollador presentará ante el municipio, los Certificados de Final de obras, correspondiente a las obras de: Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador, emitido por las empresas correspondientes. Verificada esta documentación y constatado la ejecución de las obras controladas por el municipio: trazado y tratamiento de calles, desagües pluviales, arbolado urbano, tratamiento de espacios públicos, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador, la Municipalidad emitirá el Certificado Municipal de Final de Obras de urbanización.

Art 148. Solicitud de Matricula

Para dar cierre al trámite de urbanización, el propietario o desarrollador presentará ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia los Certificados de Final de Obra emitidos por la Autoridad Municipal y las empresas correspondientes a los fines de la asignación de nomenclatura catastral y otorgamiento de número de matrícula del proyecto de urbanización.

Art 149. Acceso a la Información y defensa del consumidor

En Sitio web Oficial del municipio de acceso público y gratuito se publicarán los estados correspondientes al avance del trámite de urbanización de cada emprendimiento, donde se informará el nombre comercial y el estado real de situación en cada caso, con el objeto de garantizar una adecuada información al consumidor, cualquier publicidad errónea, confusa o engañosa se considerará violatoria de la Ley de Defensa del Consumidor y motivará la aplicación de las sanciones previstas en las leyes superiores.

Inc. 1. Todo propietario, proponente o responsable de un desarrollo o emprendimiento aceptará de conformidad la publicación abierta de todos los datos consignados y será responsable de toda publicación, propaganda o anuncio de venta relacionado.

Capítulo V. Procedimiento para la Gestión de las Áreas Naturales

Art 150. Disposiciones Generales

A los efectos de conservación de su riqueza natural como Municipio Verde se realiza la zonificación del suelo que incluye el A.N. definida en la clasificación del territorio y las zonas interiores de la misma, incluidas en la zonificación de usos del suelo (Titulo 3), la que se corresponde en un todo a la ley de Provincial N°7543 de OTBN, la cual abarca en su categorización todo el territorio provincial, y define las áreas y su valor ambiental mediante la evaluación de 9 criterios relacionados.

Para la gestión del AN el municipio adhiere en todos cuanto no contradiga a la presente en el ámbito de las competencias municipales a la Ley Provincial N° 7107/2000 y se deberán observar los procedimientos indicados según el Sistema Provincial de Áreas Protegidas (SiPAP) con el correspondiente monitoreo del O.T.A. según el alcance y las competencias municipales.

Art 151. Procedimientos de adhesión voluntaria

La ley Provincial N° 7107/2000 posibilita a los propietarios de inmuebles catalogados en categorías de valor de conservación la posibilidad de incorporar voluntariamente sus propiedades a alguna de

las categorías de conservación señaladas, Monumentos Naturales, Monumentos Culturales, Paisajes Protegidos; Refugios para la Vida Silvestre, Reservas Naturales Privadas, Reservas Naturales Culturales, Reservas Naturales de Uso Múltiple y Categorías de Manejo Internacional, como la Reserva de Biosfera mediante la adhesión expresa que la reglamentación determine.

La incorporación (de adhesión voluntaria) se realizará mediante una evaluación de los recursos de la propiedad, con la elaboración de un plan de manejo integral del predio y un plan operativo anual. El uso quedará restringido por tiempo indeterminado de acuerdo al plan de manejo aprobado por la autoridad de aplicación de la ley. Las renunciaciones solo podrán realizarse transcurrido el tiempo mínimo que la ley establece de lo contrario se perderán los beneficios otorgados.

Se realizará el estudio que indique los recursos con los que cuenta el área vinculada a la propuesta, posteriormente se realizará la evaluación del potencial para las diversas actividades permitidas relacionadas y se procederá al diseño de la zonificación ambiental de usos en la parcela indicando la planificación para la gestión y correcta implementación. En todo cuanto sea posible se dará participación a los actores vinculados a la zona del proyecto, con el fin de asegurar que la planificación contenga los criterios y opinión de los principales actores implicados, asegurando así que el mismo persista a largo plazo y se incorpore el criterio de desarrollo sostenible.

Art 152. Beneficios de la correcta gestión

Sobre propiedades que se incorporen al SiPAP, la Ley N° 7107 establece incentivos impositivos que deberán ser tramitados ante la autoridad de aplicación de la ley y aprobados por el Ejecutivo Provincial mediante Decreto de creación del área protegida. Tales incentivos están relacionados a; la exención progresiva del impuesto a las actividades económicas, impuesto inmobiliario rural, impuesto a sellos, impuesto a los productos

forestales, impuesto a los combustibles derivados del petróleo, impuesto a los automotores, los cuales serán aplicados a las actividades que se desarrollen en la propiedad.

Inc.1. Se deberá considerar que la declaración como área protegida sobre un inmueble, resulta un valor agregado para el desarrollo productivo forestal o agrícola como también para el desarrollo de emprendimientos turísticos y de investigación.

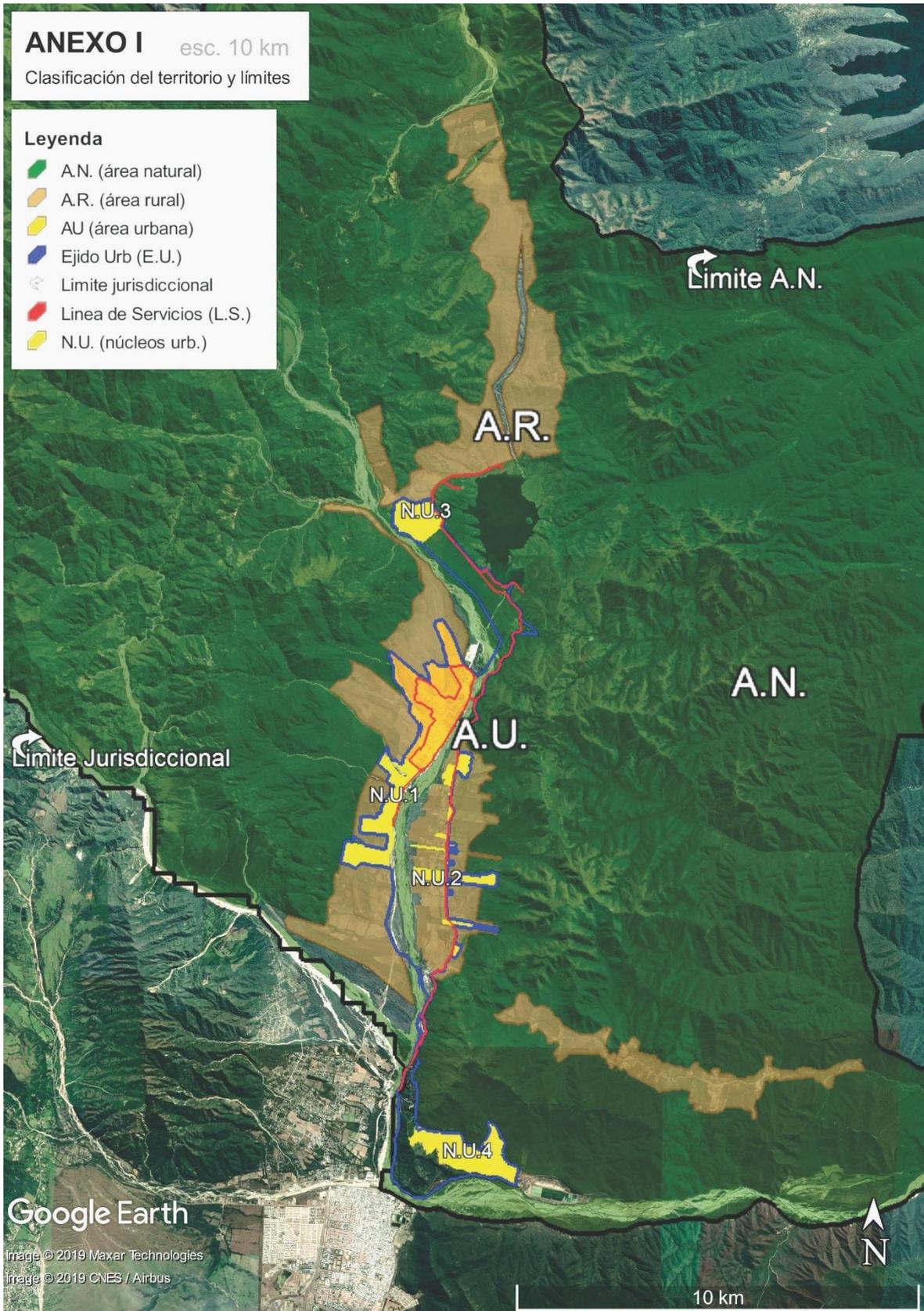
Inc.2. Todo inmueble que se adhiera voluntariamente dentro del SiPAP, según Decreto del Ejecutivo Provincial, se anotará en la Dirección General De Inmuebles de la Provincia, por lo tanto, la transferencia del inmueble implica que las restricciones según el plan de manejo pasaran a los nuevos propietarios, los cuales deberán dar cumplimiento al compromiso asumido por el anterior propietario según los plazos que la ley establece.

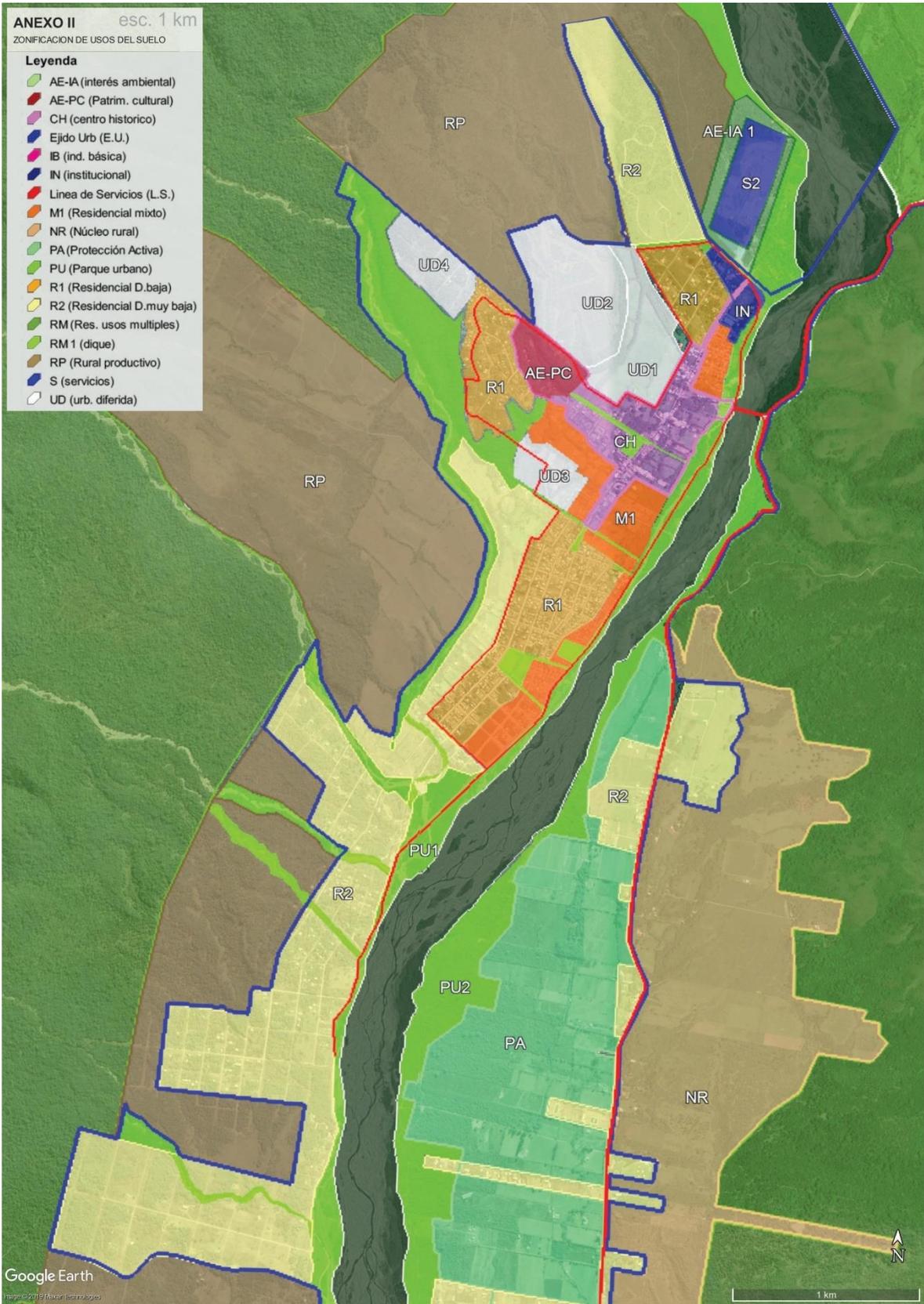
Título 8

ANEXOS

ANEXO I. Clasificación del Territorio y Limites







ANEXO III. Cuadro clasificación y zonificación de usos del suelo

ANEXO III - CLASIFICACION DEL TERRITORIO			
AREAS	ZONAS		CARACTERISTICAS
AREA NATURAL	RN	Reserva Natural	Destinada para la preservación del hábitat, el ecosistema, la pureza atmosférica y calidad del aire, en la cual se aseguran los recursos genéticos en un estado dinámico y en evolución.
	RM	Reserva Natural de Uso Múltiple	Serán gestionadas principalmente para la utilización sustentable de los recursos y servicios ambientales orientadas a la promoción y el uso sostenible de los bosques nativos.
	RM1	Reserva Natural de Uso Múltiple Dique Campo Alegre	
AREA RURAL	RP	Rural Productivo	Explotación agrícola, ganadera o agroindustriales, de carácter extensivo o intensivo de manera permanente o temporal, y también sectores aptos para ser afectados a estos usos.
	NR	Núcleo Rural	Explotación agrícola, ganadera o agroindustriales, que presentan uso complementario habitacional. Incluye núcleos habitacionales rurales y edificaciones complementarias a la actividad productiva.
	PA	Protección Activa	Sectores ubicados dentro del Ejido Urbano, con uso dominante de producción agrícola y algunos asentamientos urbanos. Según las variables edáficas presentan un valioso índice de productividad y acceso al riego, se promoverá el uso agrícola y producción de huerta para alimentos de proximidad.
AREA URBANA	R1	Residencial 1 Baja Densidad	Uso dominante residencial de baja densidad y usos complementarios comerciales minoristas de consumo diario con tipologías de vivienda unifamiliares de planta baja y dos plantas en terrenos pequeños y medianos.
	R2	Residencial 2 Muy Baja Densidad	Uso dominante residencial de muy baja densidad con tipologías de vivienda unifamiliares de planta baja y dos plantas en terrenos amplios.
	CH	Centro Histórico	Asignada para la preservación y revalorización arquitectónica del espacio público y el paisaje urbano. Involucra edificaciones, corredores y espacios característicos del municipio con usos dominantes residenciales de densidad baja en terrenos pequeños, medianos y amplios y usos complementarios comerciales e institucionales
	UD	Urbanización Diferida	Sectores vacantes incluidos dentro del AU, que presentan condiciones para ser afectadas al uso urbano según la demanda durante el periodo de vigencia del presente código.
	M1	Mixto	Colindante al área de preservación patrimonial, donde se promoverá el desarrollo de actividades comerciales e institucionales de bajo impacto y actividades para el soporte de la actividad turística.
	PU	Parque Urbano	Sectores no urbanizables destinados para uso recreativo, la protección del medio ambiente y el paisaje. Representan los ejes verdes urbanos de ribera, hacia ambas márgenes del Rio La Caldera y componen el sistema de infraestructura verde del municipio
COMPLEMENTARIAS	IN	Institucional	Sectores de uso institucional público y privado para el desarrollo controlado de las actividades de turismo alternativo y de camping característico del municipio
	S	Servicios Infraestructuras	Sectores fuera del ejido urbano que contienen Servicios o Infraestructuras con actividades incomodas o incompatibles con las residenciales
	IB	Industrias básicas	Sectores preexistentes que contienen Industrias básicas de explotación de áridos, sectores con actividades incomodas o incompatibles con las residenciales
	AE	Áreas especiales	Sectores dentro y fuera del ejido urbano, que presentan atributos significativos por su localización o valores ambientales a preservar y merecen un tratamiento especial sujeto a estudios específicos

ANEXO IV. Planilla de Usos y Actividades

ANEXO IV PLANILLA DE USOS Y ACTIVIDADES				
COD.	USO	COD.	ACTIVIDAD	Patrón
1	RESIDENCIAL	1.1	Habitación Viviendas	
		1.2	Habitación Vivienda transitoria tipologías hoteleras	S/PEIAS
		1.3	Habitación para vigilancia	
2	COMERCIAL	2.1	MINORISTA	Patrón
		1	Antigüedades	I
		2	Bisutería	I
		3	Almacén	I
		4	Artículos deportivos	I
		5	Fotografía	I
		6	Indumentaria	I
		7	Bazar	I
		8	Juguetería	I
		9	Calzados y cuero	I
		10	Carnes y derivados	I
		11	Farmacias y perfumerías	I
		12	Herrajes	I
		13	Florería	I
		14	Frutería o verdulería	I
		15	joyería	I
		16	librería, papelería	I
		17	Materiales eléctricos	I
		18	Ópticas	I
		19	Regalos, artesanías	I
		20	kiosco, revistas	I
		21	vidriería	I
		22	instrumentos médicos, ortopédicos, laboratorio	I
		23	Confitería, Bar, Café sin utilización de horno a leña	II
		24	Deposito o venta de gas	II
		25	Funeraria	II
		26	Mercado Hortícola	II
		27	Panadería sin utilización de horno a leña	II
		28	Restaurante sin utilización de horno a leña	II
		29	Farmacia, droguería perfumería	II
		30	Centro comercial	III
		31	Discos compactos, música	III
		32	Electrodomésticos	III
		33	Equipos seguridad	III
		34	Equipos de audio	III
35	Maquinas aparejos equipamientos diversos	III		

		36	Muebles y decoración	III
		37	Accesorios vehiculares	III
		38	Productos agroquímicos y veterinarios	III
		39	Supermercados	III
		40	Venta de vehículos	III
		41	Panaderías	III
		42	Restaurantes y pizzerías	III
		43	Parrilladas	III
		2.2	MAYORISTA Y DEPOSITOS	Patrón
		1	Alimentos	III
		2	Bebidas y tabaco	III
		3	Indumentaria y Textil	III
		4	Pieles y cueros	III
		5	Papelería	III
		6	Productos fotografía y video	III
		7	Materiales quirúrgicos y óptica	III
		8	Materiales de construcción	III
		9	Instrumentos musicales	III
		10	Mobiliario	III
		11	Maquinas vehículos y equipamientos	III
		12	Productos farmacéuticos	III
		13	Deposito o reventa de gas	IV
		14	Minerales, Metales, resinas, plásticos, gomas	IV
		15	Alimentos almacenados en cámaras frigoríficas	IV
		16	Imprentas y graficas	IV
3	SERVICIOS	3.1.	SERVICIOS	Patrón
		1	Agencia de correos	I
		2	Agencia de viajes y turismo	I
		3	Locutorios telefónicos	I
		4	Puestos sanitarios y ambulatorios	I
		5	Peluquerías, salones de belleza	I
		6	Reparación de calzados	I
		7	Clínicas y policlínicas sin utilización de calderas	I
		8	Confección de indumentaria	I
		9	Consultorios médicos y odontológicos	I
		10	Empresas de limpieza y vigilancia sin almacenamiento	I
		11	Estudios y oficinas profesionales	I
		12	Talleres de pintura diseño y escultura	I
		13	Servicios médicos de urgencia	I
		14	Archivos y bibliotecas	I
		15	Galerías de arte	I
		16	Centro cultural	II
		17	centro deportivo	II
		18	club o local recreativo o deportivo	II

19	centro vecinal y asociaciones comunales	II
20	Jardín maternal, centro de educación pre escolar	II
21	entidad sindical	II
22	equipamientos administrativos estatales	II
23	equipamiento de ocio y cultura	II
24	equipamiento de seguridad pública, bomberos, servicio penitenciario, policía, fuerzas armadas	II
25	escuela especial	II
26	establecimientos educativos de todos los niveles	II
27	estacionamientos comerciales	II
28	estacionamientos generales	II
29	hospitales	II
30	hotel	II
31	institución científica o tecnológica	II
32	museo	II
33	lavado y engrase de vehículos	II
34	pintura de letreros	II
35	reparación de artículos de goma	II
36	reparación de artículos de madera y mobiliario	II
37	reparación de artículos diversos	II
38	reparación de instalaciones eléctricas hidráulicas y gas	II
39	reparación de maquinas y aparatos	II
40	tintorería y lavandería sin calderas	II
41	templo local de culto	II
42	centro de educación física o gimnasio	II
43	estudio fotográfico	II
44	laboratorio clínico	II
45	servicio de buffet	II
46	Alquiler de vehículos maquinas y equipamientos	III
47	servicios de audio	III
48	Banco	III
49	Billar	III
50	Club nocturno	III
51	Discoteca	III
52	Sala cinematográfica	III
53	Agencia de taxi, remis, colectivos	III
54	Estación de radio, telefonía o televisión	III
55	Consultorio y clínica veterinaria	III
56	Agencia financiera	III
57	Juegos electrónicos	III
58	Motel	III
59	Talleres varios, esmaltado, galvanizado, cromado, reparación, mantenimiento de vehículos,	III
60	Teatro	III
61	Clínicas y policlínicas	III

