

ANEXO 1

AREA CENTRO DE LA CIUDAD DE SALTA

ARTÍCULO 1º:Área Centro: Es aquel Distrito que contiene a la mayoría de los monumentos e hitos históricos y construcciones de alto valor arquitectónico individual o de conjunto, con el mayor grado de centralidad social y multiplicidad de actividades, en los que se promueven acciones de preservación y revalorización de sus valores históricos, arquitectónicos y urbanísticos. Su ocupación es estimulada tanto para actividades residenciales como institucionales y de comercio y/o servicios de bajo impacto en un tejido urbano de gran valor histórico.

ARTÍCULO 2º: Dado el carácter de bien público asignado al patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico de la ciudad de Salta, cuya calidad y cantidad se concentra en el distrito Área Centro, todos los proyectos relativos a ese distrito serán evaluados en forma particular por el O.T.A., atendiendo no solamente a los indicadores urbanísticos y demás requerimientos normativos determinados para los mismos, sino también a aspectos específicos tales como:

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

(Ordenanza 15166)

ARTÍCULO 3º: Son Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social:

Aquellos proyectos localizados en el distrito Área Centro que, a juicio del O.T.A., involucren riesgo de afectación negativa de alguno o varios de los siguientes aspectos considerados en los incisos del Artículo anterior.

ARTÍCULO 4º: SE incluye en el Anexo 4 de la presente Ordenanza, el registro e inventario de los bienes protegidos dentro del Ejido Municipal, el cual podrá completarse posteriormente con otros inmuebles que en el futuro se declarasen como protegidos.

ARTÍCULO 5º: Se incluirán en el Registro mencionado en el artículo anterior, todos los inmuebles y conjuntos urbanísticos identificados en el Ejido Municipal de la Ciudad de Salta por el Órgano de Aplicación Provincial en la materia, los cuales estarán regidos por la Ley N° 7418 de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta.

ARTÍCULO 6º: **Actividades-Uso de Suelo**

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

1. **Vivienda Unifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.
2. **Vivienda Multifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial reguladas bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.
3. **Vivienda Transitoria:** uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

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

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

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

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

- b) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m².
- c) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500m².
- d) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2.500m².

Cuando la superficie construida (comercial) supere los 600m² será obligatorio el espacio destinado a estacionamiento. La carga y descarga deberá realizarse en el interior de la parcela. La superficie destinada a Depósito no deberá exceder el 30% de la superficie del establecimiento.

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

- a) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80 m².
- b) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m².
- c) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500m².
- d) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2.500m².

Cuando la superficie construida (comercial) supere los 600m² será obligatorio el espacio destinado a estacionamiento. La carga y descarga deberá realizarse en el interior de la parcela. La superficie destinada a Depósito no deberá exceder el 30% de la superficie del establecimiento.

Queda terminantemente prohibido las nuevas construcciones destinadas a “mercados de pulgas”. Del mismo modo no se otorgará la correspondiente autorización a construcciones de dicha naturaleza que hayan sido erigidas en forma clandestina.

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

1. **Enseñanza e Investigación:**

Queda totalmente prohibida la instalación de instituciones oficiales de educación inicial, a excepción de las Salas Maternales.

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

2.1. **Equipamiento de Salud**

a) Sin internación de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150m². Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.

b) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con o sin internación en todos sus niveles de complejidad.

2.2. **Atención de Animales**

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

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

Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.500m². Sólo permitido gimnasios y natatorios.

Cuando la superficie construida (deportiva) supere los 600m² será obligatorio el espacio destinado a estacionamiento.

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

a) Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimiento cuya superficie total cubierta no supera los 300 m². Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposición, centros culturales y recreativos.

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

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

Cuando la superficie construida (cultural) supere los 600m² será obligatorio el espacio destinado a estacionamiento.

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

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

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

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

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

a) Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 80m².

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

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

En Área Centro, cuando la superficie construida supere los 600m² será obligatorio el espacio destinado a estacionamiento.

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

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

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

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

En Área Centro, cuando la superficie construida supere los 600m² será obligatorio el espacio destinado a estacionamiento.

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

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

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

6. **Talleres Mecánicos**

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

7. **Lavaderos:** los lavaderos se clasifican en:

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

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

El uso de suelo para estacionamiento, no podrá ser de uso único, debiendo ser Uso de Suelo Mixto. La actividad complementaria a dicho estacionamiento deberá ubicarse sobre la Línea de edificación, ocupando todo el ancho de la parcela.

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

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

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

1. La producción de bienes, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas;

2. El montaje, ensamblaje, fraccionamiento o separación de productos por medios mecánicos o manuales;

3. La prestación o generación de servicios mediante proceso de tipo industrial;

4. El almacenamiento de las materias primas necesarias a los procesos antes descritos o de los productos resultantes de los mismos, sean estos acabados o partes.

Clasificación de Actividades Industriales:

Artesanal -Inocuas: Las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatible con el resto de las actividades urbanas. El transporte de carga y producción se realiza exclusivamente con vehículos utilitarios (camioneta o similar) y la superficie cubierta indicativa es de 30 m².

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

Valores indicativos que califican al Patrón Industrial I:

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

Terreno afectado: de 300 m².

Superficie cubierta: hasta 200 m².

Flujo de carga generada: hasta 5 toneladas diarias.

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

- VI. **Espacios Abiertos:** Inmuebles que están afectados a la utilización común para el esparcimiento de la población.
- VII. **Uso Mixto:** El efectuado en inmuebles destinados a dos o más actividades y que por lo tanto comprende un igual número de usos del suelo de los definidos anteriormente.
- VIII. **Uso del Suelo Dominante:** El que este Código señala como preferencial para una determinada zona y la caracteriza, subordinando los demás usos. Implica además el interés de preservar las condiciones esenciales del área y la promoción prospectiva de dicho uso.
- IX. **Uso del Suelo Complementario:** El que considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, contribuye a convalidarlo.
- X. **Uso del Suelo Condicionado:** El que podrá efectuarse en forma complementaria al uso dominante de una zona, cumplimentándose, a juicio del O.T.A., todos los requisitos que aseguren la compatibilidad con dicho uso dominante.

El O.T.A. deberá requerir la categorización ambiental de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 12.745 y sus modificatorias, plano de evacuación y todo otro requisito que el O.T.A., de manera fundada, requiera en razón a la actividad y/o servicio y ubicación que se pretende localizar el Uso".Ordenanza 15.166

- XI. **Uso del Suelo Existente:** El que a la fecha de vigencia de este Código se estuviere efectuando en un inmueble determinado mientras no cambie de destino.
- XII. **Uso del Suelo Nuevo:** El que se iniciare con posterioridad a la vigencia de este Código, aunque hubiere existido en el inmueble otro uso.
- XIII. **Uso Permitido o Conforme:** aquel que, estando admitido en el distrito, cumple con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.
- XIV. **Uso No Conforme:** aquel uso existente con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitado por autoridad competente, que no puede encuadrarse en la presente como Uso Permitido, porque:
 - a) no cumple con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.
 - b) no se encuentra consignado en el listado de usos permitidos en los distritos de que se trate.
- XV. **Uso Prohibido:** aquel uso que se incluya en alguna de las siguientes condiciones:
 - a) el no admitido en el distrito donde se pretenda ubicar;
 - b) el que, aún admitido, no cumpla con alguno de los requisitos particulares establecidos en el presente Código;
 - c) el rechazado por los resultados de un Estudio de Impacto Ambiental y Social;
 - d) el que sea declarado expresamente como tal en el presente Código o en futuras normas dictadas por el Municipio, observando el sentido de éste.
- XVI. **Uso No Consignado:** es aquel uso no incluido en la Clasificación de Usos y/o en cada distrito en particular.