		62	Tintorería y lavandería	III
		63	Empresa de limpieza y vigilancia	III
		64	Empresa de fumigación, desinfección o pintura	IV
		65	Empresas de mudanza	IV
		66	Servicios de construcción civil, movimiento de suelos, pavimentación, urbanización, demoliciones,	IV
		67	Empresas de transporte	IV
		68	Crematorios y cementerios	IV
4	INDUSTRIAL	4.1	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO	Patrón
		1	Elaboración de helados	I
		2	Elaboración de pastas frescas	I
		3	Elaboración de masa, pasteles, sándwiches o similares	I
		4	Fabricación de productos de panadería	I
		5	Elaboración de productos de panadería galletas y bizcochos	I
		6	Elaboración de vinagres	I
		7	Productos dietéticos y especiales para celíacos	I
		8	Aguas gasificadas y sodas	I
		9	Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas	II
		10	Molienda de legumbres y cereales no trigo	II
		11	Preparación de arroz, descasca ración , pulido etc.	II
		12	Elaboración de pastas alimenticias secas	II
		13	Moldeado de azúcar	II
		14	Elaboración de cacao, chocolates, confites, frutas brillantadas y derivados	II
		15	Elaboración de hielo con freón, hielo seco	II
		16	Elaboración de levadura, de cereales y polvo de hornear	II
		17	Elaboración de salsas y condimentos	II
		18	Refinación y molienda de sal comestible no incluye actividad de extracción	II
		19	Elaboración de vinos, planta embotelladora	II
		20	Bebidas sin alcohol y refrescos gasificados o no	II
		21	Usinas pasteurizadoras de leche	III
		22	Fabricación de productos lácteos	III
		23	Moliendas de trigo	III
		24	Moliendas de yerba mate	III
		25	Elaboración de concentrados de café, te y mate	III
		26	Concentrados, preparados, congelados, fiambres, embutidos, no incluye pescado	III
		27	Envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural	III
		28	Secas y conservas, pulpos, jugos y esencias	III
		29	Licores y demás bebidas alcohólicas	III
		30	Elaboración de cigarrillos	III

31	Matanza de ganado, preparación y conservación de carnes	IV
32	Extracción y refinado de grasas animales combustibles, preparación de carnes para	IV
33	Faenas y congelado de aves, conejos y animales de caza menor	IV
34	Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales	IV
35	Elaboración de harina de pescado, aceites, animales y grasas, animales no comestibles	IV
36	Fabrica y refinería de azúcar	IV
37	Preparación de hojas de te	IV
38	Elaboración de alimentos preparados para animales y aves	IV
39	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	IV
40	Destilación de alcohol etílico	IV
41	Bodegas, elaboración de vinos	IV
42	Preparación de hojas de tabaco	IV
4.2	INDUSTRIAS TEXTILES PRENDAS DE VESTIR , INDUSTRIAS DE CUERO	Patrón
1	Confección de ropa de cama y mantelería	I
2	Talleres de bordado	I
3	Ojalado zurcido y labores afines	I
4	Confección de prendas de vestir	I
5	Confección de prendas de vestir de cuero excepto calzado	I
6	Confección de accesorios para vestir no clasificados en otros	I
7	Confección de frazadas, mantas o acolchados	I
8	Tapicería, cortinados, almohadones y afines	I
9	Fabricación de tejidos, lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas	I
10	Hilados de fibras textiles	II
11	Tejido, trenzado, cordones, y cintas no incluyendo elásticos	II
12	Tejidos de seda natural, artificial y fibra sintética	II
13	Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados	II
14	Fabricación de bolsas de arpillara y lienzos	II
15	Otros, confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir	II
16	Fabrica de tejido de punto	II
17	Fabricación de medias	II
18	Fabrica de sogas, cabos, piolas y piolín	II
19	Fabricación de colchones	II
20	Fabricación de calzado de cuero	II
21	Fabricación de calzado de tela	II

22	Preparación de fibras textiles vegetales excepto algodón	III
23	Blanqueo, teñido y apresto de textiles	III
24	Tejido de lana, algodón y otras fibras excepto tejido de punto	III
25	Fabricación de estopa	III
26	Fabricación de bolsas de arpillera y lienzo	III
27	Fabricación de tapices y alfombras	III
28	Preparación de fibras de algodón	IV
29	Lavaderos de lana	IV
30	Preparación de cerdas y tejedurías	IV
31	Curtidores y talleres de acabado	IV
32	Saladeros y peladeros de cuero	IV
33	Curtiembre	IV
34	Industrias de preparación y teñido de pieles	IV
35	Preparación y teñido de pieles	IV
4.3	INDUSTRIAS DE LA MADERA Y PRODUCTOS INCLUIDOS MUEBLES	Patrón
1	Fabricación de envases y artículos de mimbre y caña	I
2	Muebles de mimbre y caña	I
3	Carpintería de madera, puertas y ventanas o pisos	II
4	Fabricación de viviendas pre fabricadas de madera o derivados	II
5	Fabricación de productos de corcho	II
6	Fabricación de ataúdes, urnas ornamentos funerarios	II
7	Productos diversos de madera, fibrofacil o similares incluye cortado laser	II
8	Modelos de madera para fundición de metales	II
9	Varillas de marcos, marcos, varillas, elementos de enmarcado	II
10	Instalaciones de madera para industrias comercio u oficinas	II
11	Fabricación de muebles de madera para el hogar y mobiliario en general	II
12	Impregnación de madera	III
13	Aserraderos y otros talleres para preparar madera	IV
14	Maderas terciadas y aglomerados	IV
4.4	FABRICACION DE PAPEL, PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES	Patrón
1	Fabricación de sobres, bolsas de papel y afines	I
2	Fabricación de envases de papel y cartón y afines	I
3	Electrotipia y otros servicios relacionados con imprenta	II
4	Cuadernos, libros en blanco, anotadores y afines	II
5	Imprentas y editoriales	II
6	Impresión de diarios y revistas	II

7	Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón no incluidos en otro apartado	III
8	Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón	IV
9	Fabricación de pasta de papel	IV
10	Fabricación de papel, cartón, cartulina y afines	IV
4.5	FABRICACION SUSTANCIAS QUIMICAS Y PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETROLEO, CARBON, CAUCHO Y PLASTICOS	Patrón
1	Fraccionamiento y embasamiento de medicamentos o productos farmacéuticos	I
2	Fraccionamiento y embasamiento de productos veterinarios	I
3	Medicamentos y prod. Farmacéuticos cuando reciben componentes ya elaborados	II
4	Específicos veterinarios cuando reciben componentes ya elaborados	II
5	Recauchutaje y vulcanización de cubiertas	II
6	Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otro apartado	II
7	Medicamentos y prod. Farmacéuticos excluido empleo de órganos frescos animales	III
8	Específicos veterinarios excluido el empleo de órganos frescos animales	III
9	Tintas de escribir y de imprenta	III
10	Preparaciones para limpiar y pulir metales vidrios y piedras	III
11	Fabricación de sustancias químicas industriales	IV
12	Destilación y desnaturalización de alcoholes	IV
13	Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados de petróleo y carbón	IV
14	Fabricación de curtientes de todo tipo	IV
15	Ácidos, bases y sales	IV
16	Productos pirotécnicos	IV
17	Fabricación de abonos, plaguicidas, insecticidas y fungicidas	IV
18	Fabricación de plásticos y resinas sintéticas	IV
19	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas	IV
20	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles	IV
21	Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales	IV
22	Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos	IV
23	Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y afines	IV
24	Fabricación de fósforos	IV
25	Fabricación de explosivos y municiones	IV
26	Fabricación de fluidos desinfectantes, desodorantes y afines	IV
27	Velas de estearina, parafina, preparaciones similares	IV
28	Ceras para lustrar	IV

29	Tintas, betunes, pastas y similares para conservación de cuero y madero	IV
30	Aguas y demás preparados para blanquear ropa y tela	IV
31	Planta de elaboración de hormigón asfáltico	IV
32	Fabricación de productos de caucho	IV
33	Industrias de llantas y cámaras	IV
34	Fabricación de cámaras y cubiertas	IV
4.6	FABRICACION PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON	Patrón
1	Fabricación de espejos, pulido cristales y vitrales	I
2	Fabricación de artículos de vidrio o cristal sin horno de fusión	I
3	Molduras de yeso artesanías de barro, losa porcelana, escuelas de arte	I
4	Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos	II
5	Fabricación de objetos de barro, losa, porcelana, excepto artefactos sanitarios	II
6	Artefactos sanitarios cerámicos	III
7	Placas y accesorios para revestimientos, decoración, vajillas y otros cerámicos	III
8	Fabricación de artículos de cemento y productos afines	III
9	Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras	III
10	Triturado y molienda de minerales no metálicos, mezclas de revoque, revestimientos	III
11	Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y afines	III
12	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	IV
13	Fabricación de productos de arcilla para construcción	IV
14	Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillo	IV
15	Fabricación de ladrillos de maquinas y tejas	IV
16	Fabricación de materiales refractarios	IV
17	Fabricación y elaboración de cemento, cal, yeso	IV
4.7	FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS MAQUINARIAS, EQUIPOS	Patrón
1	Productos de orfebrería	I
2	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso	I
3	Reparación de equipos profesionales instrumentos de medida y repuestos	I
4	Reparación de maquinaria de coser y tejer industriales	I
5	Herrajes y guarniciones para aberturas, carpinterías y vehículos u otros	II
6	Fabricación de muebles y accesorios metálicos	II
7	Muebles metálicos de todo tipo, para hogar, industria, comercios y oficinas	II
8	Camas, sofás, elásticos	II

9	Carpinterías metálicas, perfiles y productos afines para la construcción	II
10	Cocinas, calefones, calefactores, salamandras	II
11	Tejidos y telas metálicas	II
12	Artefactos de iluminación metálicos incluido bronce	II
13	Artículos metálicos de menaje incluido enlozados	II
14	Talleres electromecánicos de reparaciones y piezas mecánicas, prod. Vapor	II
15	Tratamiento de agua instalados en grandes industrias	II
16	Fabricación y armado de aparatos de comunicación, repuestos y aparatos afines	II
17	Fabricación de acumuladores eléctricos	II
18	Fabricación de componentes repuestos y accesorios de automotores, no motores	II
19	Rectificación de motores de combustión interna	II
20	Reparación de vehículos incluye todo tipo de vehículos	II
21	Reparación de carrocerías de vehículos de todo tipo	II
22	Fabricación y armado de bicicletas y triciclos, repuestos y accesorios	II
23	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales, artículos de ferretería y afines	III
24	Fabricación de tanques, depósitos, tambores, recipientes de gas comprimido	III
25	Fabricación de estructuras metálicas de perfiles o tubos para la construcción	III
26	Fabricación de clavos y burlonería	III
27	Fabricación de envases de hojalata, chapa de hierro, cromolitografía sobre metales de construcción de maquinarias y equipos de agricultura y reparación	III
28	Construcción de maquinarias y equipos especiales para la industria, incluye repuestos y accesorios	III
29	Fabricación y reparación de basculas, balanzas incluyendo repuestos y accesorios	III
30	Fabricación de maquinas de coser y tejer familiares semi industriales e industriales, incluyendo	III
31	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico y comercial	III
32	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones	III
33	Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero piezas de forja de hierro o acero	IV
34	Alambre de hierro y acero, alambre galvanizado	IV
35	Tubos y cañerías de hierro o acero	IV
36	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobre y sus aleaciones	IV

		37	Construcción de motores y turbinas	IV
		38	Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos, accesorios	IV
		39	Construcción de material de transporte	IV
		4.8	OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	Patrón
		1	Fabricación de instrumentos de música repuestos y accesorios	I
		2	Fabricación de artículos deportivos	I
		3	Fabricación de escobas, pinceles y afines	I
		4	Fabricación de letreros anuncios de propaganda de todo tipo	I
		5	Fabricación de estuches de todo tipo	I
		6	Fabricación de joyas, adornos y afines	I
		7	Fabricación de lápices y lapiceras de diversos tipos	II
		8	Baúles y valijas de cualquier material	II
		9	Artículos de nácar, carey y hueso	II
		10	Juguetes compuestos por materiales plásticos	II
		4.9	ELECTRICIDAD, GAS , AGUA, RESIDUOS	Patrón
		1	Estaciones y subestaciones transformadoras de energía eléctrica	II
		2	Usinas termoeléctricas	III
		3	Distribuidoras mayoristas de gas envasado	III
		4	Generación de energía eléctrica	IV
		5	Planta de fraccionamiento de gases licuados	IV
		6	Plantas de tratamiento e incineración de residuos	IV
		7	Planta de tratamiento y depuración de aguas servidas	IV
	5 AGRO INDUSTRIAL	5.1	PRODUCCION AGRICOLA	Patrón
		1	Cultivo de granos y semillas oleaginosas	III
		2	Cultivo de hortalizas	III
		3	Cultivo de tabaco	III
		4	Cultivo de frutales y nueces	III
		5	Cultivo en invernaderos y viveros, y floricultura	III
		6	Cultivos de huerta, frutas y hortalizas	III
		7	Actividades de apoyo a la agricultura	III
		8	Centros de acopio mediana escala 500m2	III
		9	Almacenes o mercados de venta por menor	III
		10	Micro emprendimientos familiares y artesanales	III
		9	Almacenes o mercados de venta por menor	III
		10	Silos de granos	IV
		11	Cultivos industriales	IV
		12	Cámaras frigoríficas o congeladoras	IV
		13	Centros de acopio gran escala mayor 500 m2	IV
		5.2	PRODUCCION GANADERA (excluyendo mataderos)	Patrón
		1	Explotación de bovinos, porcinos	IV
		2	Explotación avícola	IV

		3	Explotación de ovinos y caprinos	IV
		4	Criaderos escala familiar	IV
		5	Pequeñas agroindustrias familiares y artesanales	IV
		6	Actividades de apoyo	IV
		7	Producción de leche, industria láctea	IV
		5.3	APICULTURA	Patrón
		1	Producción y recolección de miel, polen, cera, propóleos, jalea real.	III
		2	Elaboración artesanal de sub productos, cosmética, caramelos, jabones, cremas y afines.	III
		3	Cuidado de abejas	II
		4	Actividades de apoyo	III
		5	Centros de acopio mediana escala 500m2	III
		6	Almacenes o mercados de venta por menor	III
		5.4	SILVICULTURA	Patrón
		1	Restauración	S/PEIAS
		2	Producción indirecta	S/PEIAS
		3	Silvopastoralismo	S/PEIAS
		4	Pascicultura	S/PEIAS
		5	Producción directa maderable y no maderable	S/PEIAS
6	MIXTOS RELACIONADOS AL TURISMO	6.1	ECOTURISMO	Patrón
		1	Ornitológico, paseos y senderismo avistaje de aves, permanencia temporal no se permite acampar	S/PEIAS
		2	Visitas y permanencia con fines de recreación y ocio travesías fotográficas	S/PEIAS
		3	Turismo científico visitas y permanencia con fines educacionales de investigación relacionadas a la protección del medio ambiente y desarrollo agropecuario	S/PEIAS
		4	Actividades de apoyo	S/PEIAS
		6.2	TURISMO ALTERNATIVO	Patrón
		1	Ornitológico, paseos y senderismo avistaje de aves, permanencia temporal.	S/PEIAS
		2	Visitas y permanencia con fines educacionales de investigación relacionadas a la protección del medio ambiente y desarrollo agropecuario.	S/PEIAS
		3	Ecoparque, Cabalgata, ciclismo, montañismo, senderismo, travesía.	S/PEIAS
		4	Todoterreno, Rafting o flotada, Canotaje, Navegación lacustre, Kite Buggy, Escalada, Rappel, Tirolesa, Canopy, Espeleología, Campamentismo.	S/PEIAS
		5	Actividades deportivas recreativas y de ocio	S/PEIAS
		6	Actividades de apoyo	S/PEIAS

	6.3 TURISMO RURAL	Patrón
	1 Agroturismo, visitas de formación educativa	S/PEIAS
	2 Agroecoturismo, alojamiento intrafamiliar	S/PEIAS
	3 Implantación de Jardín botánico o afín	S/PEIAS
	4 Actividades de venta de productos artesanales de producción familiar	S/PEIAS
	5 Actividades de apoyo	S/PEIAS
	6.4 TURISMO CULTURAL	Patrón
	1 Nuevos Museos, centros culturales, centros de interpretación y afines públicos y privados	S/PEIAS
	2 Paseos, actividades de ocio y recreativas	S/PEIAS
	3 Actividades de feria y venta de productos artesanales de producción local	S/PEIAS
	4 Actividades de apoyo	S/PEIAS

ANEXO V. Cuadro de Actividades Permitidas por Zona

ANEXO V CUADRO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS POR ZONA																		
USO	ACTIVIDAD	PATRON	ZONAS DEL AREA URBANA							ZONAS COMPLEMENTARIAS				ZONAS DEL AREA RURAL			ZONAS DEL A. NATURAL	
			R1	R2	CH	UD 1y2	UD 3y4	M1	PU	IN	S	IB	AE	RP	NR	PA	RM	RN
RESIDENCIAL (4)	VIVIENDA	I	SI	SI	C (1)	SI	SI	SI	NO	C (2) PE	NO	NO	(PE) E	(PE) E	(PE) E	(PE) E	E	NO
	VIVIENDA TRANSITORIA	S/ PEIAS	C (2) PE	C (2) PE	C (1)	C (2) PE	C (2) PE	SI	NO	C (2) PE	NO	NO	NO	C (2) PE	C (2) PE	C (2) PE	NO	NO
	HAB./ VIGILANCIA	I	SI	SI	C (1)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	C (2) PE	SI	SI	SI	SI (3)	SI (3)
COMERCIAL	MINORISTA	I	SI 200 m ²	SI 200 m ²	C (1) 500 m ²	SI 500 m ²	SI 500 m ²	SI 500 m ²	NO	C (2) 500 m ²	NO	NO	C (2) PE	NO	C (2) PE	SI 200m ²	NO	NO
		II	SI 200 m ²	SI 200 m ²	C (1) 500 m ²	SI 500 m ²	SI 500 m ²	SI 500 m ²	NO	C (2) 500 m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
		III	NO	NO	C(1)(2) 500 m ²	C (2) 500 m ²	C (2) 500 m ²	C(2) 500 m ²	NO	C (2) 500 m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	MAYORISTA	III	NO	NO	NO	NO	NO	C (2) 700 m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
		IV	NO	NO	NO	C (2) PE	C (2) PE	NO	NO	NO	NO	NO	NO	C (2) PE	NO	NO	NO	NO
SERVICIOS		I	SI 500 m ²	SI 500 m ²	C (1) 500 m ²	C (1) 500 m ²	C (2) 500 m ²	SI 500 m ²	C (2) PE	C (2) 500 m ²	NO	NO	C (2) PE	NO	C (2) PE	C (2) PE	NO	NO
		II	SI 1500m ²	SI 1500m ²	C (1) 1000m ²	C (1) 1000m ²	C (2) 1500m ²	SI 1000m ²	C (2) PE	C (2) 1000m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
		III	C (2) 1500m ²	C (2) 1500m ²	C (1)(2) 500m ²	C (1)(2) 1000m ²	C (2) 1500m ²	C (2) 500 m ²	C (2) PE	C (2) 1000m ²	C (2) PE	C (2) PE	NO	NO	NO	NO	NO	NO
		IV	NO	NO	NO	NO	NO	C (2) 1200m ²	NO	NO	C (2) PE	C (2) PE	NO	C (2) PE	NO	NO	NO	NO
INDUSTRIAL		I	C (2) 200 m ²	C (2) 300 m ²	C (1) 200 m ²	C (1) 200 m ²	C (2) 300 m ²	SI 300 m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
		II	C (2) 200 m ²	C (2) 300 m ²	NO	C (1)(2) 200 m ²	C (2) 300 m ²	SI 300 m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
		III	NO	C (2) 200 m ²	NO	NO	NO	NO	NO	NO	C (2) PE	C (2) PE	NO	C (2) PE	NO	NO	NO	NO
		IV	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	C (2) PE	C (2) PE	NO	C (2) PE	NO	NO	NO	NO
AGRO INDUSTRIAL	PROD. AGRICOLA	III	NO	E	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	E	E	
		IV	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	
	PROD. GANADERA	IV	NO	E	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	C (2) PE	C (2) PE	E	E
		APICULTURA	III	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO
SILVICULTURA	S/ PEIAS	NO	C (2) PE	NO	NO	C (2) PE	NO	C (2) PE	C (2) PE	C (2) PE	C (2) PE	SI	SI	SI	C (2) PE	C (2) PE		
TURISMO	ECOTURISMO	S/ PEIAS	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI (3)	SI	SI	SI	SI (3)	SI (3)
	TURISMO ALTERNATIVO	S/ PEIAS	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI (3)	SI	SI	SI	SI (3)	NO
	TURISMO RURAL	S/ PEIAS	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI (3)	SI	SI	SI	SI (3)	NO
	TURISMO CULTURAL	S/ PEIAS	NO	C (2) PE	C (2) PE	C (2) PE	C (2) PE	SI (2) PE	C (2) PE	C (2) PE	NO	NO	C (2) PE	C (2) PE	C (2) PE	C (2) PE	NO	NO
REFERENCIAS																		
SI	Implantación permitida siguiendo la reglamentación establecida en planilla de indicadores por zona Anexo VI.																	
NO	Implantación no permitida en la zona.																	
C	Implantación condicionada a los requerimientos descriptos.																	
	Los m ² construidos deberán ajustarse a los valores indicados de F.O.S. y F.O.T. para la zona de implantación (según planilla por zona Anexo VI).																	
E	Permitidos SOLO los preexistentes a la aprobación de este código																	
PE	Implantación condicionada / sujeta a procedimiento de Proyecto Especial o Plan de Sector según corresponda																	
(1).	Implantación sujeta a criterios urbanísticos del centro histórico. Art.43 y planilla de indicadores de la zona CH.																	
(2).	Implantación / actividad sujeta a procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS) incluido en el titulo 7.																	
(3).	Implementación condicionada a permiso previo de la autoridad competente.																	
(4).	Para desarrollo de propuestas de vivienda multifamiliar deberá observarse lo reglamentado en la planilla correspondiente a la zona de implantación del Anexo VI.																	

ANEXO VI. Planilla de Indicadores por Zona

ZONA R1

ZONA R1		ZONA PREDOMINANTE RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA Uso complementario comercial minorista de consumo diario con tipologías de vivienda unifamiliares en terrenos pequeños y medianos.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación continua ZONA del AU
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	Residencial unifamiliar s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE FONDO SUPERFICIE	25 m 25 m 625 m²
CESION SUELO (2) (3)	EQUIP. INSTITUCIONAL ESPACIO VERDE BANCO DE TIERRAS	10% 10% 5%
INDICADORES URBANISTICOS (4)	F.O.T. F.O.S. DENSIDAD NETA DENSIDAD BRUTA	1.20 0.60 192 Hab./Ha. - 40 Viv./ Ha. 134 Hab./Ha. - 28 Viv./ Ha.
RETIROS (5)	FRENTE FONDO LATERALES	3 m 3.50 m (lotes de + de 625 m ² el 20% de longitud de fondo) 2.50 m
ALTURA		7 m
NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		1 vivienda cada 300 m ² o Vivienda multifamiliar (6)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (7)		1 unidad por vivienda o 2 por vivienda como máximo
CERCOS (máximo)		2.20 altura y según Art. 104
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Las dimensiones de los lotes resultantes de toda subdivisión de inmuebles dentro del Ejido Urbano deberán ajustarse a 25m de frente y (625 m ²) de superficie como mínimo según la Ley Provincial N°4597. Se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 7.		
(2). Cuando la superficie del predio a urbanizar es mayor a una hectárea, el 25% a ceder destinado a Espacios verdes, Equipamiento Institucional y Banco de tierras Municipal se calculará sobre la superficie restante, que resultará de descontar la superficie de la red vial. Se deberá observar lo reglamentado el Título 7 y Art.138. En ningún caso la sup. total a ceder podrá ser inferior al total mínimo (25%) sin contar superficie del trazado vial.		
(3). El trazado de la red vial deberá diseñarse observando lo indicado en el Título 6, el Art.100 y complementarios. El diseño propuesto deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 5.		
(4). Cuando se establezcan las densidades potenciales por suministros de infraestructura, las dimensiones de las parcelas cumplirán (625 m ²) de sup. Mín. La cant. máx. de personas por parcela p/ vivienda multifamiliar se verificará multiplicando la sup. de la parcela (m ² .) por la densidad neta según cálculo para cantidad (hab/m ² .).		
(5). Los terrenos de esquina no deberán cumplir obligatoriamente con el retiro de fondo.		
(6). Con los servicios habilitados de electricidad, agua y cloaca se podrá construir viviendas multifamiliares cumpliendo con las exigencias de la zona, excepto la altura máxima que podrá ser 12,00 m. cuando la planta baja sea libre. Cuando por cumplimiento de los retiros solicitados no se pueda usar la totalidad del F.O.S., se podrá ocupar el retiro de fondo estableciéndose un mínimo de 3,00 m.		
(7). En edificaciones residenciales, comerciales o de servicios los estacionamientos y garajes se considerarán función complementaria a la actividad. Los condominios deberán incluir dentro de la parcela áreas de estacionamientos.		

ZONA R2

ZONA R₂		ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MUY BAJA Uso dominante residencial con tipologías de vivienda unifamiliares de planta baja y dos plantas en terrenos amplios.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación discontinua ZONA del AU
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	Residencial unifamiliar s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE FONDO SUPERFICIE	25 m 50 m 1250 m²
CESION SUELO (2) (3)	EQUIP. INSTITUCIONAL ESPACIO VERDE BANCO DE TIERRAS	10% 10% 6%
INDICADORES URBANISTICOS (4)	F.O.T. F.O.S. DENSIDAD NETA DENSIDAD BRUTA	1.00 0.50 80 Hab./Ha. - 17 Viv./ Ha. 56 Hab./Ha. - 12 Viv./ Ha.
RETIROS (5)	FRENTE FONDO LATERALES	5 m 20% longitud de fondo 2,50 m c/lado, (p/lotes + de 25m frente se calculara el 20% del ancho total y se repartirá en partes iguales a c/ lado de la parcela)
ALTURA		7 m
NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		Una vivienda cada 600 m ² . o Vivienda multifamiliar (6) (7)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (8)		1 unidad por vivienda o 2 por vivienda como máximo
CERCOS (máximo)		2.00 altura (de preferencia cercos vivos) y según Art. 104
VEREDAS (mínimo)		1.80 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4, Titulo 5, Titulo 6 y Título 7.		
(2). Cuando la superficie del predio a urbanizar es mayor a una hectárea, el 26% a ceder destinado a Espacios verdes, Equipamiento Institucional y Banco de tierras Municipal se calculará sobre la superficie restante, que resultará de descontar la superficie de la red vial. Se deberá observar lo reglamentado el Título 7 y Art.138. En ningún caso la sup. total a ceder podrá ser inferior al total mín. (26%) sin contar sup. del trazado vial.		
(3). El trazado de la red vial deberá diseñarse observando el Título 6, el Art.100 y complementarios. El diseño propuesto deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 5.		
(4). Cuando se establezcan las densidades potenciales por suministros de infraestructura correspondiente, las dimensiones de las parcelas deberán cumplir (625 m ²) de sup. Mínima.		
(5). Los terrenos de esquina no deberán cumplir obligatoriamente con el retiro de fondo.		
(6). Para desarrollos de viviendas transitorias turísticas, de tipología cabañas o Lodges se podrá admitir 1 (una) vivienda cada 300 m ² (cumpliendo F.O.S y F.O.T.) sujeto a aprobación del O.T.A. en la figura Proyecto Especial. Se deberá garantizar el mantenimiento o mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas.		
(7). Con los servicios habilitados de electricidad, agua y cloaca se podrá construir viviendas multifamiliares cumpliendo con las exigencias de la zona, excepto la altura máxima que podrá ser 12,00 m. cuando la planta baja sea libre. Cuando por cumplimiento de los retiros solicitados no se pueda usar la totalidad del F.O.S., se podrá ocupar el retiro de fondo estableciéndose un mínimo de 5,00 m.		
(8). En edif. residenciales, comerciales o de servicios los estacionamientos y garajes se considerarán función complementaria a la actividad. Los condominios incluirán dentro de la parcela áreas de estacionamientos.		

ZONA CH

ZONA CH		CENTRO HISTÓRICO Uso mixto, zona de preservación y revalorización arquitectónica del espacio público y el paisaje urbano
CARACTERÍSTICA ESPACIAL (1)		Edificación continua ZONA del AU
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	Residencial unifamiliar e Institucional Comercial y s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(2)	FRENTE FONDO SUPERFICIE	25 m 50 m 1250 m²
CESION SUELO (3) (4)	EQUIP. INSTITUCIONAL ESPACIO VERDE BANCO DE TIERRAS	10% 10% 5%
INDICADORES URBANISTICOS (5)	F.O.T. F.O.S. DENSIDAD NETA DENSIDAD BRUTA	1.00 0.50 120 Hab./Ha. - 25 Viv./ Ha. 84 Hab./Ha. - 18 Viv./ Ha.
RETIROS (6)	FRENTE FONDO LATERALES	3 m o según línea dominante de la cuadra 20% longitud de fondo 2,50 m c/lado, (p/lotes + de 25m frente corresponderá el 20% del ancho total repartido en partes iguales a c/ lado de la parcela
ALTURA		7 m
NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		1 vivienda c/1250 m²
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (7)		1 unidad por vivienda o 2 como máximo
CERCOS (máximo)		1.80 m altura (cercos vivos) y según Art. 104
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). La zona involucra edificaciones, corredores y espacios característicos del municipio con usos dominantes residenciales de densidad baja en terrenos pequeños, medianos y amplios con usos complementarios comerciales e institucionales. Se observarán los lineamientos generales de la zona en el Título 4.		
(2). Se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 7. Para casos particulares a evaluar podrá aplicarse lo reglamentado por la Ley Provincial N°4597.		
(3). Cuando la sup. del predio a urbanizar sea mayor a una hectárea, el 25% a ceder destinado a Espacios verdes, Equipamiento Institucional y Banco de tierras Municipal se calculará sobre la superficie restante, que resultará de descontar la sup. del trazado de la red vial y según Art. 138. En ningún caso la sup. total a ceder podrá ser inferior al total mínimo establecido (25%) .		
(4). El trazado de la red vial deberá diseñarse observando lo indicado en el Título 6, el Art.100. Se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 5.		
(5). Cuando se establezcan las densidades potenciales por suministros de infraestructura, las parcelas cumplirán (625 m ²) de sup. Mínima. La cantidad máx. de personas por parcela para viv. multifamiliar se verificará multiplicando la sup. de parcela (m ² .) por la densidad neta según calculo para cant. (hab/m ² .).		
(6). Los terrenos de esquina no deberán cumplir obligatoriamente con el retiro de fondo.		
(7). En edificaciones residenciales, comerciales o de servicios los estacionamientos se considerarán uso complementario. Los condominios incluirán dentro de la parcela áreas de estacionamientos. El diseño de las líneas de vehículos estacionados resultará armónico y no entorpecerá las visuales o imagen de la zona.		

ZONA UD

ZONA UD		ZONA URBANIZACION DIFERIDA Corresponden a los sectores vacantes incluidos dentro del AU, que presentan condiciones para ser afectadas al uso urbano y según la demanda durante el periodo de vigencia del presente código.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Libre de edificaciones ZONA del AU
USO (1)	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (2) (mínima)	FRENTE y FONDO SUPERFICIE	– 10.500 m2 o Según Plan de Sector
CESION SUELO (3) (4)	EQUIP. INSTITUCIONAL	UD1 10% - UD2 10% - UD3 10% - UD4 10%
	ESPACIO VERDE	UD1 10% - UD2 10% - UD3 10% - UD4 10%
	BANCO DE TIERRAS	UD1 7% - UD2 8% - UD3 9% - UD4 10%
INDICADORES URBANISTICOS	Se establecerán con el desarrollo del Plan de Sector o Proyecto especial, no se asignan indicadores previos para evitar procesos de especulación. Si se establecieran densidades potenciales según suministros de infraestructura, se deberá respetar la Ley N°4597.	
RETIROS		
ALTURA		7 m o (según Plan de sector o Proyecto especial)
NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		1 vivienda cada 600 m2. o Vivienda multifamiliar (5) (6)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m2/10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (7)		1 unidad por vivienda o 2 como máximo
CERCOS (máximo)		2.00 altura (de preferencia cercos vivos) y según Art. 104
VEREDAS (mínimo)		1.80 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
<p>(1). El desarrollo de urbanizaciones quedará sujeto a la ejecución de un Plan de Sector según lo establecido en el Art. 32 y Título 4 y 5. Cualquier tipo de emprendimiento turístico o edificación que se proponga, se deberá diseñar bajo la figura de Proyecto Especial según lo reglamentado en el Art. 31 observando el Título 3 y 5. Todo emprendimiento se desarrollará siguiendo el procedimiento correspondiente indicado en el Título 7.</p>		
<p>(2). No se permitirán fraccionamientos parciales de sup. menores a la indicada (10.500 m2) se deberá observar lo reglamentado en el Título 4, Título 7 y Art. 138. Se podrán aceptar menores dimensiones diseñadas dentro de un Plan de Sector, según el Art. 32, Título 4, 5 y 7. Las dimensiones de lotes de toda subdivisión de inmuebles dentro del Ejido Urbano deberán cumplir 25m de frente y (625 m2) de sup. como mínimo según la Ley N°4597.</p>		
<p>(3). El % a ceder destinado a Espacios verdes, Equipamiento Institucional y Banco de tierras Municipal se calculará sobre la sup. restante descontando la sup. de red vial trazada. En ningún caso la sup. total a ceder podrá ser inferior al (%) total mín. establecido para la zona. Los % de cesión varían según la aptitud y prioridad de ocupación en base a la visión integral del territorio, se incrementa el (%) en áreas mas alejadas al AU primaria.</p>		
<p>(4). El trazado de la red vial deberá diseñarse observando lo indicado en el Título 6, el Art.100 dando cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 5.</p>		
<p>(5). Para desarrollos de viviendas transitorias turísticas, de tipología cabañas o Lodges se podrá admitir 1 vivienda cada 500 m2, sujeto a aprobación del O.T.A. en la figura proyecto especial. Se deberá garantizar el mantenimiento o mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y cumpliendo requerimientos de la zona.</p>		
<p>(6). Con los servicios habilitados de electricidad, agua y cloaca se podrá construir viviendas multifamiliares cumpliendo con las exigencias de la zona, excepto la altura máxima que podrá llegar a 12,00m. cuando la planta baja sea libre. Se deberá garantizar el mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas.</p>		
<p>(7). Los estacionamientos y garajes se considerarán función complementaria a la actividad. Los condominios deberán incluir dentro de la parcela áreas de estacionamientos, por cada unidad de vivienda.</p>		

ZONA M1

ZONA M1		MIXTA RESIDENCIAL Y COMERCIAL Colindante a la zona CH, para usos comerciales e institucionales y de soporte de la actividad turística
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación continua y discontinua ZONA del AU
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	Residencial Comercial y s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE FONDO SUPERFICIE	25 m 25 m 625 m²
CESION SUELO (2) (3)	EQUIP. INSTITUCIONAL ESPACIO VERDE BANCO DE TIERRAS	10% 10% 3%
INDICADORES URBANISTICOS (4)	F.O.T. F.O.S. DENSIDAD NETA DENSIDAD BRUTA	1.20 0.60 192 Hab./Ha. - 40 Viv./ Ha. 134 Hab./Ha. - 28 Viv./ Ha.
RETIROS (5)	FRENTE FONDO LATERALES	3 m 3.50 m (para lotes de + de 625 m ² el 20% del largo fondo) 2,50 m o 20% del ancho mayor
ALTURA		7 m
NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		1 vivienda cada 300 m ² o Vivienda multifamiliar (6) (7)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (7)		1 unidad por vivienda o 2 como máximo
CERCOS (máximo)		2.20 altura y según Art. 104
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Las dimensiones de los lotes de toda subdivisión dentro del Ejido Urbano deberán ajustarse a 25m de frente y (625 m ²) de sup. mínima según la Ley Prov. N°4597, cumpliendo lo reglamentado en el Título 4 y 7.		
(2). Cuando la superficie del predio a urbanizar es mayor a una hectárea, el 23% a ceder destinado a Espacios verdes, Equipamiento Institucional y Banco de tierras Municipal se calculará sobre la superficie restante, descontando la sup. de red vial y según Art. 138. Los porcentajes indicados podrán variar según condiciones particulares, en ningún caso la superficie total a ceder podrá ser inferior al total mínimo establecido (23%) .		
(3). El trazado de la red vial deberá diseñarse observando lo indicado en el Título 6, el Art.100. Se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 5.		
(4). Cuando se establezcan las densidades potenciales por suministros de infraestructura, las dimensiones de las parcelas deberán cumplir (625 m ²) de sup. Mínima. La cantidad máx. de personas por parcela para vivienda multifamiliar se verificará multiplicando la sup.de parcela (m ² .) por densidad neta, cant.(hab/m ² .)		
(5). Los terrenos de esquina no deberán cumplir obligatoriamente con el retiro de fondo.		
(6). Para desarrollos de viviendas transitorias turísticas, de tipología cabañas o Lodges se podrá admitir 1 vivienda cada 200 m ² , sujeto a aprobación del O.T.A. en la figura proyecto especial. Se deberá garantizar el mantenimiento o mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y el contenido de la planilla p/ la zona.		
(7). Con los servicios habilitados de electricidad, agua y cloaca se podrá construir viviendas multifamiliares cumpliendo con las exigencias de la zona, excepto la altura máxima que podrá llegar a 12,00m. cuando la planta baja sea libre. Cuando por cumplimiento de los retiros solicitados no se pueda usar la totalidad del F.O.S., se podrá ocupar el retiro de fondo estableciéndose un mínimo de 3,00 m.		
(8). En edificaciones residenciales, comerciales o de servicios los estacionamientos y garajes se considerarán uso complementario. Los condominios deberán incluir dentro de la parcela áreas de estacionamientos, por cada unidad de vivienda. El diseño deberá resultar armónico y no entorpecer las visuales o imagen de la zona.		

ZONA PU

ZONA PU		PARQUE URBANO DE RIBERA sectores no urbanizables destinados para uso recreativo, la protección del medio ambiente y el paisaje
CARACTERÍSTICA ESPACIAL		Costanera / ribera del Río La Caldera ZONA del AU
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	Parque urbano, zona no urbanizable s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE	–
	FONDO	–
	SUPERFICIE	2500 m ²
ALTURA (máxima)		7 m
EQUIPAMIENTO (2)		Equipamiento urbano de soporte
EDIFICACIONES (3)		solo para habitación o vigilancia y s/ actividades permitidas del (Anexo V)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días RUIDO: 30 decibeles HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20%
ESTACIONAMIENTO (4)		de soporte a las actividades de parque urbano
Desarrollo de CICLOVIAS (5)		según requerimientos del O.T.A. y Título 6
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Toda subdivisión de inmuebles en esta zona deberá fundamentarse debidamente en función de las actividades permitidas y/o el desarrollo de equipamientos públicos para la consolidación del parque urbano. Se deberá observar lo reglamentado en el Título 4 y Título 7.		
(2). La implantación de equipamiento urbano, luminarias, bancos, cestos, plazas de salud, circuitos peatonales y similares, deberá ejecutarse promoviendo la conectividad con el resto del área urbana, peatonal, ciclística y vehicular. Se deberá promover un diseño que garantice el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, incluyendo forestación, áreas de sombra y la escorrentía natural desde las áreas de reserva hacia el Río.		
(3). Las zonas PU representan los ejes verdes urbanos de ribera, hacia ambos márgenes del Río La Caldera y componen el sistema de infraestructura verde del municipio generando corredores ecológicos, longitudinales y transversales según las escorrentías naturales, de conexión hacia el área de amortiguación (RM), por esta razón se cataloga como No Urbanizable y se permitirán las edificaciones mínimas indispensables y actividades permitidas en el (Anexo V) relacionadas a la recreación el deporte y el turismo, ecoturismo, turismo cultural. Cualquier tipo de desarrollo propuesto en esta zona quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda.		
(4). Los estacionamientos se considerarán uso complementario a las actividades permitidas en la zona, se deberá desarrollar el diseño de las áreas de estacionamiento, siguiendo los lineamientos de los contenidos mínimos indicados para proyecto especial, según requerimientos del O.T.A., se deberá garantizar la calidad ambiental y el paisaje urbano, con forestación y sombra, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.		
(5). Se promoverá el desarrollo y la implantación de ciclovías, en circuitos que deberán interconectarse con los equipamientos de interés, a los fines de afianzar paseos turísticos en bicicleta y el uso de la misma como medio de transporte local. Se deberá desarrollar el diseño observando el Título 6 incluyendo áreas de estacionamiento y siguiendo los lineamientos de los contenidos mínimos indicados para proyecto especial, garantizando la calidad ambiental y el paisaje urbano incluyendo forestación.		

ZONA IN

ZONA IN		INSTITUCIONAL Uso institucional público y privado para el desarrollo controlado de las actividades de turismo alternativo y de camping característico del municipio.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación discontinua ZONA complementaria
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	Institucional y camping s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE	–
	FONDO	–
	SUPERFICIE	2500 m ²
ALTURA (máxima)		7 m o según proyecto especial
EQUIPAMIENTO (2)		Equipamiento urbano de soporte
EDIFICACIONES (3)		solo para habitación o vigilancia y s/ actividades permitidas del (Anexo V)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días RUIDO: 30 decibeles HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20%
ESTACIONAMIENTO (4)		de soporte a las actividades permitidas (Anexo V)
Desarrollo de CICLOVIAS (5)		según requerimientos del O.T.A. y Título 6
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Toda subdivisión de inmuebles en esta zona deberá fundamentarse debidamente en función de las actividades permitidas y/o el desarrollo de equipamientos públicos para la consolidación del espacio institucional y el parque urbano. Se deberá observar lo reglamentado en el Título 4 y Título 7		
(2). La implantación de equipamiento urbano, luminarias, bancos, cestos, plazas de salud, circuitos peatonales y similares, deberá ejecutarse según un diseño armónico que garantice la conectividad con el resto del área urbana, peatonal, ciclística y vehicular. Se deberá promover un diseño que garantice el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, incluyendo forestación y áreas de sombra y la escorrentía natural desde las áreas de reserva hacia el Río.		
(3). Cualquier tipo de actividad o desarrollo en esta zona quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda. Se permitirán las edificaciones mínimas indispensables compatibles y según las actividades permitidas en el (Anexo V) relacionadas a la recreación el deporte y el turismo, ecoturismo, turismo cultural.		
(4). Los estacionamientos se considerarán uso complementario a las actividades permitidas en la zona, se deberá desarrollar el diseño de las áreas de estacionamiento, siguiendo los lineamientos de los contenidos mínimos indicados para proyecto especial, según requerimientos del O.T.A., se deberá garantizar la calidad ambiental y el paisaje urbano, con forestación, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.		
(5). Se promoverá el desarrollo y la implantación de ciclovías, en circuitos que deberán interconectarse con los equipamientos de interés, a los fines de afianzar paseos turísticos en bicicleta y el uso de la misma como medio de transporte local. Se desarrollará el diseño observando el Título 6 incluyendo áreas de estacionamiento y siguiendo los lineamientos indicados para proyecto especial, se deberá garantizar el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, incluyendo forestación y áreas de sombra. El diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.		

ZONA S

ZONA S		SERVICIOS Corresponden a sectores fuera del ejido urbano que contienen Servicios o Infraestructuras con actividades incomodas o incompatibles con las residenciales.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación discontinua zona complementaria
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	Infraestructura y servicios s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE FONDO SUPERFICIE	– – 10.000 m ²
ALTURA (máxima)		7 m o según proyecto especial
EQUIPAMIENTO y EDIFICACIONES (2) (3)		Equipamiento urbano de soporte solo para habitación o vigilancia y s/ Planilla usos (Anexo V)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (4)		Uso dominante: 1 módulo de carga (40 m ²) Complementario: 15 m ² cubierto o descubierto
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Toda subdivisión de inmuebles en esta zona deberá fundamentarse debidamente en función de las actividades permitidas y/o el desarrollo de equipamientos, servicios públicos o infraestructura.		
(2). La implantación de cualquier tipo de edificación, deberá ejecutarse según un diseño armónico que garantice la conectividad con el resto del área urbana, peatonal, ciclística y vehicular. Se deberá promover un diseño que garantice el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, incluyendo forestación y áreas de sombra y la escorrentía natural desde las áreas de reserva hacia el Río.		
(3). Cualquier tipo de actividad o desarrollo en esta zona quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda. Se permitirán las edificaciones mínimas indispensables compatibles y según las actividades permitidas en el (Anexo V).		
(4). Los estacionamientos se considerarán función complementaria a las actividades permitidas en la zona según las actividades permitidas en el (Anexo V), se deberá desarrollar el diseño de las áreas de estacionamiento, siguiendo los lineamientos de los contenidos mínimos indicados para proyecto especial, según requerimientos del O.T.A., donde se deberá garantizar el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, con forestación y áreas de sombra, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.		