ARTÍCULO 7°: El régimen volumétrico de las edificaciones es el conjunto de especificaciones que definen los límites de ocupación, altura y retiros que la edificación debe respetar.

ARTÍCULO 8°: El régimen volumétrico será definido por los siguientes elementos, todos los cuales se aplicarán sobre la unidad parcelaria, existente o proyectada, afectada al proyecto :

- I. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) : Relación entre las proyecciones máximas de construcción y las áreas de terreno sobre las cuales se asientan las construcciones. Es el Factor que, multiplicado por la superficie del lote, indica la superficie máxima que pueden abarcar las proyecciones de las áreas construidas.
- II. Cota de la Parcela (CP): En los términos definidos en el Art. 227.
- III. Altura de Edificación: Distancia vertical entre la Cota de la Parcela y el nivel correspondiente al punto más elevado de las cubiertas inclinadas, o al nivel superior del parapeto o baranda en caso de cubiertas planas.
- IV. Retiro de Frente, lateral o fondo: Distancia de separación obligatoria fijada desde la fachada de frente, muros laterales o fachada de fondo respecto a la Línea Municipal, medianeras o muros divisorios laterales y medianeros o muro divisorio posterior, respectivamente.
- V. Régimen Volumétrico con Basamento.
- VI. Régimen Volumétrico Sobre Línea Municipal.
- VII. Régimen de Acordamiento.
- VIII. Régimen Especial.

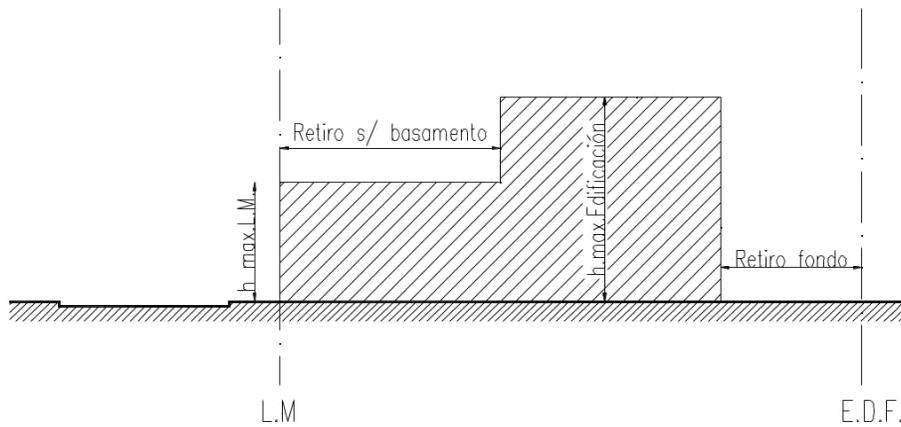
Artículo 9°: Con relación al régimen volumétrico, el proyecto de edificación debe observar los parámetros definidos en el presente Anexo y lo determinado en el Anexo 5.1-CPUA y las reglas de aplicación detalladas en los artículos 10 y 11.

ARTÍCULO 10°: Con respecto al Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) :

- I. No serán computados los voladizos de hasta 1.20 m. (Un metro veinte centímetros) sobre los retiros de frente, los balcones abiertos y marquesinas que respetaran las condiciones previstas en el Código de Edificación y proyecciones exigidas por la legislación de protección contra incendios
- II. Cuando se localicen distintas actividades en una misma planta de un edificio el F.O.S. máximo aplicable para la planta será el que corresponda a la actividad más restringida.
- III. Cuando actividades diversas se localicen en plantas diferentes de un edificio, el F.O.S. de los niveles superiores no podrá exceder el F.O.S. máximo establecido para la actividad que se desarrolle en niveles inferiores.
- IV. Se podrá admitir, a juicio del O.T.A., una tolerancia para el F.O.S. de hasta un 5 % en más.
- V. Los proyectos a que se refiere el inciso anterior serán categorizados y tramitados como Proyectos Especiales Puntuales, en los términos de la Parte II, Título IV, Capítulo V del presente código.
- VI. El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será igual a 0.70, salvo en los casos que se especifique una disposición distinta.
- VII. En proyectos edilicios factibles de ser sometidos al régimen de propiedad horizontal el F.O.S. se calculará sobre el total de la parcela cuando se compartan espacios comunes. En caso contrario, se computará independientemente sobre la superficie de cada unidad funcional proyectada.
- VIII. En los lotes en esquina el FOS se incrementará un 10% respecto al valor definido en el distrito.

ARTÍCULO 11°: Con respecto a la altura :

- I. Se medirá en los términos establecidos en el Art. 237.
- II. Las dependencias e instalaciones accesorias mencionadas en el artículo 232 no serán computables con relación a las alturas máximas previstas, siempre que se retiren hacia el fondo de la parcela, según un plano que arrancado de la línea de máxima altura de la fachada forme con la horizontal un ángulo de 45°.
- III. La Cota de Parcela se determina en los términos del Art.227.
- IV. La Altura de Edificación máxima estará asignada para cada parcela en particular dependiendo de la ubicación de esta en el área , no podrán plantearse en el plano de fachada elementos tales como cajas de escalera, ascensores, etc.



EL RÉGIMEN VOLUMÉTRICO EN ÁREA CENTRO.

CAPITULO I-DEL RÉGIMEN VOLUMÉTRICO CON BASAMENTO

ARTÍCULO 12°: El Régimen Volumétrico con Basamento se aplicará para cada parcela en particular, dependiendo de la ubicación de ésta en el área centro.

ARTÍCULO 13°: VOLÚMEN RESULTANTE. Estará definido por:

- A) Altura de Edificación Máxima sobre Línea Municipal: 6.00mts. a 7.00 metros o la línea de Altura Dominante del tramo o sector.
- B) Retiro sobre Basamento: 5.00 metros.
- C) Altura de Edificación Máxima: Desde Retiro de Basamento: 12 metros, 15 metros o 21 metros, según corresponda.
- D) Retiro de Fondo. Será como mínimo igual a $\frac{1}{3}$ de la Altura de Edificación Máxima.

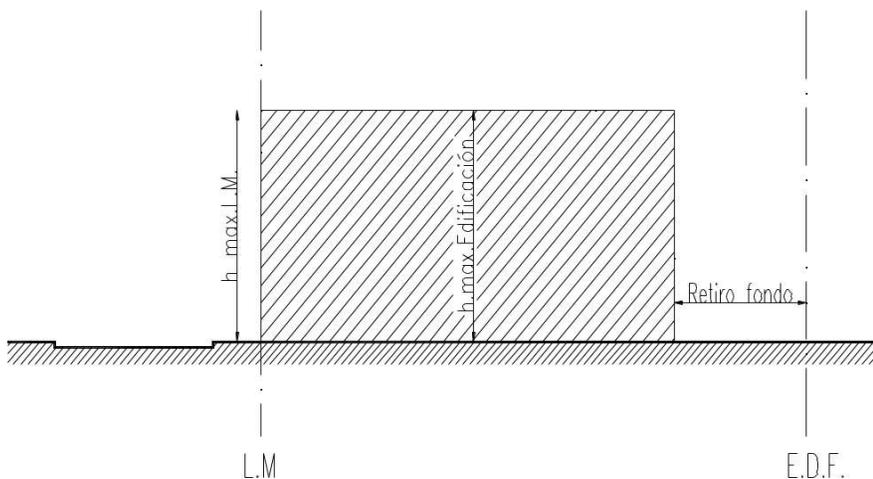
CAPITULO II: DEL RÉGIMEN VOLUMÉTRICO SOBRE LÍNEA MUNICIPAL

ARTÍCULO 14°. El Régimen Volumétrico sobre Línea Municipal se aplicará para cada parcela en particular, dependiendo de la ubicación de ésta en el área centro.