ZONA IB

ZONA IB		INDUSTRIAS BASICAS Corresponden a sectores preexistentes de explotación de áridos representan sectores con actividades incomodas o incompatibles con las residenciales
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación discontinua zona complementaria
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE	–
	FONDO	–
	SUPERFICIE	10.000 m2
ALTURA (máxima)		7 m o según proyecto especial
EQUIPAMIENTO y EDIFICACIONES (2) (3)		Equipamiento urbano de soporte
		solo para habitación o vigilancia y s/ (Anexo V)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m2/10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (4)		Uso dominante: 1 módulo de carga (40 m2) Complementario: 15 m2 cubierto o descubierto
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Toda subdivisión de inmuebles en esta zona deberá fundamentarse debidamente en función de las actividades permitidas y/o la mejora del funcionamiento actual.		
(2). Cualquier ampliación, modificación o implantación nueva de cualquier tipo de edificación, deberá ejecutarse según un diseño armónico que garantice la conectividad con el resto del área urbana, peatonal, ciclística y vehicular. Se deberá promover un diseño que garantice el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, incluyendo forestación y áreas de sombra y la escorrentía natural desde las áreas de reserva hacia el Río.		
(3). Cualquier tipo de actividad o ampliación, modificación, implantación o desarrollo en esta zona quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda. Se permitirán las edificaciones mínimas indispensables compatibles y las actividades permitidas en el (Anexo V).		
(4). Los estacionamientos se considerarán función complementaria a las actividades permitidas en la zona, (según las actividades permitidas en el Anexo V), se deberá desarrollar el diseño de las áreas de estacionamiento, siguiendo los lineamientos de los contenidos mínimos indicados para proyecto especial, según requerimientos del O.T.A., donde se deberá garantizar el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, con forestación y áreas de sombra, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.		

ZONA AE-PC

ZONA AE-PC		AREA ESPECIAL PATRIMONIAL CULTURAL Sector no urbanizable que contiene elementos patrimoniales representativos del municipio tanto naturales y paisajísticos como edificios de carácter excepcional a preservar y revalorizar
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación discontinua ZONA complementaria
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	zona no urbanizable s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE	–
	FONDO SUPERFICIE	– 10500 m ²
ALTURA (máxima)		7 m o según Proyecto Especial
EQUIPAMIENTO (2)		Equipamiento urbano de soporte
EDIFICACIONES (3)		solo para habitación o vigilancia y s/ actividades permitidas del (Anexo V)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibelios
ESTACIONAMIENTO (4)		de soporte a las actividades permitidas
Desarrollo de CICLOVIAS (5)		según requerimientos del O.T.A. y Título 6
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Toda subdivisión de inmuebles en esta zona deberá fundamentarse debidamente en función de las actividades permitidas y/o el desarrollo de equipamientos para la consolidación de las características que la califican como Área especial.		
(2). La implantación de equipamiento urbano, luminarias, bancos, cestos, plazas de salud, circuitos peatonales y similares, deberá ejecutarse según un diseño armónico que garantice la conectividad con el resto del área urbana, peatonal, ciclística y vehicular. Se deberá promover un diseño que garantice el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, incluyendo forestación y áreas de sombra y la escorrentía natural desde las áreas de reserva hacia el Río.		
(3). Las Áreas Especiales, corresponden a sectores dentro y fuera del ejido urbano, que presentan atributos significativos por su localización o valores ambientales a preservar y merecen un tratamiento especial sujeto a estudios pormenorizados. Se catalogan como No Urbanizables y se permitirán las edificaciones mínimas indispensables compatibles y actividades permitidas en el (Anexo V) relacionadas a la recreación el deporte y el turismo, ecoturismo, turismo cultural. Cualquier tipo de edificación o desarrollo propuesto en esta zona quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda.		
(4). Los estacionamientos se considerarán función complementaria a las actividades permitidas en la zona, se deberá desarrollar el diseño de las áreas de estacionamiento, siguiendo los lineamientos de los contenidos mínimos indicados para proyecto especial, según requerimientos del O.T.A., donde se deberá garantizar el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, con forestación y áreas de sombra, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.		
(5). Se promoverá el desarrollo y la implantación de ciclovías, en circuitos que deberán interconectarse con los equipamientos de interés, a los fines de afianzar paseos turísticos en bicicleta y el uso de la misma como medio de transporte local. Se deberá desarrollar el diseño observando el Título 6 incluyendo áreas de estacionamiento y siguiendo los lineamientos de los contenidos indicados para proyecto especial, se deberá garantizar el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, incluyendo forestación y áreas de sombra.		

ZONA AE-IA (1 y 2)

ZONA AE-IA 1/2		AREA ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL 1 y 2 Sector no urbanizable de separación verde entre las zonas de servicios de infraestructura poco compatible con el uso residencial (AE-IA 1). Reserva de suelo vacante de separación entre áreas urbanas (AE-IA 2).
CARACTERISTICA ESPACIAL		zona amortiguamiento o buffer ZONA complementaria
USO	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	zona no urbanizable s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (mínima)(1)	FRENTE	—
	FONDO SUPERFICIE	— 10500 m2
ALTURA (máxima)		7 m o según Proyecto Especial
EQUIPAMIENTO (2)		Equipamiento urbano de soporte
EDIFICACIONES (3)		solo para habitación o vigilancia y s/ actividades permitidas del (Anexo V)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m2/10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (4)		de soporte a las actividades permitidas
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
(1). Toda subdivisión de inmuebles en esta zona deberá fundamentarse debidamente en función de las actividades permitidas y/o el desarrollo de equipamientos para la consolidación de las características que la califican como Área especial.		
(2). La implantación de equipamiento urbano, luminarias, bancos, cestos, plazas de salud, circuitos peatonales y similares, deberá ejecutarse según un diseño armónico que garantice la conectividad con el resto del área urbana, peatonal, ciclística y vehicular. Se deberá promover un diseño que garantice el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, incluyendo forestación y áreas de sombra y la escorrentía natural hacia el Río.		
(3). Las Áreas Especiales, corresponden a sectores dentro y fuera del ejido urbano, que presentan atributos significativos por su localización o valores ambientales y/o paisajísticos a preservar y merecen un tratamiento especial sujeto a estudios pormenorizados. Se catalogan como No Urbanizables y se permitirán las edificaciones mínimas indispensables compatibles y según las actividades permitidas en el (Anexo V) estos sectores se prevén como áreas de amortiguamiento o Buffer entre servicios de infraestructura y las áreas residenciales como también áreas de transición entre áreas urbanas. Cualquier tipo de edificación o desarrollo propuesto en esta zona quedará sujeto al (PEIAS) o al procedimiento de Proyecto Especial según corresponda.		
(4). Los estacionamientos se considerarán función complementaria a las actividades permitidas en la zona, se deberá desarrollar el diseño de las áreas de estacionamiento, siguiendo los lineamientos de los contenidos mínimos indicados para proyecto especial, según requerimientos del O.T.A., donde se deberá garantizar el mantenimiento del ambiente y el paisaje urbano, con forestación y áreas de sombra, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.		

ZONA RP

ZONA RP		ZONA RURAL PRODUCTIVA Zona no urbanizable, sectores preexistentes con uso dominante agropecuario incluye sectores susceptibles a ser afectados por estos usos.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación puntual aislada discontinua ZONA del AR
USO (1)	DOMINANTE	Rural agropecuario y residencial
	COMPLEMENTARIO	s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (2) (mínima)	FRENTE	50 m
	SUPERFICIE	10.500 m ² y Según Plan de Sector 2500 m ²
CESION SUELO (3) (4)	EQUIP. INSTITUCIONA	10%
	ESPACIO VERDE	10%
	BANCO DE TIERRAS	10%
INDICADORES URBANISTICOS	F.O.T.	0.30
	F.O.S.	0.20
	DENSIDAD NETA	30 Hab./Ha. - 6 Viv./ Ha.
	DENSIDAD BRUTA	20Hab./Ha. - 4 Viv./ Ha.
RETIROS	FRENTE	15 m
	FONDO	20% de longitud de fondo
	LATERALES	20% del ancho total (en partes iguales a c/lado de la parcela)
ALTURA		7 m o (según Plan de sector o Proyecto especial)
NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		1 vivienda cada 1750 m ² . (5)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (6)		1 unidad por vivienda o 2 como máximo por vivienda
CERCOS (máximo)		2.00 altura (de preferencia cercos vivos) y según Art. 104
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
<p>(1). El AR, involucra las zonas RP y NR, representan los sectores desmontados con anterioridad a la ley de O.T.B.N. y componen el área intermedia de la red de infraestructura verde, razón por la cual se prevé el mantenimiento del uso de suelo rural. Esta regulación es determinante para el desarrollo sustentable del territorio. Se deberá observar Art.40 y 41. Para las zonas RP y NR o sectores de las mismas, que requieran el cambio de uso de suelo o la implantación de alguna actividad, se propondrán en la figura de Plan de Sector (Art. 32 y Título 4 y 5) o Proyecto Especial (Art. 31, Título 3 y 5) según corresponda.</p>		
<p>(2). No se permitirán fraccionamientos parciales de superficies menores a la indicada (10.500 m²) se deberá observar lo reglamentado en el Título 4, Título 7 y Art. 138. La dimensión mínima de lotes incluidos en el Plan de Sector será de 2500 m², cumplimentando el Art. 32, Título 4, 5 y 7.</p>		
<p>(3). El 30% a ceder destinado a Espacios verdes, Equipamiento Institucional y Banco de tierras Municipal se calculará sobre la superficie restante descontando la superficie de la red vial trazada. En ningún caso la superficie total a ceder podrá ser inferior al (30%) total mínimo establecido para la zona.</p>		
<p>(4). El trazado de la red vial deberá diseñarse observando lo indicado en el Título 6, el Art.100. Se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 5. Y según factibilidad de interconexión con la R.N.9 siguiendo los requerimientos de obras que pueda exigir Vialidad.</p>		
<p>(5). Para desarrollos de viviendas transitorias turísticas (que no impliquen fraccionamiento) de tipología cabañas o Lodges se podrá admitir 1 vivienda cada 400 m² (cumpliendo F.O.S y F.O.T.), sujeto a aprobación del O.T.A. en la figura proyecto especial. Se deberá garantizar el mantenimiento o mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y cumpliendo requerimientos de la zona.</p>		
<p>(6). Los estacionamientos y garajes se considerarán función complementaria a la actividad. Los complejos deberán incluir dentro de la parcela áreas de estacionamientos por cada unidad de vivienda, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.</p>		

ZONA NR

ZONA NR		ZONA NUCLEO RURAL Uso dominante agropecuario preexistente incluye núcleos residenciales rurales y edificaciones complementarias a la actividad productiva.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación aislada discontinua ZONA del AR
USO (1)	DOMINANTE	Rural agropecuario y residencial
	COMPLEMENTARIO	s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (2) (mínima)	FRENTE	50 m
	SUPERFICIE	10.500 m ² y Según Plan de Sector 2500 m ²
CESION SUELO (3) (4)	EQUIP. INSTITUCIONAL	10%
	ESPACIO VERDE	10%
	BANCO DE TIERRAS	10%
INDICADORES URBANISTICOS	F.O.T.	0.30
	F.O.S.	0.20
	DENSIDAD NETA	30 Hab./Ha. - 6 Viv./ Ha.
	DENSIDAD BRUTA	20Hab./Ha. - 4 Viv./ Ha.
RETIROS	FRENTE	15 m
	FONDO	20% de longitud de fondo
	LATERALES	20% del ancho total (repartido en partes iguales a c/lado de la parcela)
ALTURA		7 m o (según Plan de sector o Proyecto especial)
NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		1 vivienda cada 1750 m ² . (5)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibelos
ESTACIONAMIENTO (6)		1 unidad por vivienda o 2 como máximo por vivienda
CERCOS (máximo)		2.00 altura (de preferencia cercos vivos) y según Art. 104
VEREDAS (mínimo)		1.20 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
<p>(1). El AR, involucra las zonas RP y NR, representan los sectores desmontados con anterioridad a la ley de O.T.B.N. y componen el área intermedia de la red de infraestructura verde, razón por la cual se prevé el mantenimiento del uso de suelo rural. Esta regulación es determinante para el desarrollo sustentable del territorio. Se deberá observar Art.40 y 41. Para las zonas RP y NR o sectores de las mismas, que requieran el cambio de uso de suelo o la implantación de alguna actividad, se propondrán en la figura de Plan de Sector (Art. 32 y Título 4 y 5) o Proyecto Especial (Art. 31, Título 3 y 5) según corresponda.</p>		
<p>(2). No se permitirán fraccionamientos parciales de superficies menores a la indicada (10.500 m²) se deberá observar lo reglamentado en el Título 4 , Título 7 y Art. 138. La dimensión mínima de lotes incluidos en el Plan de Sector será de 2500 m², cumplimentando el Art. 32, Título 4, 5 y 7.</p>		
<p>(3). El 30% a ceder destinado a Espacios verdes, Equipamiento Institucional y Banco de tierras Municipal se calculará sobre la superficie restante descontando la superficie de la red vial trazada. En ningún caso la superficie total a ceder podrá ser inferior al (30%) total mínimo establecido para la zona.</p>		
<p>(4). El trazado de la red vial deberá diseñarse observando lo indicado en el Título 6, el Art.100. Se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 5. Y según factibilidad de interconexión con la R.N.9 siguiendo los requerimientos de obras que pueda exigir Vialidad.</p>		
<p>(5). Para desarrollos de viviendas transitorias turísticas (que no impliquen fraccionamiento) de tipología cabañas o Lodges se podrá admitir 1 vivienda cada 350 m² (cumpliendo F.O.S y F.O.T.), sujeto a aprobación del O.T.A. en la figura proyecto especial. Se deberá garantizar el mantenimiento o mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y cumpliendo requerimientos de la zona.</p>		
<p>(6). Los estacionamientos y garajes se considerarán función complementaria a la actividad. Los complejos deberán incluir dentro de la parcela áreas de estacionamientos por cada unidad de vivienda, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.</p>		

ZONA PA

ZONA PA		ZONA PROTECCION ACTIVA sectores ubicados dentro del Ejido Urbano, con uso dominante de producción agrícola y algunos asentamientos urbanos aislados.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Edificación aislada discontinua ZONA del AR
USO (1)	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	Rural agropecuario y residencial s/ actividades permitidas del (Anexo V)
SUBDIVISION (2) (mínima)	FRENTE SUPERFICIE	50 m 10.500 m ² y Según Plan de Sector 2500 m ²
CESION SUELO (3) (4)	EQUIP. INSTITUCIONAL	10%
	ESPACIO VERDE	10%
	BANCO DE TIERRAS	10%
INDICADORES URBANISTICOS	F.O.T.	0.30
	F.O.S.	0.20
	DENSIDAD NETA	30 Hab./Ha. - 6 Viv./ Ha.
	DENSIDAD BRUTA	20Hab./Ha. - 4 Viv./ Ha.
RETIROS	FRENTE	15 m
	FONDO	20% de longitud de fondo
	LATERALES	20% del ancho total (repartido en partes iguales a c/lado de la parcela)
ALTURA		7 m o (según Plan de sector o Proyecto especial)
NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		1 vivienda cada 1750 m ² . (5)
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
ESTACIONAMIENTO (6)		1 unidad por vivienda o 2 como máximo por vivienda
CERCOS (máximo)		2.00 altura (de preferencia cercos vivos) y según Art. 104
VEREDAS (mínimo)		1.80 m ancho y según Art. 104
REFERENCIAS		
<p>(1). Según las variables edáficas esta zona presenta un valioso índice de productividad y acceso al riego, razón se promoverá el uso agrícola y producción de huerta para alimentos de proximidad a escala metropolitana, agricultura familiar y la producción local. Las propuestas de urbanización quedarán sujetas a un Plan de Sector según lo establecido en el Art. 32 y Título 4 y 5. Cualquier tipo de emprendimiento turístico o edificación se deberá diseñar bajo la figura de Proyecto Especial según lo reglamentado en el Art. 31 y Título 3 y 5. Todo emprendimiento se desarrollará siguiendo el procedimiento correspondiente indicado en el Título 7.</p>		
<p>(2). No se permitirán fraccionamientos parciales de superficies menores a la indicada (10.500 m²) se deberá observar lo reglamentado en el Título 4, Título 7 y Art. 138. La dimensión mínima de lotes incluidos en el Plan de Sector será de 2500 m², cumplimentando el Art. 32, Título 4, 5 y 7.</p>		
<p>(3). El 30% a ceder destinado a Espacios verdes, Equipamiento Institucional y Banco de tierras Municipal se calculará sobre la superficie restante descontando la superficie de la red vial trazada. En ningún caso la superficie total a ceder podrá ser inferior al (30%) total mínimo establecido para la zona</p>		
<p>(4). El trazado de la red vial deberá diseñarse observando lo indicado en el Título 6, el Art.100. Se deberá dar cumplimiento a lo reglamentado en el Título 4 y Título 5. Y según factibilidad de interconexión con la R.N.9 siguiendo los requerimientos de obras que pueda exigir Vialidad.</p>		
<p>(5). Para desarrollos de viviendas transitorias turísticas (que no impliquen fraccionamiento) de tipología cabañas o Lodges se podrá admitir 1 vivienda cada 350 m² (cumpliendo F.O.S y F.O.T.), sujeto a aprobación del O.T.A. en la figura proyecto especial. Se deberá garantizar el mantenimiento o mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y cumpliendo requerimientos de la zona.</p>		
<p>(6). Los estacionamientos y garajes se considerarán función complementaria a la actividad. Los complejos deberán incluir dentro de la parcela estacionamientos por cada unidad de vivienda, el diseño de las líneas de vehículos estacionados deberá resultar armónico y no entorpecerá las visuales naturales de la zona.</p>		

ZONA RM y RM1

ZONA RM y RM1		ZONA RESERVA DE USOS MULTIPLES Zona no urbanizable, áreas que deberán ser gestionadas para la utilización sustentable de los recursos y servicios ambientales, orientadas a la promoción y el uso sostenible de los bosques nativos y amortiguación de la zona RN.
CARACTERISTICA ESPACIAL		Área natural con edificaciones preexistentes puntuales muy aisladas ZONA del AN
USO (1)(2)	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	aplicable la ley Provincial N° 7543 (O.T.B.N.) aplicable la ley Provincial N° 7107 (SiPAP)
<p>Estas zonas son componentes de la infraestructura verde del municipio de Escala Regional reconocibles por la población del área metropolitana, de grandes dimensiones y de valor paisajístico relevante en el territorio. El concepto de infraestructura verde representa la base teórica fundamental de la normativa establecida en el presente código Título 5, que conjuntamente con lo señalado en el principio de Paisaje Integrado y Compromiso Ambiental sientan las bases del planeamiento para el desarrollo sustentable de todo el territorio, entendiendo que el ambiente y los recursos no renovables representan la base esencial para el desarrollo de la vida urbana.</p> <p>Hasta tanto se desarrolle la zonificación ambiental y/o el Plan Integral de Manejo y Desarrollo de las áreas de reserva quedarán establecidas restricciones indicadas en el Art.38 y Art.39. Se deberá observar lo establecido en el Título 1, 3 y 5 del presente código.</p>		
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m ² /10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
REFERENCIAS		
<p>(1). Las zonas RM, representan los sectores de gran valor para el mantenimiento y los servicios ecosistémicos. Pertenecen a conectores ecológicos de mayor escala y se encuentran categorizadas dentro de la ley provincial N°7543 de OTBN, estas zonas posibilitan la continuidad del sistema ecológico en la medida que se cumpla la norma reglamentada en el presente código. Las zonas RM deberán ser gestionadas principalmente para la utilización sustentable de los recursos y servicios ambientales, incluye el aprovechamiento sostenible, ecoturismo, turismo alternativo, recolección e investigación científica y estarán orientadas a la promoción y el uso sostenible de los bosques nativos, pudiendo incluir el aprovechamiento de sus recursos maderables y no maderables para contribuir con las necesidades de desarrollo económico social de las comunidades y la región.</p> <p>Toda propuesta deberá efectuarse en la figura de proyecto especial con la zonificación ambiental de la parcela, para la propuesta de gestión del área de reserva se deberá proceder con lo reglamentado en la Ley Provincial N°7107, garantizando la gestión institucional participativa, con el objeto de planificar y ejecutar procesos dirigidos a la sustentabilidad en el manejo de los recursos naturales de la Provincia.</p>		
<p>(2). RM1 correspondiente a la zona del Dique campo alegre que involucra categoría I y II de la ley de OTBN, toda propuesta de edificación o actividad, deberá proponerse en la figura de proyecto especial con la zonificación ambiental interna y dando cumplimiento con las leyes provinciales antes mencionadas. Para la elaboración del diseño de los proyectos a proponer se deberán observar las reglamentaciones generales incluidas en el presente código, Art.31, Títulos: 3, 4, 5, 6 y 7.</p>		

ZONA RN

ZONA RN		ZONA RESERVA NATURAL Zona no urbanizable, destinada para la preservación del hábitat, el ecosistema, la pureza atmosférica y calidad del aire, en la cual se aseguran los recursos genéticos en un estado dinámico y en evolución.	
CARACTERISTICA ESPACIAL		Área natural	ZONA del
USO (1)(2)	DOMINANTE COMPLEMENTARIO	aplicable la ley Provincial N° 7543 (OTBN) aplicable la ley Provincial N° 7107 (SiPAP)	
Hasta tanto se desarrolle la zonificación ambiental y/o el Plan Integral de Manejo y Desarrollo de las áreas de reserva quedarán establecidas las siguientes restricciones generales: a) La pesca, la caza, la recolección de flora o de cualquier otro objeto de interés geológico o biológico a excepción de aquéllas con fines científicos o educativos evaluadas y autorizadas por la Autoridad de Aplicación. b) Los asentamientos humanos con excepción de los necesarios para la administración y el manejo. c) El uso para fines económicos, extractivos y/o recreativos. d) La dispersión o uso de sustancias contaminantes. e) La construcción de caminos, viviendas, edificios o cualquier obra de infraestructura pública o privada con excepción de aquéllas mínimas necesarias para la administración y el manejo. f) La instalación de industrias, la explotación agropecuaria, forestal o cualquier otro tipo de aprovechamiento extractivo o intensivo de los recursos naturales. g) La introducción, trasplante o propagación de fauna y flora exóticas. h) Toda otra acción que pudiera provocar alteraciones en el paisaje natural o el equilibrio ecológico. Observar lo establecido en el Título 3 y Art.38 y Art.39. del presente código.			
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre nivel medio)		POLUCIÓN: RADIACIÓN:	HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RUIDO: 0 decibeles
REFERENCIAS			
<p>(1). Las zonas de reserva establecidas dentro del A.N. área natural del municipio (zonas RN y RM), representan los sectores de gran valor para el mantenimiento y los servicios ecosistémicos. Pertenecen a conectores ecológicos de mayor escala y se encuentran categorizadas dentro de la ley provincial N°7543 de OTBN, estas zonas posibilitan la continuidad del sistema ecológico en la medida que se cumpla la norma reglamentada en el presente código.</p> <p>Las zonas RN, serán destinadas para la preservación del hábitat, el ecosistema, la pureza atmosférica y calidad del aire, en la cual se aseguran los recursos genéticos en un estado dinámico y en evolución, a la vez que se mantiene la estabilidad de los procesos ecológicos vitales para la vida. Para propuestas privadas o mixtas de gestión del área de reserva se deberá proceder con lo reglamentado en la Ley Provincial N°7107, garantizando la gestión institucional participativa, con el objeto de planificar y ejecutar procesos dirigidos a lograr la sustentabilidad en el manejo de los recursos naturales de la Provincia.</p>			
<p>(2). Estas zonas son componentes de la infraestructura verde del municipio de Escala Regional reconocibles por la población del área metropolitana, de grandes dimensiones y de valor paisajístico relevante en el territorio. El concepto de infraestructura verde representa la base teórica fundamental de la normativa establecida en el presente código Título 5, que conjuntamente con lo señalado en el principio de Paisaje Integrado y Compromiso Ambiental sientan las bases del planeamiento para el desarrollo sustentable de todo el territorio, entendiendo que el ambiente y los recursos no renovables representan la base esencial para el desarrollo de la vida urbana.</p>			

ANEXO VIII. Glosario por Temática

1. Definiciones Ambientales y relacionadas a Infraestructura Verde

1. Albedo: Radiación solar cromática e infrarroja reflejada por solados, paramentos o construcciones de cualquier índole.