La Altura de Edificación Máxima se extenderá en toda la parcela desde la Línea de Edificación de Frente hasta la Línea de Edificación de Fondo.

ARTÍCULO 15°: VOLÚMEN RESULTANTE. Estará definido por:

- A) Altura de Edificación Máxima: 6,00 a 7,00 metros o la línea de altura dominante, 12,00 metros, 15.00 metros o 21,00 metros, según corresponda.
- B) Retiro de Fondo. Será como mínimo igual a $\frac{1}{3}$ de la Altura de Edificación Máxima



CAPITULO III: DEL RÉGIMEN VOLUMÉTRICO CON RETIRO DE FRENTE DE JARDÍN

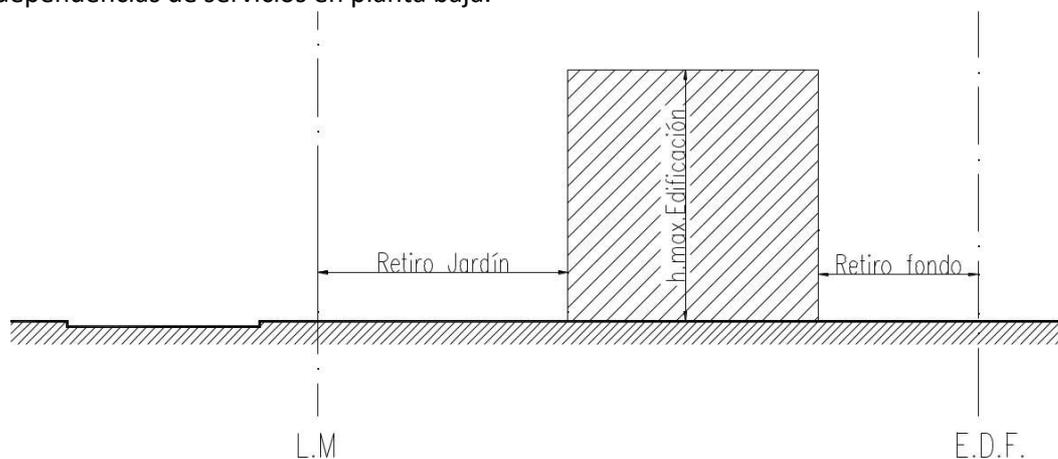
ARTÍCULO 16°: El Régimen Volumétrico con Retiro de Frente de Jardín se aplicará para cada parcela en particular, dependiendo de la ubicación de ésta en el área centro.

ARTÍCULO 17°: VOLÚMEN RESULTANTE. Estará definido por:

A) Retiro de Frente de Jardín: en dichos tramos las edificaciones mantendrán un retiro de la Línea Municipal de 5.00 metros como mínimo o la línea de edificación de las parcelas linderas.

B) Altura Máxima de Edificación: 7.50 metros, 2 plantas máximo.

C) Retiro de Fondo: Será de 6 metros, pudiendo sobre medianera de fondo construir quincho y/o dependencias de servicios en planta baja.



CAPITULO IV: DEL RETIRO DE FONDO

ARTÍCULO 18°: Para toda el área centro, el Retiro de Fondo será igual $\frac{1}{3}$ de la Altura Máxima de Edificación y nunca menor a 4,00 metros, debiendo quedar libre de toda construcción.

ARTÍCULO 19°: RETIRO DE FONDO EN TRAMOS CON RETIRO DE JARDÍN. En los Tramos con Retiro de Jardín el Retiro de Fondo será de 6.00 metros, pudiendo sobre medianera de fondo construir quincho y/o dependencias de servicios en planta baja.

ARTÍCULO 20°: RETIRO DE FONDO EN PARCELAS DE ESQUINA. En parcelas ubicadas en esquina no será obligatoria la aplicación de Retiro de Fondo.

ARTÍCULO 21°: RETIRO DE FONDO EN PARCELAS CON DOS O MÁS FRENTES. En parcelas con dos o más frentes no será obligatoria la aplicación de Retiro de Fondo.

ARTÍCULO 22°: RETIRO DE FONDO EN PARCELAS IRREGULARES. En Parcelas conforma irregular se aplicará el Retiro de Fondo en todos los lados paralelos a la Línea Municipal y en todos los lados perpendiculares a esta que compongan el fondo de la parcela.

CAPITULO V: DEL RÉGIMEN DE ACORDAMIENTO

ARTÍCULO 23º: El Régimen de Acordamiento se aplicará para cada parcela en particular, dependiendo de la ubicación de ésta en el área centro.

Constituye el perfil máximo que podrá alcanzar un edificio que se encontrara lindero a un edificio en altura, existente, debiendo siempre partir y concluir en las alturas a acordar, con la finalidad de atenuar el impacto urbano negativo producido por fachadas laterales ciega.

El edificio a construir bajo el presente régimen deberá extenderse en profundidad la misma distancia que ocupa sobre el Eje Medianero la construcción lindera que genera el acordamiento.

ARTÍCULO 24º: MEDIDA MÍNIMA DE FRENTE DE LA PARCELA. Podrá aplicarse el Régimen de Acordamiento siempre y cuando en la parcela en la cual se proyecte el mismo tenga una medida mínima de frente igual o mayor a 7,40 metros, la cual surge de considerar la posibilidad de construir una unidad habitacional mínima de 3,40 metros, sumado el retiro lateral obligatorio de 4,00 metros.

ARTÍCULO 25º: CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS LINDEROS. Los edificios linderos a la parcela en cuestión deberán tener las siguientes características:

- A) Edificio Lindero A: Deberá ser un edificio en altura existente
- B) Edificio Lindero B: Deberá ser un edificio de altura menor al "Edificio Lindero A".

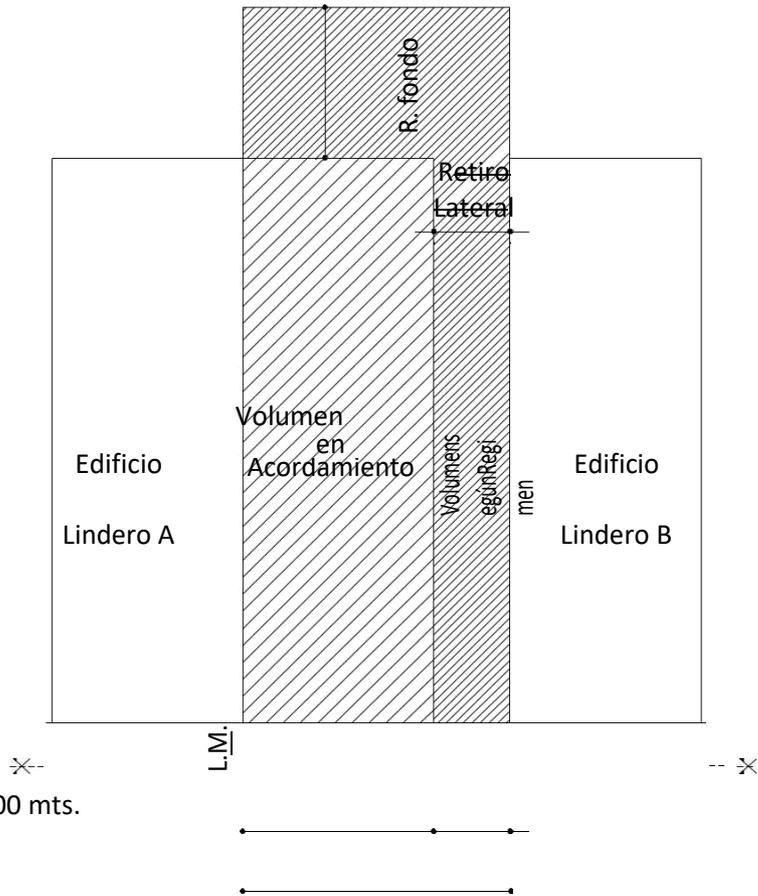
ARTÍCULO 26º: VOLÚMEN RESULTANTE. El mismo estará compuesto por:

A) Volúmen de Acordamiento.

1. Deberá alcanzar en profundidad al "Edificio Lindero A".
2. Debera alcanzar en altura al "Edificio Lindero A".
3. La extensión sobre Línea de Edificación de Frente del Volúmen en Acordamiento será igual a 2/3 del frente de la parcela, siempre y cuando dicha extensión sea menor o igual a 10,00 metros.
4. Deberá aplicar los Retiros de Fondo exigidos.
5. El retiro obligatorio del eje medianero lateral (Retiro Lateral) del volúmen en Acordamiento será igual a 1/3 del frente de la parcela y como mínimo 4,00 metros

B) Volúmen según Régimen:

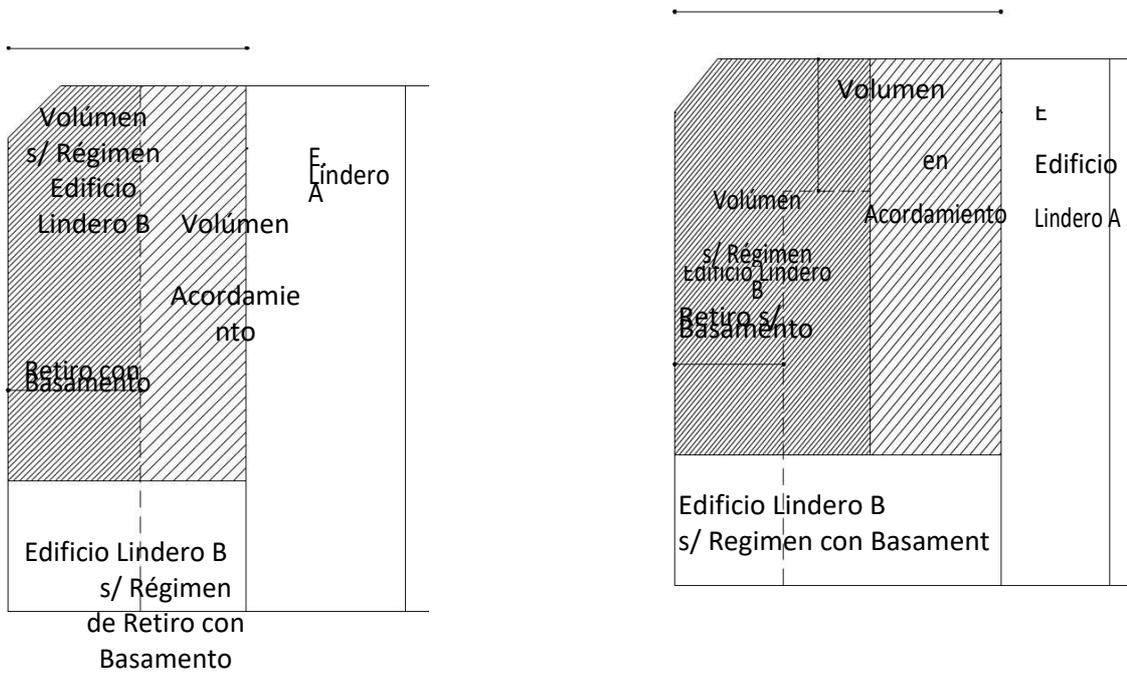
1. Deberá cumplimentar con el régimen que le corresponda al Edificio Lindero B.
2. Deberá aplicar los Retiros de Fondo exigidos y los demás indicadores urbanísticos.

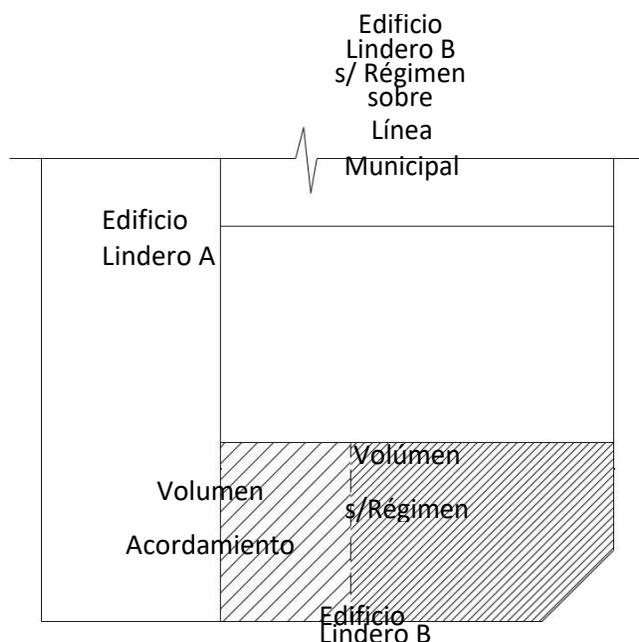


ARTÍCULO 27º: MEDICIÓN DE CONSTRUCCIONES LINDERAS EXISTENTES. Dado que el "Edificio Lindero A" existente es el que define el volumen en acordonamiento, el mismo deberá ser medido en profundidad y altura para establecer los indicadores del nuevo edificio a acordonarse.

ARTÍCULO 28º: TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS DEL VOLÚMEN RESULTANTE. TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS DEL VOLÚMEN RESULTANTE. Toda propuesta de intervención deberá integrarse a las características del "Edificio Lindero A", contemplando que los elementos de composición arquitectónica tales como volumen, cuerpos salientes, balcones, espacio, materiales, escala, proporción entre llenos y vacíos se u otros similares armonicen plásticamente con dicho edificios linderos, sin que esto signifique subordinación estilística alguna.

ARTÍCULO 29: TERRENOS EN ESQUINA.





ARTÍCULO 30°: SUPERFICIE EDIFICABLE EN PARCELAS REDUCIDAS.

Parcelas en esquinas de superficie menor o igual a 300 m². Siempre y cuando las parcelas no se encontraran reguladas por Régimen Volumétrico sobre Línea Municipal, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) podrá ser 0.85, no siendo obligatorio el Retiro de Fondo. En el caso de que el Uso del Suelo fuese Uso Comercial Único el F.O.S. podrá ser igual a 1.00, solo en planta baja.