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

3. Ambiente Urbano: Conjunto del espacio aéreo, aguas superficiales o entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.

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

5. Aptitud de la tierra: Idoneidad de la tierra para un determinado tipo de aprovechamiento.

6. Arbolado Público: Se entiende por arbolado público urbano a las especies arbóreas, palmeras y arbustivas manejadas como árboles, que conforman el arbolado de alineación y de los espacios verdes, así como los implantados en bienes del dominio público.

7. Áreas Protegidas: Territorios públicos o privados en estado natural o con diferentes grados de intervención, comprendidos dentro de límites bien definidos, que están bajo protección legal, sometidos a manejo especial, con el propósito de alcanzar uno o más objetivos de preservación y/o conservación de los ecosistemas.

8. 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.

9. 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.

10. Categoría de Manejo: Nombre genérico que se le asigna a cada área protegida, para clasificarla según sus características y el tipo de gestión que recibirá.

11. Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM): Documento emitido por la autoridad competente, en el que se acredita que la iniciativa pública o privada puesta a su consideración, asegura un desarrollo sustentable.

12. Conector o eje Verde: vías de circulación, escorrentías naturales o parques lineales no urbanizables, involucra vías parquizadas que interconecten espacios verdes urbanos. Tienen como objetivo conectar los elementos componentes de la infraestructura verde municipal y mejorar las condiciones microclimáticas, favoreciendo el refrescamiento y la biodiversidad. Estos corredores pueden estar conformados por distintos tipos de soluciones urbanas que incluyan vegetación.

13. Conservación: Gestión de utilización de la biósfera por el ser humano, de manera que se produzca el mayor y más sostenido beneficio para las generaciones actuales, asegurando su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras. Comprende acciones destinadas a la preservación, protección, mantenimiento, uso sustentable, restauración y mejoramiento del área natural.

14. Corredor Ecológico: Espacio geográfico continuo integrado por áreas protegidas municipales, provinciales, nacionales e internacionales vinculadas mediante un mosaico

de paisajes gestionado en forma sustentable.

15. 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.

16. Contaminación del agua: Vertidos, derrames, desechos y depósitos directos o indirectos de toda clase de materiales y más generalmente, todo hecho susceptible de provocar un incremento de la degradación de las aguas, modificando sus características físicas, químicas, biológicas o bacteriológicas. El medio acuático está contaminado cuando la composición o el estado del agua están modificados, directa o indirectamente por el hombre, de modo que se presta menos fácilmente a todas o algunas de las actividades para las que podría servir en su estado natural.

17. Declaración Jurada de Aptitud Ambiental (DeJAA): Manifestación unilateral de voluntad de forma solemne con efecto jurídico obligatorio, realizada por el proponente público o privado bajo su responsabilidad sobre la aptitud ambiental de un proyecto o actividad.

18. Declaración de Impacto Ambiental y Social (DIAS): Documento emitido por la autoridad municipal competente en materia ambiental, este documento es necesario previo a toda habilitación por autoridad competente e inicio de cualquier actividad, en el que se acredita que la actividad o proyecto público o privado, puesto a su consideración, asegura un desarrollo sustentable.

19. Desarrollo Sustentable: Uso adecuado y racional de los ecosistemas naturales, con aplicación de técnicas ambientalmente apropiadas y formas de organización social consensuadas con los pobladores, en procura de satisfacer las necesidades humanas presentes y futuras, generando y promoviendo un desarrollo económico y social sostenible, que mejore la calidad de vida de la comunidad en condiciones tales que aseguren: a) La integridad del medio ambiente. b) La equidad y justicia entre las generaciones presentes y futuras, entendiéndose por esto, garantizar las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus necesidades.

20. Diversidad Biológica: Variedad de formas de vida, de los roles ecológicos que desempeñan y la variedad genética que contienen.

21. Ecosistema: Sistema de funcionamiento interactivo, compuesto por organismos vivos y su medio ambiente. El concepto se puede aplicar a cualquier escala, desde el planeta hasta una colonia microscópica de organismos y su entorno inmediato.

22. Educación Ambiental: Actividad educativa formal o informal, cuyo objetivo es ayudar al ser humano a comprender que es parte integrante del ecosistema y de los procesos ecológicos que en él se desarrollan.

23. Efluentes: Conjunto de partículas sólidas, líquidas o gaseosas tratadas o capaces de provocar la contaminación del ambiente.

24. Espacios Naturales: Bosques, prados y eriales, zonas húmedas, conectores fluviales, ríos y arroyos componentes de la red hidrológica, setos y riberas.

25. Espacios seminaturales y artificiales: zonas agrícolas, cultivos, vías verdes y ejes verdes, ecoductos, ecopuentes y parques periurbanos.

26. Espacio Verde: Es el área destinada a uso público, parqueado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

27. Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS): Documento técnico de predicción y prevención de efectos ambientales no deseados sobre bienes materiales y/o inmateriales, humanos y/o naturales, a intereses municipales.

28. Fitosanitarios: Entiéndase como productos fitosanitarios a los siguientes: insecticidas, nematocidas, fungicidas, bactericidas, antibióticos, mamalocidas, avicidas, feromonas, molusquicidas, acaricidas, defoliantes y/o desecantes, fitoreguladores, herbicidas, coadyuvantes, repelentes, atractivos, fertilizantes, inoculantes y todos aquellos otros productos utilizados para la protección vegetal, no contemplados explícitamente en esta enumeración.

29. Formulario (FAM): Formulario ambiental municipal, expedido por la autoridad de aplicación y completado por el proponente público o privado de un proyecto o actividad a desarrollarse en jurisdicción municipal que contiene la Solicitud de Habilitación y Categorización que incluye requerimientos de información acerca del proponente y del responsable profesional, así como de las características del proyecto. El proponente aportará todos los datos que en la misma se le requieren y podrá acompañar toda la documentación que creyese oportuna.

30. Gestión: Administración y manejo de un área, incluyendo las actividades necesarias para el control y vigilancia, regulación del uso público, intervención sobre procesos naturales, protecciones estrictas y uso sustentable.

31. Hábitat: Lugar o tipo de ambiente en el que existe naturalmente un organismo o una población.

32. Humedales: Son ambientes acuáticos de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancados o corrientes, dulces, salobre o salados.

33. Humo: Conjunto de partículas sólidas, líquidas o gaseosas que se expelen al ambiente como residuo de la combustión imperfecta.

34. Informe de Auditoría Ambiental (IAM): 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 La Caldera.

35. Impacto Ambiental: cualquier cambio neto, positivo o negativo, que se provoca sobre el ambiente como consecuencia, directa o indirecta, de acciones antrópicas que puedan producir alteraciones susceptibles de afectar la salud y la calidad de vida, la capacidad productiva de los recursos naturales y los procesos ecológicos esenciales.

36. Infraestructura verde: red interconectada de espacios naturales, terrenos agrícolas, vías verdes, humedales, parques, reservas forestales y comunidades de plantas autóctonas, así como la red hidrológica y sus márgenes que regulan de forma natural los caudales de aguas pluviales, las temperaturas, el riesgo de inundaciones y la calidad del agua, el aire y los ecosistemas.

La red estratégicamente planificada, diseñada y gestionada proporciona un amplio abanico de servicios ecosistémicos y de protección de la biodiversidad en los asentamientos rurales como urbanos. Fomenta una mejor calidad de vida y bienestar humano, ofreciendo un medio ambiente de alta calidad; se mejora la biodiversidad, reconectando zonas naturales aisladas y aumentando la movilidad de la fauna silvestre en un paisaje más amplio; se protege contra el cambio climático y otras catástrofes medioambientales, reduciendo las inundaciones, almacenando carbono o evitando la

erosión del suelo; se fomenta un enfoque más inteligente e integrado del desarrollo.

37. Infraestructura verde Urbana: arbolado urbano, parques, plazas y zonas verdes públicas, zonas verdes privadas y patios interiores, zonas deportivas, estanques, ríos, arroyos y sistemas de drenaje urbanos, jardines huertos comunitarios, cementerios parque, cubiertas muros y fachadas verdes. Representan los espacios verdes urbanos de conexión hacia las áreas rurales y naturales integrantes de conectores ecológicos mayores.

38. Infiltración, recolección y reúso: Dentro del manejo del agua de lluvia se promueve la infiltración local mediante la aplicación de estrategias que permitan que el agua de lluvia ingrese al perfil del suelo nuevamente, la recolección del agua de lluvia en tanques destinados a tal fin y la incorporación de sistemas que permitan la reutilización de ésta agua para usos que no requieran agua potable: riego, limpieza de veredas, etc. Las canillas o sistemas que provean agua de lluvia deberán estar claramente señalizadas como “Agua no Potable”.

39. Interpretación Ambiental: Aspecto de la educación ambiental, cuyo objetivo es transmitir a los visitantes las características de los recursos naturales y culturales de un área.

40. Manejo: Conjunto de decisiones en la implementación de acciones, sobre una base científica-ecológica, que compatibilice intereses y permita la resolución de conflictos, de manera equilibrada entre el desarrollo económico y el uso sustentable de la biodiversidad.

41. Monumentos Naturales: categoría de protección provincial que involucra los sitios, especies vivas de plantas y animales, ambientes naturales, rasgos paisajísticos y geológicos y yacimientos paleontológicos de relevante y singular importancia científica, estética o cultural, a los cuales se les acuerda protección absoluta. Son inviolables, no pudiendo realizarse en ellos o respecto a ellos actividad alguna, con excepción de la investigación científica, educación e interpretación ambiental, control y vigilancia.

42. Monumentos Culturales: categoría de protección provincial que define los sitios o áreas de importancia arqueológica, histórica o cultural, de interés provincial, nacional o internacional. Están permitidas la investigación científica, la educación e interpretación ambiental, la recreación, control y vigilancia.

43. Muro o Cortina Verde: Fachada vegetal incorporada a edificios o espacios exteriores.

44. Parques Provinciales: categoría de protección provincial que involucra las áreas representativas de los distintos ecosistemas de la Provincia, en su estado natural que tengan interés científico particular o especial atractivo de sus bellezas paisajísticas. Su extensión deberá ser suficiente para lograr la continuidad de las poblaciones naturales y de los procesos ecológicos.

45. Paisaje: Porción de espacio de la superficie terrestre captada visualmente, en sentido más preciso, parte de su superficie terrestre que en su imagen externa y en la acción conjunta de los fenómenos que lo constituyen presenta caracteres homogéneos y cierta unidad espacial básica. El paisaje es resultado de la combinación dinámica de elementos físico-químicos, biológicos y antrópicos que en mutua dependencia generan un conjunto único e indisoluble en perpetua evolución.

46. Paisaje Natural: Es aquél en que no ha intervenido la mano del hombre.

47. Paisajes Protegidos: categoría de protección provincial que define, serán

consideradas como tales, aquéllas áreas naturales o modificadas que presenten panoramas atractivos, aprovechados por el ser humano para esparcimiento y turismo, o paisajes que, por ser el resultado de la interacción entre el ser humano y la naturaleza, reflejan manifestaciones culturales específicas, como la modalidad del uso de la tierra, costumbres, organización social, infraestructura o construcciones típicas.

48. 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.

49. Plan Integral de Manejo y Desarrollo: Instrumento dinámico de planificación que facilita, conduce y controla la gestión de un área protegida de acuerdo a la categoría de la misma. El aspecto central de este documento es la especificación de los objetivos y metas que guían el manejo del área.

50. Plan Operativo Anual: Documento que señala las actividades a ejecutar durante el período de un año calendario, basado en los objetivos y metas planteados en el Plan Integral de Manejo y Desarrollo del Área Protegida.

51. Planificación: Determinación de los objetos de un proyecto, a través de una consideración sistemática de las alternativas políticas, programáticas y procedimentales para alcanzarlos. Comprende la descripción de la futura situación deseada y de las medidas necesarias para materializar esa situación.

52. Planta de Tratamiento: Son aquéllas en las que se modifican las características físicas, la composición química o la actividad biológica de cualquier residuo peligroso u otros residuos, de modo tal que se eliminen sus propiedades nocivas, o se recupere energía y/o recursos materiales, o se obtenga un residuo menos peligroso, o se lo haga susceptible de recuperación, o más seguro para su transporte o disposición final.

53. Polvo: Conjunto de partículas sólidas, de cualquier origen, que se deposita sobre el suelo de un determinado espacio.

54. Preservación: Mantenimiento del estado actual de cualquier unidad natural, perpetuando la etapa en que se encuentra, por medio de un manejo que adopte las medidas necesarias para ese propósito.

55. Protección: Amparo de cualquier unidad natural frente a modificaciones antrópicas y/o naturales, dejándola librada a su evolución natural e interviniendo sólo en el caso en que se considere necesario.

56. Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Social (PEIAS): Procedimiento técnico administrativo destinado a identificar, interpretar y prevenir los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades o proyectos, públicos o privados, puedan causar al ambiente, en función de los objetivos fijados en la normativa especial de carácter ambiental vigente y de aplicación en el municipio.

57. Ralentización: Corresponde a retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas hacia los conductos pluviales.

58. Recreación: Realización de actividades, en forma libre u organizada, que permite al visitante ocupar su tiempo en contacto directo con la naturaleza, para recrear su psiquis y lograr un estado de bienestar.

59. Recursos Biológicos: Genes, organismos vivos o partes de ellos, poblaciones o

cualquier otro tipo de componente biótico de los ecosistemas, de valor o utilidad real o potencial para la humanidad.

60. Recursos Culturales: Cualquier manifestación de la actividad humana o de la naturaleza, que posean un significado cultural relevante (histórico, científico, educativo, artístico).

61. Recursos Naturales: Bienes naturales. En sentido amplio, bienes procedentes de la naturaleza no transformada por el hombre, entre los que se incluyen el aire, el agua, el paisaje, la vida silvestre, entre otros, en cuanto son capaces de satisfacer las necesidades humanas.

62. Recursos no Renovables: Aquéllos que con el uso disminuye la cantidad disponible o bien, cuya cantidad física no aumenta con el tiempo de forma significativa.

63. Recursos Renovables: Recursos que están disponibles con distintos intervalos de tiempo. El empleo de las fuentes actuales no disminuya la disposición futura siempre que la tasa de consumo no exceda a la de generación.

64. Refugios Provinciales de Vida Silvestre: categoría de protección provincial que define, serán Refugios Provinciales de la Vida Silvestre, las áreas donde se garantiza la protección de especies de importancia provincial, nacional o internacional, grupos de especies, comunidades bióticas o características físicas particulares, mediante la manipulación científicamente dirigida.

65. Reserva Natural Intangible: áreas destinadas para la preservación de hábitats, ecosistemas, especies de valor excepcional, pureza atmosférica y calidad del aire, muy poco o nada impactadas, en las cuales se aseguran los recursos genéticos en un estado dinámico y en evolución, a la vez que se mantiene la estabilidad de los procesos ecológicos vitales para la vida. El propósito de estas áreas es desarrollar sólo la investigación científica, la educación e interpretación ambiental, su extensión deberá ser suficiente para lograr el cumplimiento del objetivo.

66. Reservas Naturales de Uso Múltiple: áreas gestionadas principalmente para la utilización sustentable de los recursos y servicios ambientales, para contribuir con las necesidades de desarrollo económico social de las comunidades y la región. Complementariamente podrán ser zonas de amortiguamiento de otras áreas protegidas.

67. Reservas Naturales Municipales: áreas de dominio Municipal, que poseen rasgos naturales de interés educativo y/o turístico, aspectos dignos de conservarse y que sean declarados como tales por las autoridades pertinentes.

68. Reservas Naturales Privadas: áreas con elementos naturales de interés, que mediante convenios especiales pasan a formar parte del Sistema Provincial de Áreas Protegidas. La aceptación voluntaria de los propietarios, se hará de conformidad con las normas en vigencia y reglamentos dados por la Autoridad de Aplicación. El régimen de adhesión formal a esta categoría, podrá contemplar los beneficios para el propietario que establece la presente ley.

69. Residuos Peligrosos: Toda sustancia biológica o no, que pueda causar daño ambiental grave, directa o indirectamente, a seres vivos o contaminar el suelo, el agua, la atmósfera o el ambiente en general.

70. Riesgo: La probabilidad que una persona, bien, recurso natural o medio ambiente sufra una consecuencia adversa a raíz de alguna actividad o la exposición a un contaminante.

71. Ruido: Emisión de sonidos que sobrepasa los valores de intensidad (en decibeles), frecuencia (en Hertz) o los valores en fones.

72. Servicios Ambientales o ecosistemicos: Beneficios y/o ventajas que brindan los ecosistemas o los ciclos naturales a la sociedad por los cuales se puede obtener una contraprestación establecida por ley provincial.

73. Superficie absorbente: Toda superficie que en la totalidad de su área permita la infiltración del agua de lluvia en el suelo.

74. Superficie semiabsorbente: Toda superficie que en un mínimo del 50% de su área permita la infiltración de agua en el suelo, siendo la matriz subsuperficial absorbente (por ejemplo, bloques para jardín, pasos perdidos, losetas sobre arena y sustrato).

75. Superficie vegetada: Toda superficie a nivel peatonal que esté compuesta por vegetación, Árboles, arbustos o herbáceas.

76. Superficie césped: Toda superficie a nivel peatonal que esté cubierta con céspedes de algún tipo, uni o multi específicos.

77. Techos Fríos: Sistema de cubiertas diseñados y construidos para proporcionar reflectancia solar tanto visible como de rayos infrarrojos y rayos ultravioletas. Tiene como objetivo reducir la transferencia de calor hacia el edificio, reducir las cargas térmicas de refrigeración y la Isla de Calor urbana.

78. Techos Verdes Extensivos: Aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato inferior a quince (15) cm.

79. Techos Verdes Intensivos: Aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato superior a quince (15) cm.

80. Utilización Sustentable: Manejo de los componentes de la diversidad biológica, de un modo que no ocasione su disminución a largo plazo, manteniéndose las posibilidades de satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones actuales y futuras.

81. Zonas de Amortiguamiento: Áreas adyacentes a un área protegida, en las que el uso de los recursos es parcialmente restringido, para dar un estrato adicional de protección, a la vez que provee de beneficios a las comunidades vecinas.

82. Zonificación: Clasificación y división de los recursos ambientales de cada unidad de conservación, en áreas de manejo diferentes establecidas en el Plan Integral de Manejo y Desarrollo.

2. Conceptos de grados de compatibilidad de actividades

1. Patrón I, (Inocuas): las que, por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.

2. Patrón II, (Tolerables): las que, por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, pueden producir efectos contaminantes fácilmente corregibles.

3. Patrón III, (Molestas): las que, por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.

4. Patrón IV, (Nocivas): las que, por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, pueden producir daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

5. Patrón IV, (Peligrosas, inflamables o explosivas): las que, por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad

inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

3. Conceptos relativos a las sustancias

1. Explosivos: Materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de energía al ser alterado su equilibrio químico, por cualquier manifestación energética externa (pólvora, cloratos, celuloide, picratos, etc.)

2. Inflamables de 1° Categoría: Materias que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentánea es igual o inferior a 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona, etc.).

3. Inflamables de 2° Categoría: Materias que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentánea está comprendido entre 40°C y 120°C (kerosene, aguarrás, etc.).

4. Muy combustibles: Materias que, expuestas al aire, pueden ser encendidas y continúan ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, sin necesidad de aumentar el flujo de aire (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón, etc.).

5. Combustibles: Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, etc.).

6. Poco combustibles: Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de ignición (celulosas artificiales).

7. Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, etc.).

8. Refractarias: Materias que, al ser sometidas a alta temperatura, hasta 1.500°C, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas (amianto, ladrillos cerámicos, productos de fumistería, etc.).

4. Conceptos relativos a antenas

1. Boca tapada de transmisión en solado: Cubierta resistente al tránsito intensivo que es utilizada para proteger la boca de acceso a una caja soterrada que contiene la/s antena/s. Estas unidades son comúnmente denominadas “tapa de registro” o “alcantarilla”.

2. Contenedor o Shelter: Receptáculo, generalmente metálico, que contiene los equipos, funcionalmente vinculado a una estructura soporte de antena.

3. Mástil: Estructura metálica reticulada, sostenida por riendas, arriostramientos y/o tensores, ancladas a una base sobre el suelo o a la azotea de un edificio.

4. Monoposte: Columna portante, generalmente realizada con tubos metálicos estructurales, que no emplea riendas, arriostramientos y/o tensores.

5. Pedestal: Estructura metálica de no más de cinco (5) metros de altura, generalmente

constituida por un elemento vertical y dos soportes instalados sobre la azotea de un edificio o sobre una construcción que sobresale de la misma, que no emplea riendas, arriostramientos y/o tensores.

6. Torre (Antena): Estructura metálica reticulada, sin riendas, arriostramientos y/o tensores para su sujeción.

7. Vínculo: Antena fijada directamente a la estructura del edificio.

5. Definiciones y conceptos urbanísticos

1. Accesibilidad universal: se refiere a la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad, equidad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible. Se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

2. Área: Superficie acotada, que se distingue del resto; unidad con características propias o singulares. Espacio en que se produce un determinado fenómeno o que tiene unas características propias. En disposiciones edilicias se utiliza para referirse a superficie.

3. Área Natural (AN): representa una zona no urbanizable, que por sus atributos ambientales y/o paisajísticos se considera necesario el mantenimiento de las condiciones actuales, o la restauración de áreas degradadas.

4. Área Rural (AR): sectores relacionados a la explotación agrícola, ganadera o agroindustriales, de carácter extensivo o intensivo de manera permanente o temporal, como también sectores que, por sus características territoriales, valores biológicos, porcentajes de pendiente, son susceptibles a ser afectados por estos usos.

5. Área Urbana (AU): aquella en la que actualmente se presenta un asentamiento poblacional con características propias de densidad y con localización de actividades, conformada por los sectores relacionados a usos urbanos, tanto los consolidados como los que se encuentran en vía de consolidación y los sectores que por sus características territoriales presentan aptitud para la afectación futura al uso urbano, como áreas de completamiento o de expansión.

6. Área Urbana primaria (A.U.): área incluida dentro del área urbana que involucra el centro histórico o fundacional de la localidad en la que actualmente se presenta un asentamiento poblacional con características propias de actividades no rurales.

7. Núcleos urbanos (N.U.): áreas incluidas dentro del área urbana, localizadas en emplazamientos alejados del área urbana primaria o centro urbano, con una trama y densidad poblacional menos densa que aquella y un paisaje más abierto, caracterizada por asentamientos y usos residenciales de escasa densidad y con actividades agroindustriales y rurales.

8. Camino de Ribera: Camino adyacente a los cursos de agua de dominio y exclusivo uso público destinado al esparcimiento social.

9. Carácter urbanístico: concepto que define las características generales de una zona respecto a densidades, usos, fraccionamiento y formas de ocupación de manera descriptiva y futura. Define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de fraccionamiento, uso y ocupación en la misma, de manera descriptiva y normativa para el emprendimiento de las acciones privadas y públicas y la efectivización del control del asentamiento.

10. Clasificación del territorio o del suelo: Dentro del Límite Jurisdiccional de la caldera se establecen áreas de distinta categoría, determinadas en base a las relaciones complementarias entre ellas, al nivel de consolidación y tendiente al desarrollo sostenible. La clasificación del territorio queda determinada por las líneas demarcatorias de; Límite Jurisdiccional (L.J.), del Ejido Urbano (E.U.) y de la Línea de servicios (L.S.) y clasificado en tres categorías o áreas (AN-AR-AU-) delimitadas según el plano de clasificación del territorio Anexo I, las cuales serán catalogadas según la zonificación del suelo estableciendo las zonas.

11. Densidad poblacional: La densidad poblacional describe el número de personas en un área determinada y por lo general se expresa como el número de personas por hectárea (p / ha) o unidades de vivienda por hectárea.

12. Densidad Bruta: relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

13. Densidad Neta: relación entre la población de un área o zona y la superficie de las parcelas destinadas a sus espacios edificados, libre de espacios circulatorios y verdes o libres públicos.

14. Ordenamiento territorial: La ordenación del territorio es esencialmente una función pública, una política compleja que puede y debe apoyarse sobre instrumentos jurídicos (convenios internacionales, leyes, decretos, ordenanzas), sobre prácticas administrativas y principios consolidados (planificación, participación, etc.) y en diferentes conocimientos científicos, en aportaciones necesariamente pluridisciplinarias. En tanto que función pública o política, la ordenación del territorio es, sobre todo, un instrumento no un fin en sí mismo, un medio al servicio de objetivos generales como el uso adecuado de los recursos, el desarrollo, y el bienestar o calidad de vida de los ciudadanos. Los contenidos concretos deben respetar las competencias de la ordenación municipal, y está destinada a la coordinación de la ordenación municipal en escalas superiores (metropolitana y provincial) y a la integración de los aspectos espaciales o territoriales de los distintos ámbitos parciales (agricultura, obras públicas, industria, turismo, etc.), concertadas, además, con las intervenciones de escala o nivel superior nacional.

Conceptualmente, la Ordenación territorial es la Construcción planificada del sistema territorial hacia un futuro definido en un horizonte temporal, implica identificar, distribuir, organizar y regular las actividades humanas en el territorio de acuerdo con ciertos criterios y prioridades.

Entendida como una función de la Administración Pública, de carácter integral, que articula a todas las componentes del sistema territorial, orientada a conseguir el desarrollo sostenible de la sociedad mediante la previsión de sistemas territoriales armónicos, funcionales y equilibrados capaces de proporcionar a la población una calidad de vida satisfactoria.

El modelo integra las tres dimensiones del desarrollo en términos de calidad de vida: la ecológica, la social y la económica, y añade una cuarta: la dimensión territorial en cuanto el sistema territorial es el marco de la calidad de vida; y así el diseño que lo representa permite identificar las actividades humanas razonables en cada ámbito, entender los criterios ecológicos de la sostenibilidad de tales actividades y del desarrollo que comportan, incorpora todos los elementos que conforman el concepto y las funciones de la ordenación territorial, Promoción (desarrollo), Ordenación, Regulación,

Integración y Equilibrio, caracterizan a la ordenación territorial y a sus funciones:

- **Desarrollo:** identifica y selecciona las actividades que lo van a sostener a partir de las necesidades, aspiraciones y expectativas de la población y de los recursos endógenos: naturales, humanos y construidos.
- **Control:** regula el uso del suelo, el aprovechamiento de sus recursos, el comportamiento de las actividades humanas según criterios de sostenibilidad y los actos administrativos.
- **Organización espacial:** distribuye de forma coherente entre sí y con el medio físico, las actividades en el espacio, según criterios de integración en el entorno, de funcionalidad y de armonía del paisaje.
- **Integración:** se establecen lineamientos a escala local, en base a lineamientos de la planificación regional, provincial y municipal, de planes o reglamentaciones vigentes.
- **Equilibrio:** niveles de calidad de vida (es decir, de niveles de renta, condiciones de vida y trabajo y calidad ambiental) en el territorio, y se valora equitativamente las diferentes unidades territoriales como garantía de estabilidad y cohesión social.

15. Territorio: es el espacio geográfico adscrito a un ser, a una comunidad, a un ente de cualquier naturaleza, física o inmaterial: el espacio de vida de un animal, el área de aparición de una especie vegetal, el ámbito de difusión de una lengua o de cualquier otra práctica social, etc. Cuando se atribuye a un grupo humano complejo (un pueblo, una nación, una sociedad) se convierte en uno de los integrantes fundamentales de su proyecto común: en soporte y recurso básico, ámbito de vida, paisaje propio e invariante en la memoria personal y colectiva. En definitiva, en el espacio geográfico en el que se vive y que corresponde manejar y administrar para bien de los individuos y del conjunto de la comunidad.

16. Zonas / zonificación usos del suelo: espacios delimitados en Anexo II y III, que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza.

17. Zonas Áreas Especiales (AE): caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

18. Zonas Institucionales (IN): preexistentes destinadas mayoritariamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos y privados.

19. Zonas de Protección activa (PA): sectores seminaturales destinados al desarrollo de actividades relacionadas con la actividad preexistente agroindustrial, donde se promueve el mantenimiento del uso de suelo rural, de huerta y actividades afines tendientes a conservar el suelo absorbente en base al desarrollo sustentable de escala familiar y micro emprendimientos locales.

20. Zonas de Parque Urbano (PU): sectores seminaturales de ribera, destinados al uso público, recreativo, deportivo y de ocio con actividades de bajo impacto donde se promueve la conservación y restauración de las condiciones ambientales.

21. Zonas de Reserva Natural intangible (RN): sectores no urbanizables, destinados para la preservación del hábitat, el ecosistema, la pureza atmosférica y calidad del aire, en la cual se aseguran los recursos genéticos en un estado dinámico y en evolución, a la vez que se mantiene la estabilidad de los procesos ecológicos vitales para la vida.

22. Zonas de Reserva Natural de usos múltiples (RM): sectores no urbanizables

destinados a la utilización sustentable de los recursos y servicios ambientales, incluye el aprovechamiento sostenible, ecoturismo, turismo alternativo, recolección e investigación científica y estarán orientadas a la promoción y el uso sostenible de los bosques nativos, pudiendo incluir el aprovechamiento de sus recursos maderables y no maderables para contribuir con las necesidades de desarrollo económico social de las comunidades y la región. Representan complementariamente las zonas de amortiguamiento.

23. Zona Rural Productiva (RP): sectores preexistentes vinculados al desarrollo de actividades agroindustriales.

24. Zona Núcleo Rural (NR): sectores preexistentes vinculados al desarrollo de actividades agroindustriales con asentamientos residenciales preexistentes de muy baja densidad.

25. Zonas Urbanización Diferida (UD): aquellas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y de actividades urbanas, sujeta a obras de infraestructura, estudios pormenorizados de contexto y planes sectoriales.

26. Zonas de Servicios (S): preexistentes destinadas a la ubicación de servicios de infraestructura de distintos grados de impacto ambiental ubicadas fuera del ejido urbano.

6. Conceptos relacionados a Fraccionamientos y Edificaciones

1. Altura de Edificación: Distancia vertical entre la referencia de nivel de la edificación y el nivel correspondiente a la parte inferior de la cubierta del último piso.

2. Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

3. Altura Fija: Corresponde a la altura que debe obligatoriamente alcanzar la edificación, a diferencia de la altura máxima, que es optativa.

4. Altura Máxima: Distancia máxima vertical sobre las fachadas y sobre la Línea Municipal que prescribe el presente Código.

5. Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; o de una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente o cualquier modificación de la extensión de ocupación urbana.

6. Balcón: Extensión de un inmueble, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

7. Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del edificio.

8. Corazón de Manzana: porción de la manzana determinada por las líneas paralelas de la Línea Municipal (L.M.) que ocupa el $\frac{1}{4}$ central de aquella, no edificable, destinada a espacio libre verde y suelo absorbente.

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

10. Cuadra: Se denomina cuadra al espacio que abarca desde las dos esquinas formadas por la intersección de una calle con otra hasta las dos esquinas formadas por el próximo cruce. La cuadra incluye las dos aceras enfrentadas.

11. Cuerpo: Volumen de altura y proyección variable destinado a albergar las unidades.

12. Dimensiones mínimas: Son las magnitudes de frentes, superficies, alturas, retiros,

etc. a las que debe someterse cualquier parcela en aspectos de fraccionamiento, uso, ocupación, etc. según lo determine cada Zona en donde se inserta. Puede haber casos de flexibilización que establezca la Municipalidad por razones de atipicidad en las formas de las parcelas, por fuertes condicionantes topográficos, para una permitir una resolución adecuada de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales en el mismo predio u otras situaciones atípicas.

13. Englobar: Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, fusionar, integrar, incluir o unificar de 2 o más parcelas.

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

15. Edificabilidad: Capacidad constructiva del inmueble.

16. Edificación No Conforme: Cualquier volumen construido, que no cumpla con las normas de edificabilidad vigentes, aplicables a dicha parcela, pero que fueron autorizadas en su oportunidad de conformidad a las normas anteriores a las vigentes.

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

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

19. Edificio de perímetro libre: aquel cuyos paramentos desde el nivel de suelo o a partir de la altura permitida están retirados de las líneas divisorias de la parcela.

20. Equipamientos: concepto relacionado a la cesión obligatoria de suelo, superficies que serán destinadas a actividades para la satisfacción de necesidades de la población destinadas a la enseñanza, la salud, asistencia social, deportes, recreación, etc.

21. Equipamientos urbanos: Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

22. Espacio público: Espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, pavimentos, aceras y sectores parqueizados.

23. Espacio urbano: Espacio aéreo abierto entre volúmenes edificados, en el dominio público y en el privado, que brinda el necesario asoleamiento, ventilación y vistas a los ambientes habitables. Sus dimensiones se establecen en este Código.

24. Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.O. o L.E.

25. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela indica la superficie máxima que pueden abarcar las proyecciones de las áreas construidas.

26. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

27. Fraccionamiento: toda división de la tierra bajo las siguientes formas: Urbanización o loteo, Subdivisión simple, Subdivisión por Partición de Copropietarios y Subdivisión por Partición Hereditaria.

28. Frente de Parcela, lote o fracción: Fragmento de la línea que establece el límite

entre el dominio público 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 aquellos.

29. Línea de Frente Interno (L.F.I.): Es la línea coincidente con la proyección de los planos que limita la edificación permitida en una parcela hacia el fondo de la misma y determina el Centro Libre de Manzana.

30. Línea Municipal (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la autoridad de aplicación para la futura vía pública. Establece el límite entre el dominio público y el privado.

31. Línea de Edificación (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

32. Línea de Esquina (L.Es.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Municipales.

33. Mantener: Hacer que determinada cosa continúe en su estado, situación o funcionamiento.

34. Modificar: Hacer que una cosa sea diferente de cómo era, cambiar, alterar, reformar, variar.

35. Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública y/o deslinde de corredor ferroviario y/o registrada como tal.

36. Parcela (o Lote): superficie de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente. Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

37. Parcela existente: A los efectos de la presente ordenanza se considerará existente a la parcela que cuente con títulos debidamente inscriptos en el Registro General de La Provincia.

38. Parcela (o Lote) de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

39. Parcela entre Líneas Divisorias: la que se no es de esquina.

40. Parcela (o Lote) Interno: la que no tiene acceso directo a la vía pública sino a través de un lote pasillo de carácter exclusivo o en condominio, sujeta a las disposiciones especificadas en cada Zona.

41. Parcela irregular: la que tiene lados y ángulos interiores desiguales entre sí.

42. Parquizar: Conformar un espacio libre con tratamiento paisajístico y suelo absorbente que debe contar con especies vegetales de distintas características y especies nativas.

43. Patio apendicular del espacio urbano: Área descubierta generada por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

44. Patio auxiliar: Corresponde al área descubierta ubicada entre los volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptas para conformar Espacio Urbano.

45. Perfil Edificable: Se entiende como tal a la silueta máxima construible.

46. Plan de Sector: Los planes de sector son instrumentos de planificación relacionados

al incremento de suelo urbano o al cambio de uso del suelo, se desarrollan para un fragmento específico del territorio. Son intervenciones que comprenden todos los elementos o aspectos del hábitat, que tienden a mejorar las condiciones físicas, sociales, ambientales y económicas de un sector. Los diferentes elementos del proyecto deben interrelacionarse y comprenden todos los elementos o aspectos de la urbanización, espacio privado, espacio público, semi-público, infraestructura, espacios verdes, constructibilidad, paisaje, usos, integración a la trama urbana, integración social, aspectos económicos y ambientales según el análisis de aptitud ambiental, sujeto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS).

47. Plano Límite: Plano virtual que limita la altura permitida en el punto más alto del edificio.

48. Preservar: Realizar acciones para evitar que una cosa sufra ciertos daños o modificaciones.

49. Promover: Activar acciones que se encuentran paralizadas, estimular, incentivar.

50. Proteger: Amparar, ayudar, cuidar, defender.

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

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

53. Refuncionalizar: Volver a poner en funcionamiento un edificio, especialmente en lo que refiere a sus funciones vitales o esenciales. Realizar un cambio de uso.

54. Referencia de Nivel: Nivel adoptado en proyecto para la determinación de la volumetría máxima de edificación o tramo de la misma, definido por un punto del terreno natural.

55. Retiro del Frente: distancia de separación obligatoria entre la Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.), a partir de la cual comienza la edificabilidad.

56. Retiro Lateral o Fondo: distancia obligatoria de separación entre la base y medianeras laterales o medianera posterior.

57. Recuperar: Rehabilitar un edificio existente manteniendo total o parcialmente su estructura, envolvente, instalaciones y materiales constructivos. Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

58. Subsuelo: Volumen de altura y proyección variable situado por debajo del nivel de parcela.

59. Suelo Absorbente: Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

60. Superficie Cubierta: Toda superficie techada cuyo perímetro se encuentra cerrado.

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

62. Superficies deducibles aplicables solo al F.O.T.: En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirá: La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros. La superficie de la planta baja libre no

trae beneficios, no puede cambiar el área edificable, ni las pautas morfológicas aplicables.

63. Superficie edificable: Corresponde a la superficie resultante de restar las superficies deducibles a la superficie cubierta total.

64. Superficie semicubierta: Toda superficie cubierta cuyo perímetro está abierto en al menos un 50%.

65. Tejido Urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

66. Tipologías Edilicias: Corresponde a la clasificación por constructibilidad en Edificios entre Medianeras, Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre.

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

68. Trazado: forma resultante del conjunto de las líneas de un proyecto o de la materialización de una urbanización, un conjunto edilicio o de un edificio.

69. Vacíos de Edificación: Son los volúmenes que se sustraen del volumen edificable, pudiendo ser cubiertos, semicubiertos y descubiertos.

70. Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

71. Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.

72. Volumen no conforme: El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este Código.

73. Volumen superior: El volumen variable edificado encima de la cubierta de último piso, destinado a albergar equipamientos.

74. Sistema Vial: Corresponde a la vialidad estructurante del territorio.

75. Subdivisión: Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la división de una parcela.

76. Subsuelo: Construcciones bajo cota cero cuya regulación corresponde al Estado.

77. Urbanización: todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar o modificar el núcleo urbano ya existente, que requieren Integración espacial a la trama urbana y apertura de calles, con provisión de servicios públicos.

78. Vivienda Promocional: Vivienda destinada por el Estado o un particular para su disposición con precios inferiores a los del mercado inmobiliario.

79. Vivienda Social: Vivienda destinada por el Estado o cualquier otra organización solidaria o sin fines de lucro, debidamente acreditada, para el cumplimiento del derecho a la vivienda de protección social.

7. Conceptos referidos al uso

1. Cabañas o Lodges: son alojamientos residenciales transitorios, ubicados en destinos no masivos, apartados de las grandes ciudades, rodeados de naturaleza y construidos en madera y materiales amigables con el ambiente. Normalmente son hoteles pequeños que garantizan privacidad y servicio personalizado.

2. Conjunto habitacional/ Conjunto de viviendas: aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos reducidos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada de 3 (tres) o más unidades de

vivienda.

3. Mixtura de uso: combinación de más de un uso diferente y compatibles en una parcela, construcción o zona.

4. Proyectos Especiales: todo proyecto o desarrollo que involucre superficies importantes o que según la zona de implantación manifieste la necesidad de un análisis pormenorizado de distintas variables involucradas, incluyendo el análisis de aptitud ambiental, sujeto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y social (PEIAS).

5. Planes de Vivienda: aquél declarado por su necesidad y conveniencia como “Plan de Vivienda” por la Autoridad Municipal que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas para residencia permanente, con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada la cantidad de 6 (seis) o más unidades de vivienda.

6. Unidad de Uso (o Unidad Funcional): ámbito compuesto de uno o más locales o espacios cubiertos o descubiertos, que admite una utilización funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, etc.

7. Unidades Residenciales: Son la/s vivienda/s y sus construcciones complementarias y auxiliares como quinchos, asadores, depósitos de útiles y equipos de jardinería y otros, sanitarios de piscinas y similares. Estas últimas no se computarán como unidades funcionales.

8. Uso/ uso del suelo: función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

9. Uso Accesorio: el que no siendo esencial a otro lo completa o mejora.

10. Uso Comercial (bienes y servicios): el destinado a albergar las actividades de comprar, vender, permutar, o locación de diversos tipos de bienes o de servicios de índole personal o de ejercicio profesional.

11. Uso Complementario: el que considerándosele compatible con el uso dominante de la Zona se lo admite de manera subordinada/ Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

12. Uso Comunitario: el destinado a satisfacer los intereses de un conjunto de personas que tienen necesidades o intereses comunes

13. Uso Condicionado: Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de interferencia o incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes requiriendo estudios técnicos particulares.

14. Uso Cultural: el destinado a posibilitar el desarrollo y práctica del conjunto de valores compartidos por un grupo social.

15. Uso Deportivo: el destinado a las prácticas de ejercicio físico realizado de acuerdo a ciertas reglas, con o sin competición, con instalaciones especiales ubicadas en áreas libres o en edificios.

16. Uso Dominante: el que señalándose como preferencial para determinada Zona (o Área), la caracteriza y, por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

17. Uso Industrial: el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- b) la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral;
- c) el montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material);
- d) almacenamiento de materia prima relacionada a los procesos industriales o resultante de los procesos antes descritos;
- e) Generación o prestación de servicios mediante procesos de tipo industrial.

18. Uso Asimilable al Industrial: todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial.

19. Uso Institucional: el efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables o de bajo costo para el mantenimiento de las mismas.

20. Uso No permitido: Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

21. Uso Recreativo: el destinado al esparcimiento, distracción o diversión de la población, tanto en áreas libres como en edificios.

22. Uso Residencial: El efectuado en edificaciones destinadas a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas. Puede presentarse en diversas modalidades o clases.

23. Uso Rural: el destinado a actividades agroindustriales y agropecuarias, a la explotación de los recursos naturales renovables, y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo. Este uso puede incluir núcleos residenciales preexistentes.