Parcelas con profundidad menor a 25 metros . Siempre y cuando las parcelas no se encontraran reguladas por Régimen Volumétrico sobre Línea Municipal, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) podrá ser 0.85, no siendo obligatorio el Retiro de Fondo.

Parcelas con profundidad menor a 25 metros y superficie mayor a 300 m². Siempre y cuando las parcelas no se encontraran reguladas por Régimen Volumétrico sobre Línea Municipal, no será obligatoria la aplicación de Retiro de Fondo y el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) podrá ser 0.85.

ARTÍCULO 31°:

DE LA LÍNEA EDIFICACIÓN DE FRENTE.

Se refiere a la línea edificada que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma, coincidente o no con la Línea Municipal, ya sea con la vía pública o con el espacio destinado a retiro.

ARTÍCULO 32°:

La ubicación de la Línea de Edificación de Frente se corresponderá con la Línea de Edificación dominante del sector donde se emplace la propuesta de intervención, coincidente o no con la Línea Municipal. Será obligatoria la materialización de la Línea de Edificación.

A partir de los 7,00 metros medidos desde la cota 0,00 de la parcela, podrán proyectarse entrantes hacia el interior de la parcela siempre y cuando no superen el 30 % de la superficie de frente de fachada.

En los casos que las edificaciones existentes se encontraran retiradas de la Línea de Edificación dominante del sector donde se emplacen, podrán alcanzar dicha Línea de Edificación dominante a excepción de las parcelas reguladas por “Régimen con Retiro de Jardín”.

ARTÍCULO 33°: FACHADAS

En relación a proyectos localizados en los distritos Área Centro y AE - EP (Area Especial de Entorno Patrimonial) definidos en el C.P.U.A., el O.T.A. podrá rechazar u observar, en base a dictamen técnico,

proyectos de fachadas que a su juicio, resulten opuestos a las condiciones estéticas y de calidad arquitectónica que se pretende preservar en este distrito, solicitando su modificación para nueva revisión.

Asimismo, previamente a su aprobación podrá solicitar el correspondiente dictamen al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (Co.M.D.U.A.) y/o a organismos municipales o provinciales con incumbencias en Preservación del P.A.U.C.S. (Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Salta).

ARTÍCULO 34°:

DE LOS REVESTIMIENTOS. Debido a la elevada peligrosidad sísmica de la Ciudad de Salta se prohíbe a partir de los 2,70 metros el uso de revestimientos en todas las fachadas cuyo medio de fijación sea aditivos. Se permitirán otros sistemas que garanticen la fijación de los mismos y que eviten el desprendimiento del revestimiento por efecto del movimiento sísmico.

De ejecutarse molduras, pilastras o cualquier elemento ornamental, deberán estar perfectamente fijados a la estructura principal a fin de evitar posibles derrumbes.

ARTÍCULO 35°: PINTURA.

A) Condiciones. Los colores a utilizar en las fachadas de los inmuebles de los edificios nuevos o existentes en el área centro, deberán armonizar con el conjunto urbano donde se emplace.

Las fachadas, frontales, laterales y paredes posteriores, con vista o no a inmuebles de terceros de todas las edificaciones existentes deberán contar con idéntico acabado.

Deberán conservar la uniformidad en el color con el resto de las edificaciones, tanto en cuanto al color de las paredes como en cuanto al color de las puertas, ventanas, rejas y demás elementos exteriores.

Las puertas, ventanas, balcones escaleras exteriores, rejas, molduras, detalles arquitectónicos y otros elementos externos a las paredes de las fachadas podrán pintarse de un color diferente siempre que guarde correspondencia con el color de la fachada del inmueble y su entorno.

Los elementos elevados como cajas de ascensores, tanques elevados, etc., así como cualquier otro elemento que por razones técnicas se deba adosar a la fachada, deberán integrarse al diseño de la edificación.

B) Prohibiciones. Queda expresamente prohibida la utilización de colores primarios, encendidos, estridentes, vivos intensos o fluorescentes que atentan contra la armonía visual del ambiente urbano.

ARTÍCULO 36°: ILUMINACIÓN. Los proyectos arquitectónicos deberán contemplar la iluminación en las fachadas de manera tal que los artefactos que se utilicen (como faroles, focos, postes, cableados, etc) y que en definitiva quedaren a la vista, correspondan en su diseño con el estilo arquitectónico de la obra donde se ubiquen.

No podrán ser autorizadas bajo ninguna circunstancia la instalación de grandes postes de iluminación.

De proyectarse otras instalaciones, las mismas no deberán alterar la perspectiva, presencia y unidad del espacio urbano o de los edificios adyacentes, desarrollandose de forma tal que el impacto visual sea mínimo.

ARTÍCULO 37°: MEDIDORES DE SERVICIOS PÚBLICOS. La colocación de los medidores de servicios públicos en fachadas deberán ser contempladas en la propuesta de intervención, debiendo quedar insertos dentro de los elementos de fachada.

ARTÍCULO 38°: ARTEFACTOS CLIMATIZADORES Y/O VENTILACIONES. No se permitirá ninguna clase de artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes en ninguna de las fachadas de los edificios nuevos o existentes.

Los equipos pertenecientes a la ventilación mecánica no podrán expulsar aire a la vía pública, debiendo prever además cañerías embutidas de evacuación de líquidos de drenaje que no descarguen sobre la vía pública.

ARTÍCULO 39°: REDES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIÓN NUEVAS. Todas las instalaciones de redes nuevas, tanto para hilos telegráficos o telefónicos, instalaciones eléctricas, Tv. Cable, comunicación, etc. deberán tener un trazado canalizado bajo tierra o que no sea percibido por el peatón, de forma de no interrumpir la perspectiva de las fachadas, calles y otros espacios públicos.

Se prohíbe el trazado de nuevas redes que atraviesen por sobre fachadas, calles, parques, áreas verdes y espacios públicos en general, ya sea entre edificios, entre oficinas o departamentos.

No se podrán instalar en fachadas antenas, parábolas y torres, ya sea para el servicio de radio, televisión satelital, telefonía celular, internet o similares.

ARTÍCULO 40°: SALIENTES EN FACHADAS. Se considera saliente a cualquier elemento que sobresalga de la línea de edificación, ya sea la Línea de Edificación de Frente, la Línea de Edificación Lateral o la Línea de Edificación de Fondo. A título enunciativo se detallan las siguientes: balcones, cuerpos cerrados, aleros, vitrinas, hojas de celosías, puertas o ventanas que abran por afuera de las líneas mencionada, etc.

ARTÍCULO 41°: SALIENTES EN FACHADA SOBRE VEREDA. No se permitirán salientes sobre la Línea de Edificación de Frente en vereda.

Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más 0,20 metros fuera de la Línea de Edificación de Frente en vereda.

Por encima de los 2,70 metros de altura, medidos desde la cota 0,00 de la parcela, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea de Edificación en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 metros.

ARTÍCULO 42°: SALIENTES EN FACHADA SOBRE RETIRO DE BASAMENTO. A partir de los 2,70 metros de altura, medidos desde la cota máxima de basamento, podrán sobresalir salientes conforme el siguiente detalle:

A) Balcones. Se deberá dar cumplimiento con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: podrán sobresalir de la Línea de Edificación como máximo 1,20 metros.

Desarrollo: El desarrollo de los balcones podrá llegar hasta 0,60 m de ambos ejes medianeros laterales de la propiedad.

Baranda y Antepecho: la baranda o antepecho de los balcones tendrá una altura no menor a 0,90 metros ni mayor a 1,20 metros, medidos desde el solado del balcón. Sus caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos deberán mantener una distancia tal que resguarden de todo peligro.

B) Umbrales, Antepechos y otros. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más de 0,20 metros fuera de la Línea de Edificación. Por encima de los 2,70 metros de altura medidos desde la cota máxima de basamento, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea de Edificación en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 metros.

ARTÍCULO 43°: SALIENTES EN FACHADA SOBRE RETIRO DE FONDO. A partir de los 2,70 metros de altura, medidos desde la cota 0,00 de la parcela, podrán sobresalir balcones y cuerpos cerrados siempre y cuando no invadan los 4,00 metros mínimos de retiro obligatorio del eje medianero de fondo.

A) Balcones. Se deberá dar cumplimiento con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: podrán sobresalir de la Línea de Edificación como máximo 1,20 metros.

Desarrollo: El desarrollo de los balcones podrá llegar hasta 0,60 m de ambos ejes medianeros laterales de la propiedad.

Baranda y Antepecho: la baranda o antepecho de los balcones tendrá una altura no menor a 0,90 metros ni mayor a 1,20 metros, medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos deberán mantener una distancia tal que resguarden de todo peligro.

B) Cuerpos Cerrados. Se deberá dar cumplimiento con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: podrán sobresalir de la Línea de Edificación como máximo 1,20 metros.

Desarrollo: El desarrollo podrá ser de hasta el 30 % de la longitud total del contrafrente, pudiendo llegar hasta el eje medianero.

C) Umbrales, Antepechos y otros. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más 0,20 metros fuera de la Línea de Edificación de Fondo. Por encima de los 2,70 metros de altura, medidos desde la cota 0,00 de la parcela, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea de Edificación en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 metros.

ARTÍCULO 44°: SALIENTES EN FACHADA SOBRE RETIRO LATERAL. A partir de los 2,70 m de altura, medidos desde la cota máxima de basamento, podrán sobresalir balcones, siempre y cuando no invadan los 4,00 metros mínimos de retiro obligatorio del eje medianero lateral.

A) Balcones. Se deberá dar cumplimiento con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: podrán sobresalir de la Línea de Edificación como máximo 1,20 metros.

Desarrollo: El desarrollo de los balcones podrá alcanzar el 100% de la longitud total de la fachada lateral.

1. Baranda y Antepecho: la baranda o antepecho de los balcones tendrá una altura no menor a 0,90 metros ni mayor a 1,20 metros, medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos deberán mantener una distancia tal que resguarden de todo peligro.

B) Umbrales, Antepechos y otros. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más 0,20 metros fuera de la Línea de Edificación de Fondo. Por encima de los 2,70 metros de altura, medidos desde la cota 0,00 de la parcela, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea de Edificación en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 metros.

ARTÍCULO 45°: BALCONES EN VOLÚMENES DE ACORDAMIENTO. En el caso de que se proyecten balcones en un Volumen de Acordamiento, los mismos podrán desarrollarse en la Fachada de Fondo desde 0,60 metros del eje medianero lateral de la propiedad hasta 1,20 de la Fachada Lateral, pudiendo unirse con los balcones de esta.

ARTÍCULO 46°: DE LAS PAREDES DIVISORIAS

Las paredes divisorias entre parcelas deberán tener una altura mínima de 2,00 metros medidos sobre el nivel del solado o territorio natural.

ARTÍCULO 47°: DE LA CARTELERIA en Área Centro

OBJETO : regular las condiciones a las que deberán someterse las instalaciones y actividades publicitarias en el Área Centro de la Ciudad de Salta. A tal efecto, quedan sometidas a las presentes disposiciones todas las instalaciones y actividades publicitarias de carácter público y privado, cualquiera sea el sistema utilizado para la transmisión del mensaje.

ARTÍCULO 48°: DEFINICIONES ESPECÍFICAS. Los términos y expresiones que se indican tendrán los significados que a continuación se expresan:

A) Carteles: elementos de propaganda tales como letreros, símbolos, insignias, logotipos que se utilicen para publicar un local, producto, actividad, partido o sector político, organización gremial, sindical o de cualquier otro tipo, que estén incorporados a un edificio o construcción y sean visibles desde la vía pública.

B) Carteles salientes: son los que se ubican en un plano perpendicular al de fachada y se proyectan hacia las vías o espacios públicos a partir de los planos de edificación.

C) Carteles frontales: son los que se ubican en un plano paralelo al de fachada.

D) Carteles tipo bandera: son aquellos de lona o material similar, sujetos solamente por uno de sus lados.

E) Toldos: elementos accesorios a la construcción, realizados con materiales livianos, fácilmente desmontables, utilizados para protección de accesos o vanos.

F) Eje Medianero: eje que divide dos lotes con número de catastro diferente.

G) Unidad: se entiende por tal, todo local comercial de oficina o con otro destino cuyo funcionamiento es independiente de aquellos con los que linda, integren o no un mismo catastro.

H) Elementos significativos de la fachada: son aquellos tales como balcones o cuerpos salientes, cornisas, dinteles, antepechos, pilastras, molduras que por sus características, ubicación o importancia testimonial inciden en forma importante en la caracterización y diseño de la fachada del edificio o del entorno urbano.

I) Plano límite de saliente: es el plano vertical paralelo al de edificación, ubicado a la máxima distancia permitida del mismo.

J) Plano límite inferior: es el plano perpendicular al de edificación y paralelo a la vereda, situado sobre éste a la altura mínima permitida.

K) Patrocinador: persona o entidad que patrocina una actividad.

L) Cartelera: elemento estable de carácter frontal destinado a la fijación cambiante de afiches.

M) Marquesina: elemento de fachada de un edificio que se proyecta sobre el espacio público para proteger al peatón en su condición de acceso o de circulación.

ARTÍCULO 49°: PUBLICIDAD NO AUTORIZADA. Se prohíbe toda publicidad que no se encuentre expresamente autorizada en el presente Título. Las formas de publicidad prohibidas, entre otras, serán las siguientes:

A) La realización de publicidad mediante carteles, pinturas, pegatinas, etiquetas u otros procedimientos similares sobre paredes divisorias, medianeras, azoteas, techos, elementos sobreelevados como cuartos de máquinas o tanques de agua o cualquier otro elemento aislado de las edificaciones.

B) La realización de publicidad mediante carteles, pinturas, pegatinas, etiquetas u otros procedimientos similares, fijada sobre árboles, pavimentos de veredas y calzadas, columnas de alumbrado público, plazas y parques, edificios públicos, cementerios, monumentos y obras de arte, elementos de mobiliario urbano, alumbrado o cualquier otro servicio público.

ARTÍCULO 50°: PROTECCIÓN DEL ENTORNO. Todas las actividades publicitarias deben desarrollarse de forma tal que el impacto visual y ambiental de las mismas sea mínimo, sin poder resultar de ellas daños al entorno. No pueden ser autorizadas bajo ninguna circunstancia:

A) Alteraciones del entorno mediante la poda o tala del arbolado,

B) Modificaciones de elementos arquitectónicos u otras acciones similares.

C) Las actuaciones publicitarias que por su ubicación o diseño puedan perjudicar o comprometer la adecuada visibilidad del tráfico rodado o de los peatones.