24. Uso de Servicios: el que es realizado por organismos o empresas (públicas o privadas) como apoyo a otras actividades.

25. Vivienda accesoría: dependiente a una principal y agregada a ella.

26. Vivienda Colectiva: edificación o grupo de edificaciones de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc.

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

28. Vivienda en P.H.: conjunto de viviendas sujeto a disposiciones de Propiedad Horizontal.

29. Vivienda prefabricada: Aquellas realizadas por medios industrializados o con materiales o estructuras prefabricadas.

8. Conceptos referidos a las actividades

- 1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros:** Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.
- 2. Alimentación en general y gastronomía:** Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles para ser consumidos en el lugar.
- 3. Biblioteca:** establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, etc., al servicio de la población.
- 4. Casa o Local de fiestas privadas:** Establecimiento de diversión destinado a su alquiler por personas o instituciones para la celebración de reuniones de carácter social, festejos o agasajos, que incluye entre sus actividades propias: el ofrecimiento de bebidas, comidas y lunch para los asistentes, baile, reproducción de música o ejecución en vivo y/o espectáculos.
- 5. Centro de atención primaria de salud (Dispensario):** centro de atención y prevención primaria de salud, sin internación.
- 6. Centro cultural:** Espacio no convencional y/o experimental y/o multifuncional donde se realicen manifestaciones artísticas de cualquiera tipología, espectáculos, funciones, festivales, bailes, exposiciones, instalaciones y/o muestras con participación directa o tácita de los intérpretes y/o asistentes sobre el escenario.
- 7. Centro de compras:** Complejo comercial integrado por locales minoristas y de prestación de servicios.
- 8. Centros de concentración logística:** Predios donde se brinden servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, distribución, redistribución y almacenamiento de mercadería transportada.
- 9. Centro de día- Discapacidad:** Centro que brinda servicio al niño, niña, adolescente o adulto con discapacidad intelectual, mental, motriz, visceral, sensorial y/o multidiscapacidad, con el objeto de posibilitar el adecuado desempeño en su vida cotidiana, mediante la implementación de actividades tendientes a alcanzar su autonomía e independencia personal, para mejorar la calidad de vida.
- 10. Centro de día geriátrico:** establecimiento destinado al cuidado diurno de personas de la tercera edad.
- 11. Centro de eventos:** Espacio construido donde se realizan conferencias, seminarios, congresos, etc. de carácter científico, comercial, empresarial, etc.
- 12. Centro materno - infantil:** establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.
- 13. Centro médico u odontológico o similar:** establecimiento sin internación, compuesto de consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.
- 14. Clínica:** establecimiento asistencial para la salud con internación.
- 15. Clínica Veterinaria:** Establecimiento asistencial con internación para animales.
- 16. Cobro de Impuestos y Servicios:** Actividad que realiza una empresa y/o terceros, consistente en el cobro de impuestos, servicios.
- 17. Cochera:** unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.
- 18. Comercio Mayorista en General:** referido a 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.

19. Comercio Minorista de productos alimenticios y Artículos Asociados: comprende establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados, dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye venta de carne y sus derivados, pescados, mariscos, productos de granja, fruta y verdura heladerías, panaderías, así como la categoría comercio integral, autoservicio, supermercado.

20. Comercio Minorista en General: comprende establecimientos de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, 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).

21. Comercio Minorista y/o Mayorista Patrón III y IV: establecimientos que presentan riesgo de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende los destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos alimenticios y no alimenticios que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos.

22. Club Social, Cultural y Deportivo con o sin Instalaciones Cubiertas: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades deportivas, o terrenos destinados necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas.

23. Clubes de Barrio: Ámbitos destinados necesaria y exclusivamente a actividades deportivas, sociales, culturales y recreativas, incluyendo canchas y pistas deportivas cubiertas y descubiertas, natatorios cubiertos y descubiertos, salón de juegos manuales y/o de mesa, salón para actividades sociales y culturales.

24. Departamento: Vivienda que forma parte de un edificio o estructura con una entrada común que contiene por lo menos dos viviendas (o una vivienda y uno o más locales) a la que se accede a través de pasillos, escaleras, espacios o ascensores de uso común.

25. Depósito: Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi-elaborados y/o terminados) para su guarda.

26. Ecoparque: Espacio para la conservación de la biodiversidad, la promoción de la educación ambiental, el fomento de la innovación para el desarrollo sustentable y la concientización y recreación de la población por medio de la experiencia interactiva con los componentes de la naturaleza.

27. Ecoturismo: Conjunto de actividades turísticas ambientalmente responsables, dentro de áreas relativamente poco alteradas, para apreciar y disfrutar la naturaleza, promoviendo la conservación con un bajo impacto ambiental y proporcionando un beneficio socioeconómico a la población local.

Según la definición en enciclopedia de términos Conicet, el ecoturismo también llamado “turismo ecológico” es aquella modalidad turística de bajo impacto, tanto a corto como a largo plazo y ambientalmente responsable. Consiste en visitar áreas naturales con el fin de disfrutar, apreciar y conocer las particularidades de las mismas sin perturbar su conformación ni alterar cualquier manifestación cultural, ecológica, paleontológica, arqueológica y/o antropológica que exista en el espacio geográfico donde se desarrollan estas actividades. Debe contar con la participación activa y socioeconómicamente beneficiosa respecto del desarrollo sustentable como objetivo, por parte de las poblaciones locales vinculadas a dichos espacios geográficos. Por otro lado, el ecoturismo adecuadamente implementado se autofinancia, es decir, genera y propicia el apoyo económico necesario para la conservación y para el fomento de áreas

naturales protegidas, y contribuye al impulso socioeconómico de comunidades rurales locales y regionales. A veces, algunas modalidades del llamado “turismo aventura” se publicitan incorrectamente como manifestaciones del ecoturismo. Por ejemplo, el “trekking” (trekking: caminatas de ascenso y descenso por senderos montañosos), el “rafting” (rafting: actividad deportiva que consiste en descender a la deriva por arroyos y ríos correntosos en gomones u otro tipo de botes inflables.) o el andinismo, que no siempre persiguen los fines enunciados (Ludueña, F. en Irene Wais, 2011).

28. Equipamiento: Conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

29. Escuela de educación especial oficial o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza a niños y jóvenes con necesidades especiales, con o sin formación laboral.

30. Espacio guardacoches: Superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras. Se admitirá únicamente como uso complementario.

31. Espacio verde público: Es el área destinada a uso público, parqueada o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

32. Establecimiento de educación primaria: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 (seis) y 12 (doce) años de edad o a adultos que no han finalizado ese nivel.

33. Establecimiento de educación media: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

34. Establecimiento de educación superior: Establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria y no universitaria, oficial o privada.

35. Garaje: Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

36. Hospital: Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud, destinadas a pacientes internados o ambulatorios.

37. Hotelería: Conjunto de servicios hoteleros que deben ser regulados por una normativa especial. Hasta tanto se cuente con la misma las condiciones básicas a cumplir, tanto urbanísticas como arquitectónicas serán definidas por el O.T.A. A los efectos de determinar la naturaleza del alojamiento y la categoría del mismo se observará lo dispuesto en la ley de alojamientos turísticos provincial.

38. Infraestructura de servicios públicos: Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.

39. Instituciones de asistencia social: Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, del geronte, etc.

40. Jardín de infantes: Establecimiento educativo para niños de 3 (tres) a 5 (cinco) años.

41. Jardín maternal: Establecimiento educativo para niños entre 45 días y 2 (dos) años.

42. Mercado: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que o excedan de

ciento cincuenta (150) litros, etc.

43. Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se pueda hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

44. Museo: Establecimiento donde se coleccionan, conservan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia. El edificio puede constituir un bien del patrimonio artístico o histórico.

45. Oficina comercial: Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados.

46. Paseo de compras: Local de comercio, esparcimiento y servicios que reúne las características de Administración centralizada; Venta de productos de uso personal y para el hogar o artesanías y opera como galería comercial.

47. Peña: Espacio mixto, socio-cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y como canto, narración, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas argentinas, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y expenden comidas y bebidas típicas regionales.

48. Playa de estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

49. Sanatorio: Establecimiento asistencial para la salud con internación.

50. Servicios Fúnebres: Locales de empresas encargadas de la instalación de velatorios, con sus artefactos y venta de ataúdes. En locales destinados a servicios fúnebres que prohibida exhibir en forma pública ataúdes, urnas funerarias y cualquier adorno fúnebre.

51. Servicios de traslados de pacientes: Entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.

52. Servicios públicos: Establecimientos sedes de los distintos organismos estatales ya sean centralizados o descentralizados.

53. Servicios públicos domiciliarios: Son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas.

54. Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las características de “supermercado” señaladas por la legislación municipal relativa a comercios.

55. Turismo alternativo: Turismo que no es el tradicional y/o convencional, llamado también “Turismo Activo o de Aventura”, que implica viajes cuya motivación principal es la práctica de actividades turístico recreativas en contacto directo con la naturaleza y las expresiones culturales de un modo sustentable con la actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar de la protección del patrimonio natural y cultural del sitio visitado.

56. Vivienda colectiva: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

57. Vivienda individual: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de una persona o un grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.

9. Definiciones y Conceptos de protección del patrimonio

1. Bien Catalogado: Edificio, Unidad Funcional o Parcela que puede formar parte de un Área de Protección Patrimonial o ubicarse de manera singular en cualquier parte de la Ciudad y que por su valor patrimonial puede ser incorporado al Catálogo que establezca el O.T.A. de bienes protegidos.

2. Bienes Protegidos: Corresponde a los bienes sujetos a cargas públicas especiales de protección patrimonial, ambiental o paisajística sea esta general o especial.

3. Carácter tipológico: Se refiere a las características esenciales para definir un tipo determinado.

4. Catálogo: Instrumento que contiene los bienes o inmuebles catalogados dentro del área de protección patrimonial CH, para los cuales se establecen lineamientos de control y preservación específicos. Podrá ser desarrollado por el O.T.A. a futuro, hasta tanto se desarrolle el catálogo, se aplicarán los lineamientos generales establecidos en el Título 4 del presente código.

5. Hito urbano: Bienes destacables que constituyen una referencia para los habitantes y visitantes de la localidad.

6. Líneas rectoras de fachada: Líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.

7. Morfología del área: Se refiere al modo físico de ocupar u organizar el espacio de un área determinada.

8. Referencia cultural: Elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

9. Refuncionalización: Acciones que implican cambios en las actividades.

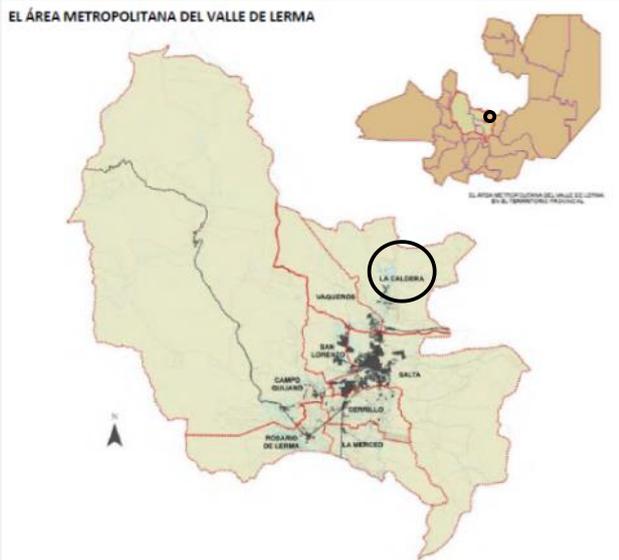
10. Rehabilitación: adecuaciones funcionales y constructivas de un bien patrimonial para su mejora o reutilización involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

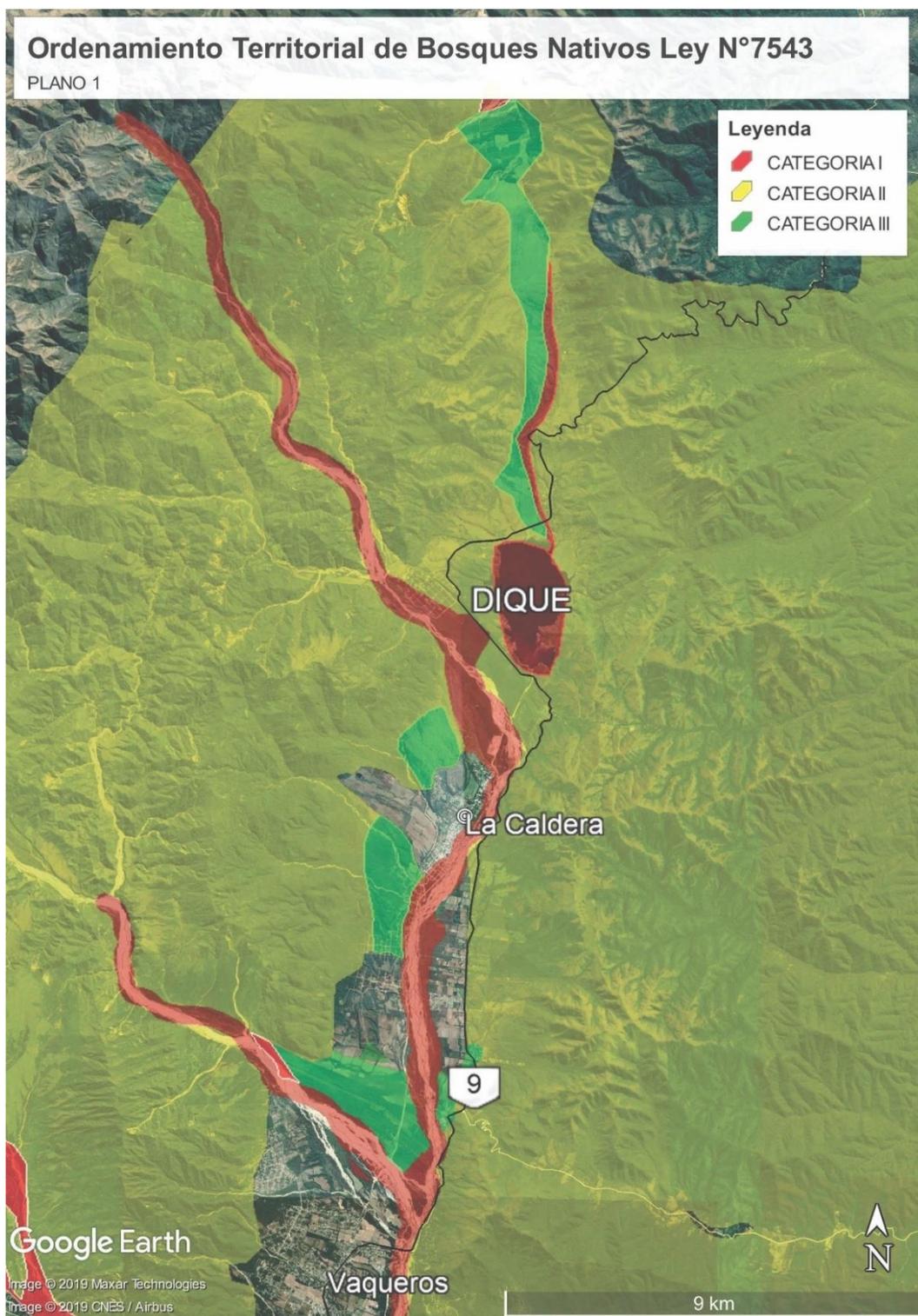
11. Símbolo urbano: Elementos que, por sus características, calidad formal, significado histórico o cultural, representan a otros componentes de la Ciudad y sus habitantes.

Título 9

Atlas: Mapas y Planos
Complementarios de Consulta

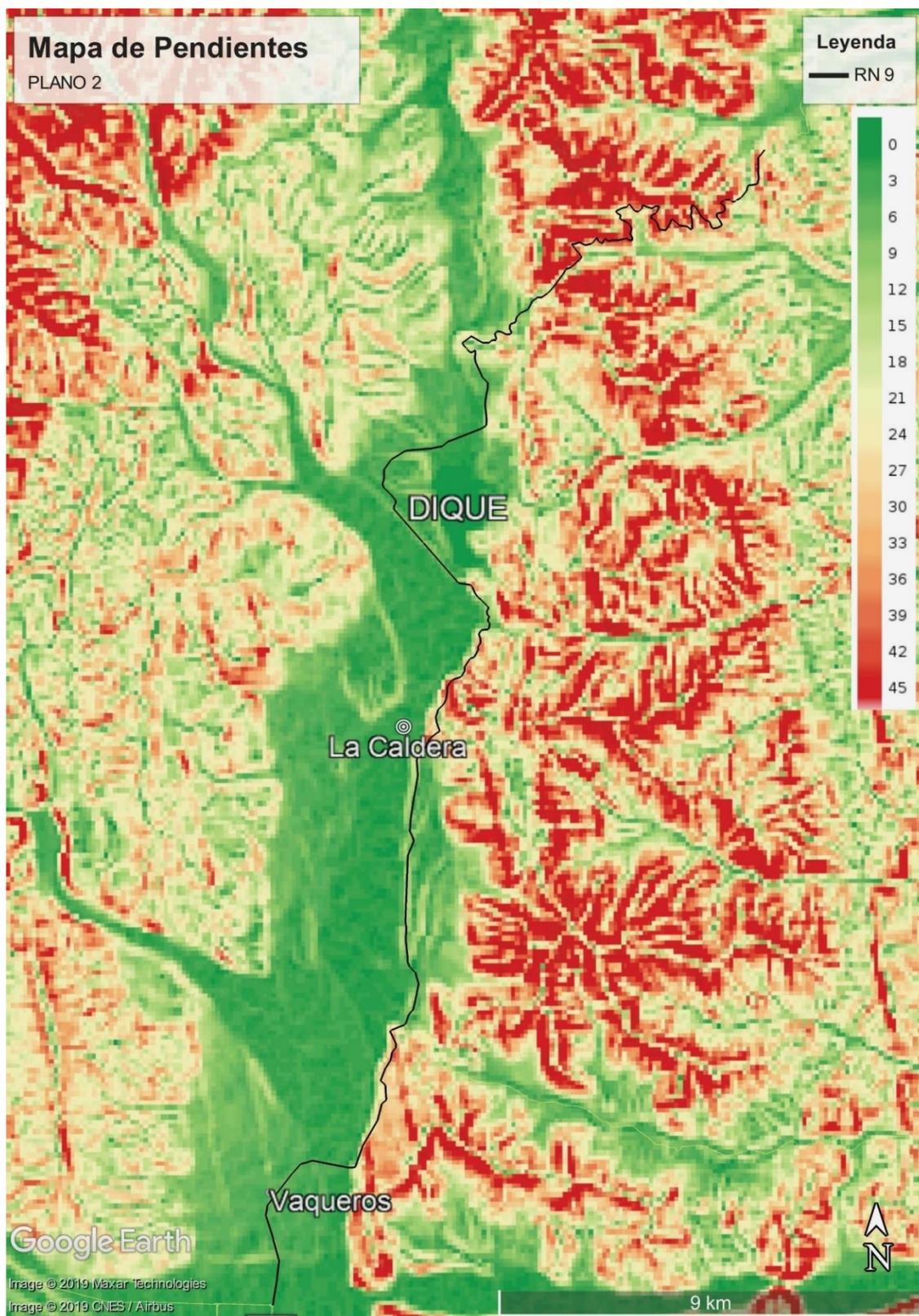
Síntesis de Datos Básicos del Municipio de la Caldera

DATOS BASICOS DE LA CALDERA	
UBICACIÓN	<p>El municipio de La Caldera se ubica A 25 km hacia el norte de la Ciudad de Salta Capital, en el Departamento de la Caldera, Provincia de Salta, Republica Argentina.</p> <p>El municipio integra el Área Metropolitana del Valle de Lerma, catalogada como la 8ª aglomeración de la Argentina (Censo 2010), conformada por ocho municipios con cabecera en la Ciudad Capital.</p>
	
<p>Gráfico 1. Fuente: Plan de acción Salta Sostenible, (2015). Gobierno de la Ciudad de Salta, Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES) del BID.</p>	<p>Gráfico 2. Fuente: Lineamientos Estratégicos Metropolitanos del Área Metropolitana del Valle de Lerma. Subsec. de Financiamiento, Ministerio de Economía, Infraestructura y Servicios Públicos, Gobierno de la Provincia de Salta, BID, Programa –DAMI.</p>
Coordenadas Geográficas	situado entre los 65º12' y 65º57' longitud oeste y los 24º21' y 24º43' latitud sur.
Superficie Dpto. La Caldera	1.440 km ² (el 0.9% del total provincial)
Clima	Cálido y húmedo con estación seca invernal, intensas precipitaciones estivales y, en la parte más elevada, nevadas en invierno.
Municipio	3º tercera categoría, cuya población es menor de 5.000 y mayor de 500 habitantes.
Instrumentos de planificación	Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA) Ord.Nº 643 el 25/11/15 Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) Ord. N°
Población	Censo 2010: 2.769 habitantes Tribunal electoral 2019: 3.753 habitantes
Hogares con NBI	19,2% Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 (INDEC)

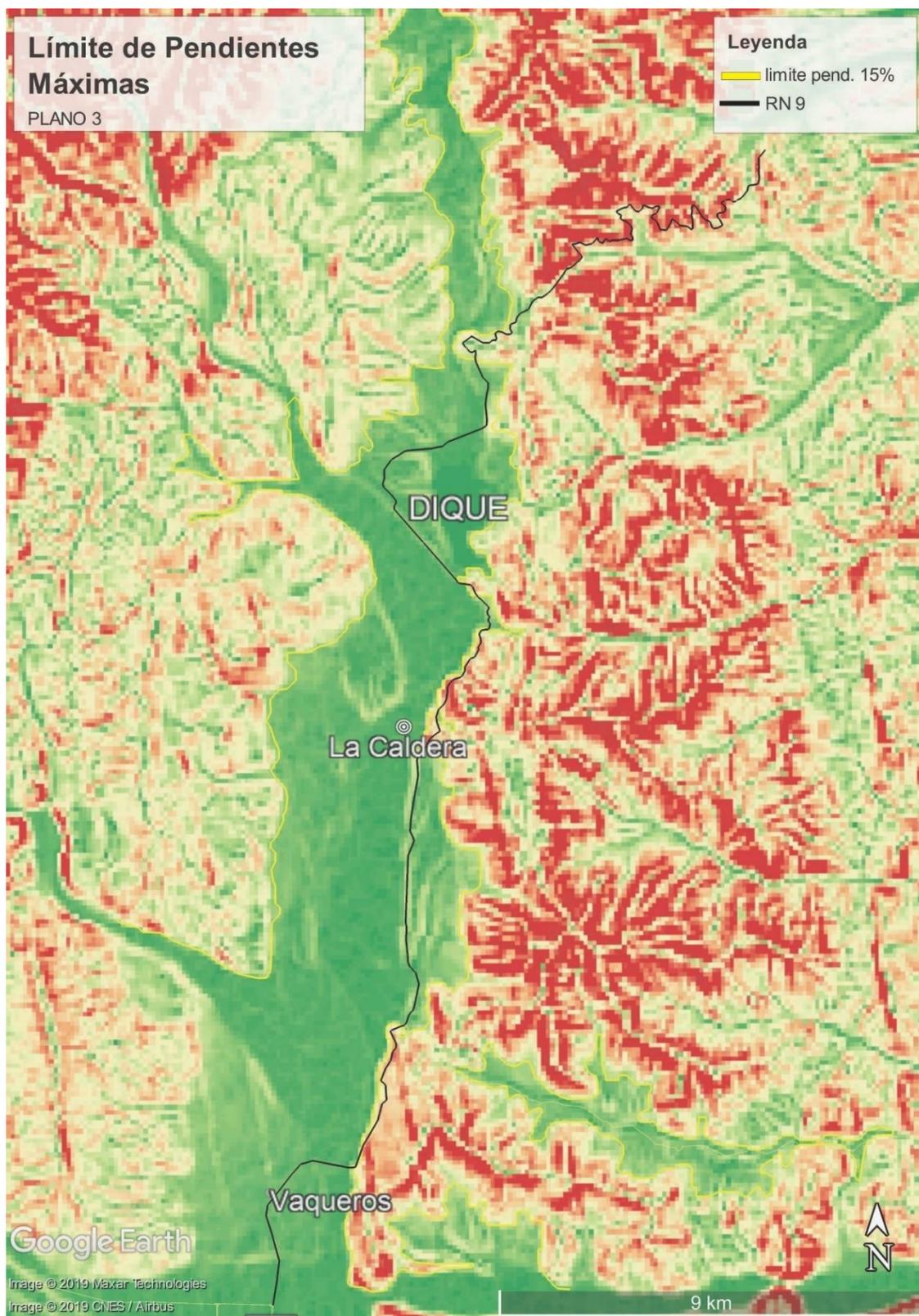
Plano 1. Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos Ley N°7543

Realización Propia. Fuente: IDESA, Título: Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN) 2009 - Provincia de Salta (2016) – Resumen: Ordenamiento de los Bosques Nativos existente en el territorio de la Provincia de Salta, de acuerdo a los criterios de sustentabilidad establecidos en el Anexo de la Ley Nacional 26.331, estableciendo las diferentes categorías de conservación en función del valor ambiental de las distintas unidades de bosque nativo y de los servicios ambientales que éstos presten, (IDESA,2019). consultado en: http://geoportal.idesa.gob.ar/layers/geonode%3Aotbn_2009_II

Plano 2. Mapa de Pendientes Territorio Municipal



Realización Propia. Fuente: IDESA, Título: Pendiente – NOA (2017) – Resumen: Raster de pendientes del NOA obtenido a partir del DEM Srtm V4. INTA Salta, (IDESA,2019). consultado en: http://geoportal.idesa.gob.ar/layers/geonode%3Apendiente_noa

Plano 3. Límite de Pendientes Máximas Municipales

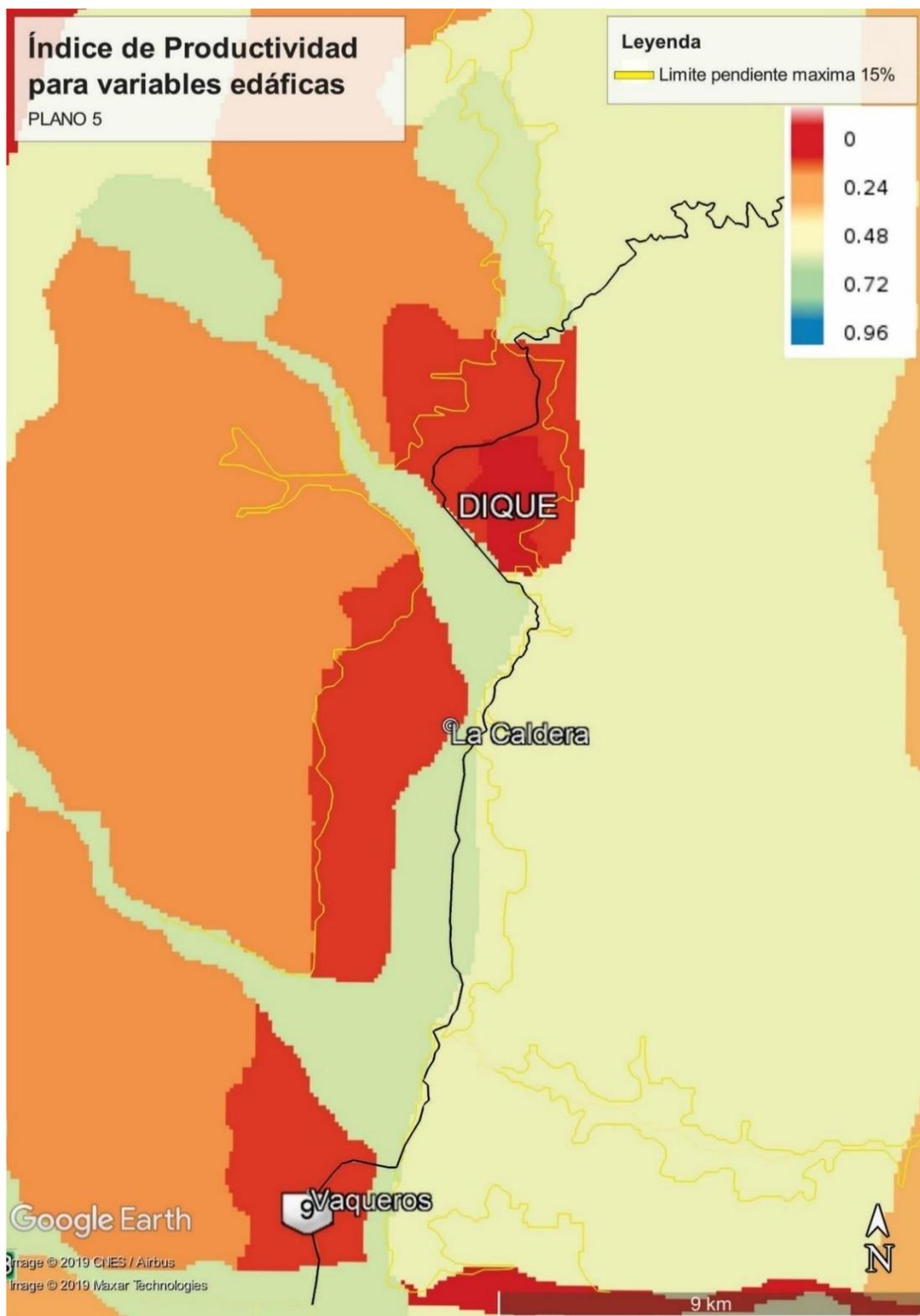
Realización Propia. Fuente: IDESA, Título: Pendiente – NOA (2017). Resumen: Trazado de la línea de pendiente máxima admisible para el desarrollo de actividades relacionadas a la zonificación del suelo. El límite trazado se ejecuta en la unión de puntos con pendientes aproximadas al 15%.

Plano 4. Catastro Urbano y Rural del Territorio Municipal



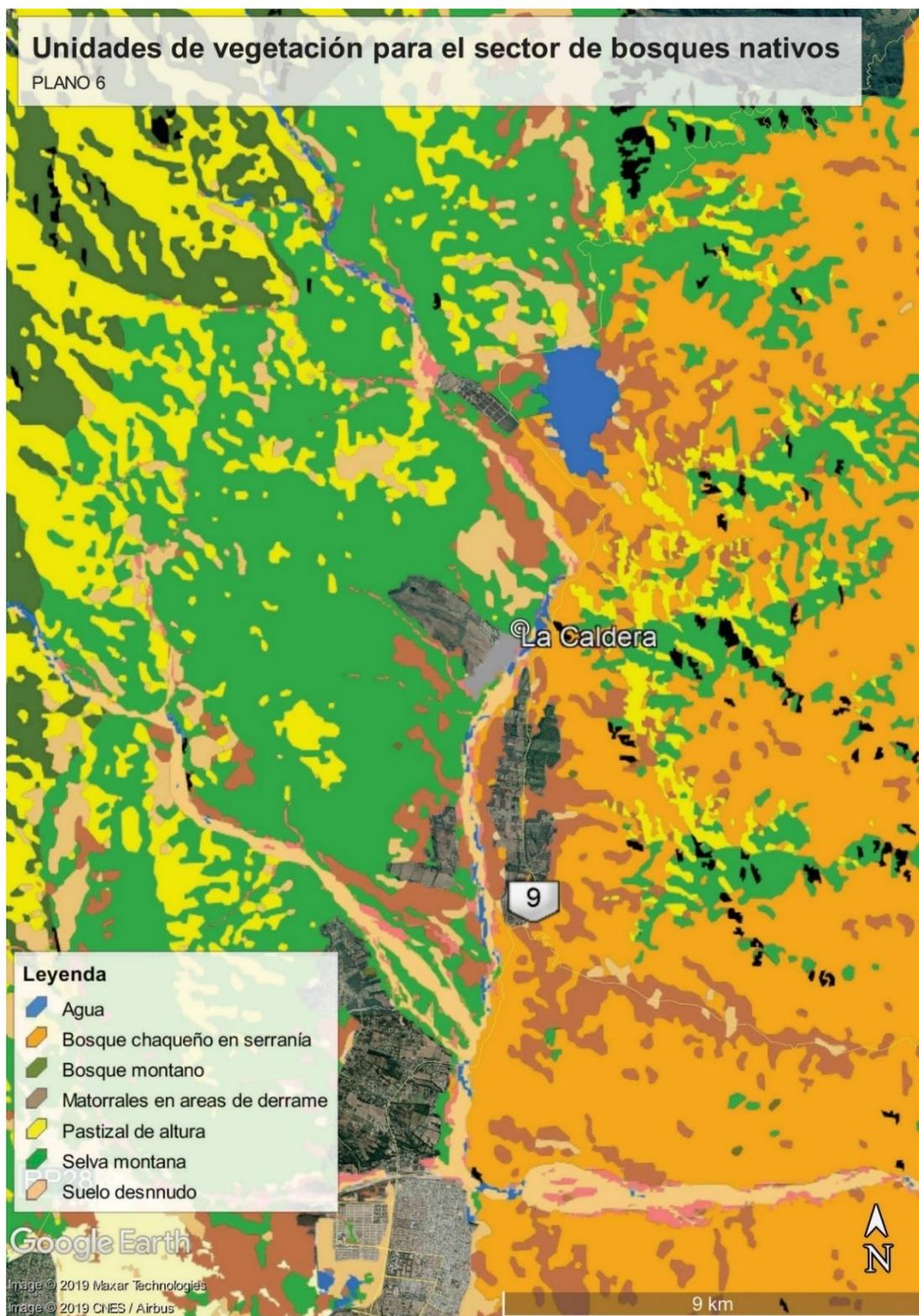
Realización Propia. Fuente: IDESA, Título: Catastro Urbano y Rural de la Provincia de Salta Resumen: La cartografía se confeccionó en base a diferentes fuentes de información, desde restitución fotogramétrica, puntos GPS, hasta la utilización de imágenes satelitales con diferentes resoluciones. Por las características propias del Catastro, la cartografía se actualiza a diario pudiendo consultar una versión en línea de la misma por medio del visor web de la Dirección de Inmuebles <http://www.inmuebles.gov.ar>, (IDESA,2019). consultado en: http://geoportal.idesa.gob.ar/layers/geonode%3Afc_parcelas_v11

Plano 5. Mapa Índice de Productividad para variables edáficas



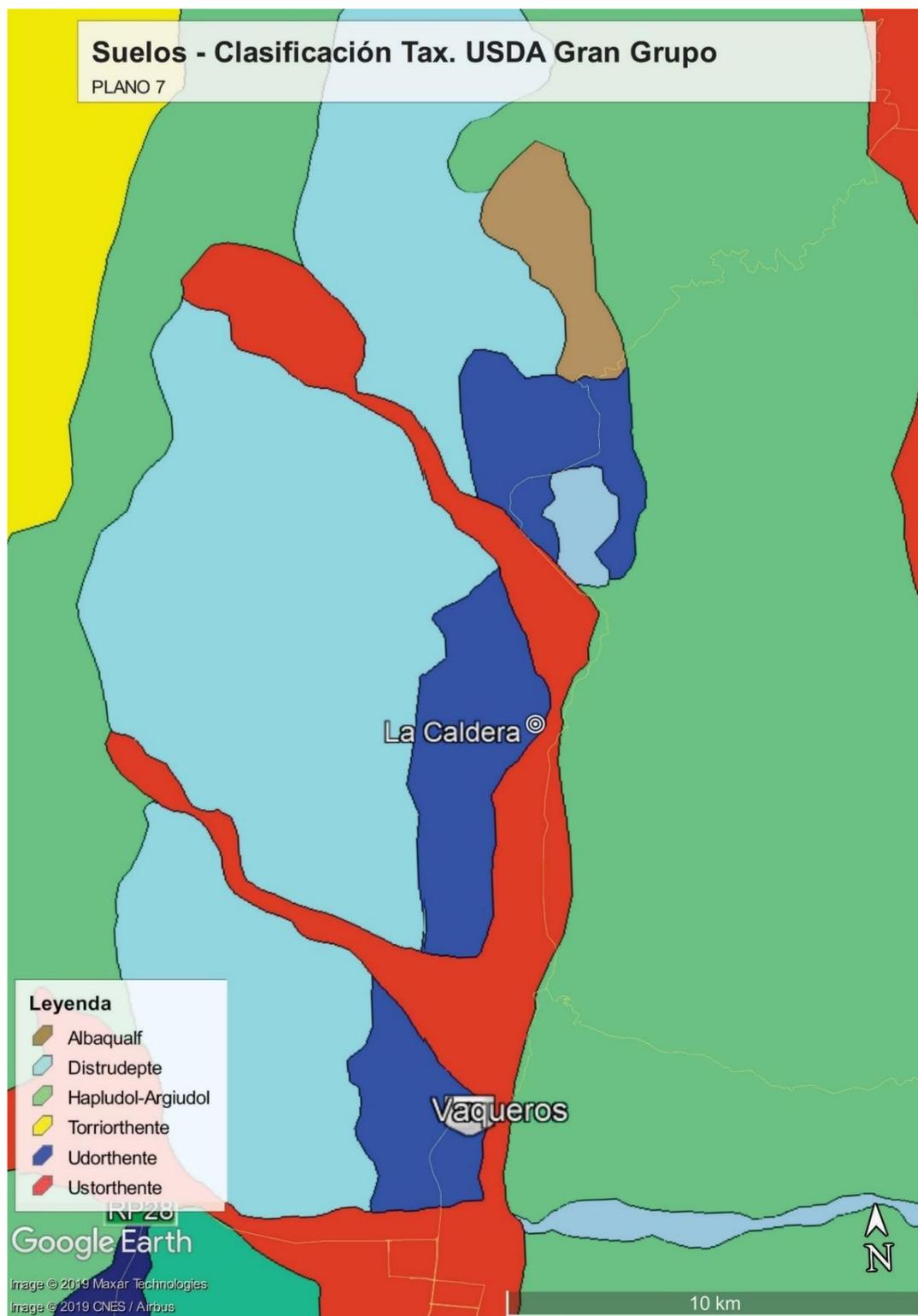
Realización Propia. Fuente: IDESA, Título: Índice de Productividad - IP para variables edáficas - Salta Jujuy. Resumen: Ajuste del sistema Índice de productividad (IP) y su aplicación mediante herramientas SIG para las provincias de Salta y Jujuy, (IDESA,2019). consultado en: http://geoportal.idesa.gob.ar/layers/geonode%3Aip_edafico

Plano 6. Unidades de vegetación para el sector de bosques nativos



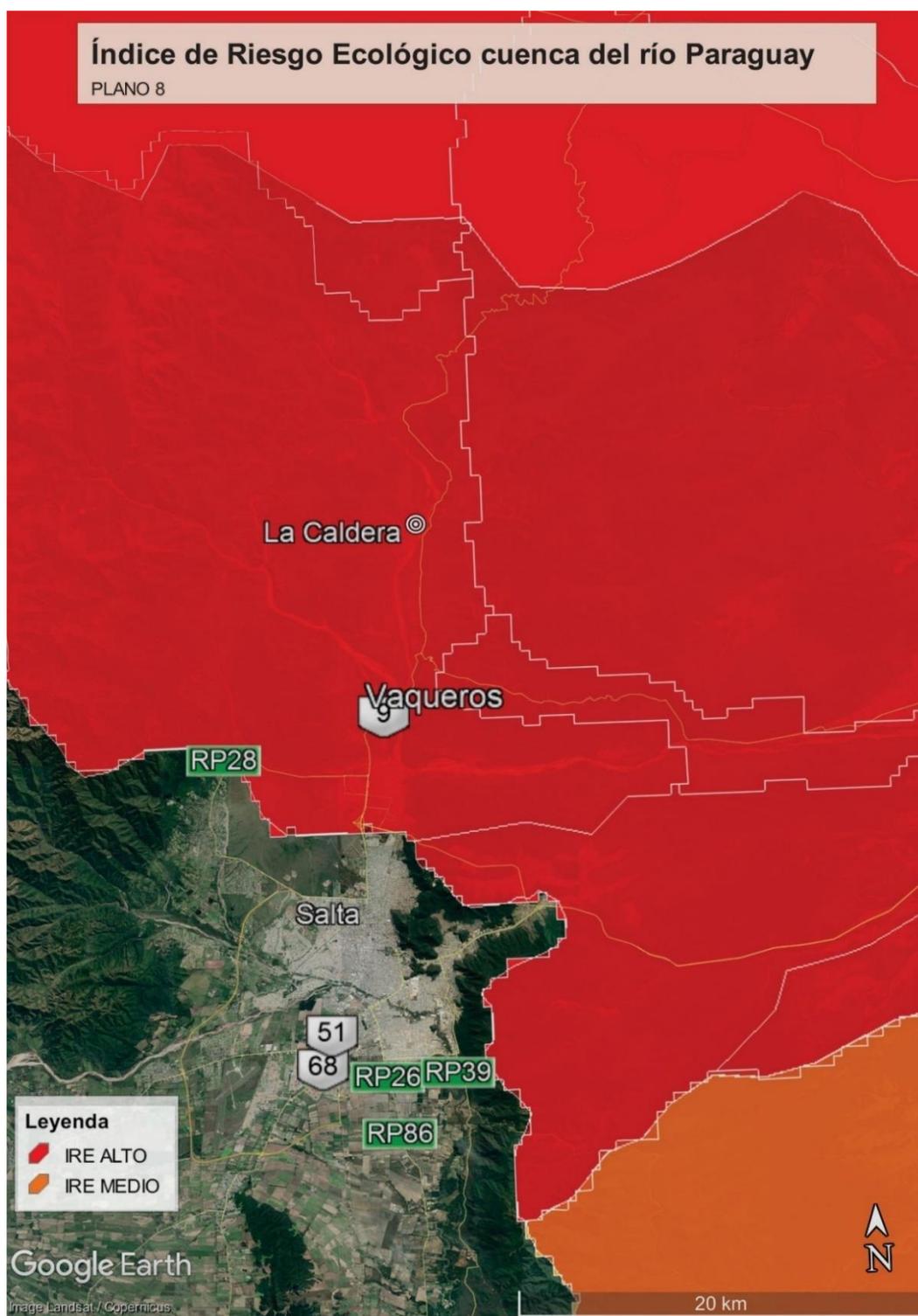
Realización Propia. Fuente: IDESA, Título: Unidades de vegetación para el sector de bosques nativos de la Provincia de Salta. Resumen: detalle de unidades de vegetación, generado a una escala de 1:250.000 a partir de teledetección aplicada y control a campo para definir la calidad cartográfica del producto final., (IDESA,2018). consultado en: http://geoportal.idesa.gob.ar/layers/geonode%3Aunid_veg_cabral_etal_2009

Plano 7. Suelos - Clasificación Tax. USDA Gran Grupo



Realización Propia. Fuente: IDESA, Título: Suelos del NOA (Salta y Jujuy) - Clasificación Tax. USDA Gran Grupo. Resumen: Adecuación a un Sistema de Información Geográfica del estudio "Los Suelos del NOA (Salta y Jujuy), Nadir A. - Chafatinos T., 1990" - Convenio INTA UNSA. Unidades Cartográficas - Asociaciones de Suelos - Escala 1:250000, (IDESA,2017). consultado en: <http://geoportal.idesa.gob.ar/layers/geonode%3Agrangrupo>

Plano 8. Índice de Riesgo Ecológico compuesto para la cuenca del río Paraguay



Realización Propia. Fuente: IDESA, Título: Índice de Riesgo Ecológico compuesto para la cuenca del río Paraguay. Resumen: trabajo colaborativo entre países de la Cuenca del río Paraguay presenta áreas prioritarias para acciones de manejo y conservación de los recursos naturales, estimulando la involucración de los diversos actores sociales, gubernamentales y económicos para la toma de acciones conjuntas con el objetivo de alcanzar los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, establecidas en 2015. (IDESA, 2018). consultado en: http://geoportal.idesa.gob.ar/layers/geonode%3Aire_2017



CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE LA CALDERA - DPTO. LA CALDERA

PROVINCIA DE SALTA – REPUBLICA ARGENTINA

AÑO 2019

El material incluido en esta publicación puede ser reproducido total o parcialmente, ya sea con medios mecánicos o electrónicos, siempre que se cite la fuente.