ARTÍCULO 51°: PROHIBICIONES Y CONDICIONES DE INSTALACIÓN. La instalación de anuncios publicitarios en los edificios ubicados dentro del área CENTRO deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

A) No podrán colocarse carteles que modifiquen la unidad de fachada, o distorsionen elementos significativos de la misma.

B) De colocarse carteles con patrocinador, la superficie destinada al patrocinador no debe superar el 20% de la superficie de la totalidad de la cartelera instalada o a instalar en la fachada. Se procurará que los carteles de publicidad o propaganda que se instalen sean únicamente aquellos que se relacionan con productos de la propia fabricación o giro del comercio, industria o profesión instalados.

C) Los vidrios y toldos de fachada podrán pintarse siempre que se trate de letras sueltas o símbolos sin fondo de color alguno y con un adecuado nivel de diseño. Se preferirá en general la utilización de letras sueltas pudiéndose admitir otras soluciones, siempre que impliquen un aporte a la imagen visual para el área.

D) En letreros luminosos no se permitirá utilizar materiales transparentes o traslúcidos como fondo o base general.

E) Se permitirá para letreros luminosos la utilización de: metales, maderas, cristales, tubos de neón. La presente enumeración no es taxativa pudiéndose admitir otros materiales.

F) En letreros iluminados, la iluminación de los mismos no deberá afectar el diseño de fachada del edificio donde se coloquen ni de los edificios linderos. Las condiciones de iluminación de los anuncios deben establecerse en función del tamaño de la superficie publicitaria, el tipo de soporte y el lugar de colocación.

G) Los letreros luminosos e iluminados no podrán ser del tipo intermitente.

H) Características de los soportes publicitarios. El diseño y las características constructivas de los soportes publicitarios, sus elementos y estructuras de sostén, así como su conjunto, deben reunir las condiciones de seguridad y calidad precisas para la función a la que se destinen.

ARTÍCULO 52°: CARTELES SALIENTES. Se admitirá la colocación de un solo cartel por unidad y por fachada debiendo colocarse exclusivamente en planta baja.

Si una misma unidad tuviese fachada a dos o más calles, podrá instalarse un cartel en cada fachada, no admitiéndose la ubicación de carteles salientes en ochavas.

Cuando en un predio integrado por varias unidades se instalase más de un cartel saliente, todos ellos deberán mantener similares características de diseño a fin de no afectar la unidad de fachada.

Los carteles salientes se ajustarán a las condiciones siguientes:

A) El plano límite inferior no podrá ser menor a 2,70 metros.

B) El plano límite de saliente será igual a 0,35 metros.

C) La altura máxima del cartel será de 0,70 metros.

D) El espesor máximo será de 0,10 metros.

E) La distancia mínima al eje medianero no podrá ser menor a 0.40 metros.

F) La distancia mínima entre carteles ubicados en distintas unidades dentro del mismo catastro será de 2 metros.

ARTÍCULO 53°: CARTELES FRONTALES. Los carteles frontales podrán ser:

A) Carteles frontales en sectores continuos de fachada. Se admitirá la colocación de un solo cartel por fachada siempre y cuando éste se ubique en sectores continuos de la misma que no posean elementos arquitectónicos y/o estilísticos significativos que pudieran verse distorsionados.

Podrán ser letras sueltas, logos o superficies sobre la cual se aplique la actividad o servicio prestado, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Letras sueltas, logos. Si el anuncio publicitario consiste en la colocación de letras sueltas o logos se deberá ajustar a las siguientes condiciones, integrándose adecuadamente a la composición general de la fachada:

a) Plano límite: 2,20 metros.

b) Plano límite de saliente: 0,10 metros.

c) Distancia mínima a las divisorias: 0,40 metros.

d) Altura máxima: 0,35 metros.

e) No podrán ocupar una superficie mayor al 15% de la de fachada de todo el edificio.

2. Aplicado sobre una superficie. Si el anuncio publicitario consiste en una superficie sobre la cual se aplicará la actividad o servicio prestado, el mismo tendrá que ajustarse a las siguientes condiciones debiendo integrarse adecuadamente a la composición general de la fachada:

a) El plano límite: 1.00 metros.

b) Plano límite de saliente: 0,05 metros.

c) Superficie máxima: menor o igual a 0,50 m²

d) Se deberán usar materiales nobles: maderas, acrílicos, cristales, pétreos naturales o labradas en la fachada, etc.

B) Carteles frontales en vanos. Podrá plantearse la colocación de carteles en los vanos, no debiendo los elementos publicitarios alterar las características físicas del mismo y sus carpinterías (curvatura de los arcos, rejerías, carpintería de ventanas, etc.).

Los carteles frontales que se ubiquen en vanos podrán ser de letras sueltas, logos o superficies sobre la cual se aplique el anuncio publicitario, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Letras sueltas, logos: Si el anuncio publicitario consiste en la colocación de letras sueltas o logos se deberá ajustar a las siguientes condiciones:

a) Se integrarán a los vanos y no podrán sobresalir de los mismos, debiendo quedar retranqueados en el interior de ellos como mínimo 0,10 metros con respecto al plano de fachada.

b) El espesor será de 0.05 metros como máximo.

c) Altura máxima será de 0,20 metros.

2. Aplicado sobre una superficie. Si el anuncio publicitario consiste en la colocación de una superficie sobre la cual se aplique el anuncio publicitario, la misma se deberá ajustar a las siguientes condiciones:

a) Se integrará a los vanos y no podrá sobresalir de los mismos, debiendo quedar retranqueada en el interior de ellos como mínimo 0,10 metros con respecto al plano de fachada.

b) El espesor será de 0.05 metros como máximo.

c) Altura máxima de 0,35 metros.

d) Se ubicará en la parte superior del vano.

3. Carteles frontales ocasionales. Podrá colocarse un anuncio publicitario ocasional como máximo para divulgar en forma temporal la venta o locación de inmuebles.

ARTÍCULO 54°: CARTELES TIPO BANDERA. Se admitirá la colocación de carteles tipo bandera siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

A) Plano límite inferior: 2,70 metros.

B) Plano límite de salientes: 0,40 metros.

C) Altura máxima de la bandera: 0,80 metros.

D) Cuando se instalen en un mástil, éste podrá sobresalir de la Línea de Edificación como máximo 0,15 metros a partir de los 2,20 metros de altura medidos desde el nivel de vereda a efectos de no interferir el tránsito peatonal.

ARTÍCULO 55°: CARTELES EN LOTES BALDÍOS.El inmueble deberá ser cercado con un muro ubicado sobre la Línea de Edificación el cual deberá tener una altura mínima de 3 metros, revocado y pintado en colores que armonicen con el entorno. Los carteles publicitarios en lotes baldíos podrán instalarse:

A) En el muro: Las carteleras deberán colocarse en estructuras metálicas adosadas al mismo de acuerdo al siguiente detalle:

1. Plano límite inferior 1 metro.
2. Plano límite superior 2,20 metros.
3. Deberán instalarse en forma uniforme y a una misma altura.
4. La disposición y diseño de las carteleras ubicadas en los cerramientos referidos, deberán armonizar con los edificios linderos.
5. No se podrá instalar más de una fila de carteleras sea cual fuere la altura estructura o cerramiento el predio.
6. En el caso de predios con frentes mayores a 15 metros la superficie a ocupar con carteleras no podrá superar el 50% de la superficie destinada a las mismas y la propuesta deberá ser evaluada en cada caso en particular.

B) En la estructura de cerramiento: Se colocará una estructura de cerramiento sobre el muro adaptada convenientemente a la altura de los edificios linderos sobre la cual se podrán colocar carteleras.

1. La disposición y diseño de las carteleras ubicadas en los cerramientos referidos, deberán armonizar con los edificios linderos.
2. En el caso de predios con frentes mayores a 15 metros la superficie a ocupar con carteleras no podrá superar el 50% de la superficie destinada a las mismas y la propuesta deberá ser evaluada en cada caso en particular.
3. Si el titular decidiera no explotar la totalidad de la superficie autorizada, se deberá colocar, en las zonas no ocupadas por anuncios publicitarios, cerramiento de chapa pintada o similar pintado en colores que armonicen con el entorno hasta completar los límites de la superficie autorizada.

ARTÍCULO 56°: CARTELES EN OBRAS.Para la instalación de publicidad en obras, quien solicite el permiso de publicidad debe materializar el vallado sobre Línea de Edificación de Frente, cumplimentado con las condiciones de seguridad vigentes. Podrán instalarse carteleras en los cerramientos provisorios antes mencionados, ajustándose a las condiciones siguientes:

- A) Plano límite inferior 1 metros.
- B) Plano límite superior 2,20 metros.
- C) Deberán instalarse en forma uniforme y a una misma altura.La disposición y diseño de las carteleras ubicadas en los cerramientos referidos, deberán armonizar con los edificios linderos.
- D) No se podrá instalar más de una fila de carteleras sea cual fuere la altura estructura o cerramiento el predio.
- E) En el caso de predios con frentes mayores a 15 metros la superficie a ocupar con carteleras no podrá superar el 50% de la superficie destinada a las mismas y la propuesta deberá ser evaluada en cada caso en particular.

ARTÍCULO 57°: CARTELES TEMPORALES.Se podrá autorizar la utilización temporal del equipamiento público como soporte divulgativo o informativo de acontecimientos y programas de tipo cultural o deportivo de singular importancia. Se autoriza su utilización durante las campañas electorales, ajustándose dicho aprovechamiento a las disposiciones previstas en la legislación electoral vigente y a las que a tal efecto dicte el Poder Ejecutivo.

Los carteles temporales deberán ser fácilmente removibles, dejando en perfectas condiciones el lugar, superficie o soporte que se utilizó para su fijación.

Los edificios tales como museos, bibliotecas o similares, podrán divulgar sus exhibiciones o actividades temporales mediante anuncios instalados en soportes no rígidos ejecutados en tela o materiales similares. Para la autorización de estos elementos se deberá presentar proyecto específico adaptado al edificio y a su entorno.

ARTÍCULO 58°: CARTELES EN ESPACIOS PORTICADOS.En el interior de los espacios porticados podrán colocarse carteles solo del tipo frontal. En la fachada exterior del porticado no se permitirá ningún tipo de cartel o toldo.

ARTÍCULO 59°: DE LOS TOLDOS. En la colocación de toldos se deberá cumplimentar con lo siguiente:

- A) Se admitirá la colocación de toldos salientes o paralelos al plano de fachada, siempre que sean de lona o material similar, pudiendo tener faldones.
- B) Se admitirá la colocación de publicidad solamente en los faldones del toldo.
- C) En las plantas superiores se admitirá la colocación de toldos paralelos al plano de fachada, no salientes, en colores lisos y lona enrollable; sin anuncios publicitarios.
- D) Los toldos deberán estar inscriptos en el ancho del vano en el que se implanten.
- E) Los toldos deberán ser rebatibles y recogerse dentro del ancho del vano en el que se implanten.
- F) Se podrá admitir mayores tamaños en planta baja cuando las características de la fachada lo justifiquen arquitectónica y estéticamente.
- G) Cuando en un mismo edificio exista más de una unidad en la que se pretenda instalar toldos, los mismos deberán responder a similares características de diseño, a efectos de obtener una adecuada armonía de fachada.
- H) No se admitirá ningún tipo de columna de apoyo.

ARTÍCULO 60°: CONDICIONES DE INSTALACIÓN DE TOLDOS COLOCADOS EN PLANTA BAJA.Los toldos colocados en planta baja se ajustarán a las condiciones siguientes:

- A) El plano límite inferior de los elementos estructurales será de 2,40 metros y el plano límite inferior de faldones será de 2,20 metros.
- B) El plano límite de salientes será como máximo 0,80 metros y estará condicionado al ancho de vereda.
- C) La altura máxima del toldo, medida desde el punto más bajo del faldón hasta el más alto del toldo, no podrá superar en más de dos veces el saliente del toldo.

ARTÍCULO 61°: DE LOS MÓDULOS EXTERIORES - CORREDOR BALCARCE.

Dadas las condiciones particulares del corredor Balcarce como paseo turístico proyectado con veredas anchas, circulación vehicular reducida y actividades específicas, se permite la colocación de módulos exteriores.

Si el particular, propietario o poseedor a cualquier título optara por la colocación de estos módulos exteriores, no podrá instalar y/o mantener toldos sobre fachada y viceversa.

Se entiende por módulo exterior a una estructura conformada por cuatro columnas y cubierta en pendiente, abierta en sus cuatro lados.

Se configura de esta manera un espacio con una lectura unificada que contribuye a darle una identidad al corredor, introduciendo el concepto de regularidad.

La colocación de módulos exteriores se plantea acorde con las intervenciones realizadas en la zona, dotando de espacios semicubiertos a los locales comerciales y delimitando el área de utilización del espacio público por dichos locales.

Para el diseño de los mismos y determinación de su implantación se ha realizado un relevamiento pormenorizado de todo el mobiliario urbano, arbolado, dimensión de veredas, líneas de edificación, anchos de lotes, materiales utilizados, usos de suelo, actividades desarrolladas, etc.

ARTÍCULO 62º: DIMENSIONES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. Los módulos exteriores deberán cumplimentar con las dimensiones y especificaciones técnicas que se detallan a continuación y con las que se describan en los esquemas correspondientes.

A) Dimensiones: Se presentan tres tipos de módulos que mantienen su dimensión en el ancho y altura, variando sus dimensiones longitudinales. De esta manera quedan nombrados en M1, M2 y M3.

M1: Ancho: 2,50 metros, medidos en proyección horizontal de cubierta. Longitud: 3,50 metros, medidos en proyección horizontal de cubierta.

Altura: 2,20 metros, medida desde el nivel de vereda hasta el plano inferior de cubierta. La altura total será de 2,50 metros.

M2: Ancho: 2,50 metros, medidos en proyección horizontal de cubierta. Longitud: 4,00 metros, medidos en proyección horizontal de cubierta.

Altura: 2,20 metros, medida desde el nivel de vereda hasta el plano inferior de cubierta. La altura total será de 2,50 metros.

M3: Ancho: 2,50 metros, medidos en proyección horizontal de cubierta. Longitud: 4,50 metros, medidos en proyección horizontal de cubierta.

Altura: 2,20 metros, medida desde el nivel de vereda hasta el plano inferior de cubierta. La altura total será de 2,50 metros.

Sección H

Manzana 47

1)Parcela	2)Catastro	3)Cantidad y tipo de Módulos
4)01	5)2867	6)3 Módulos M1 7)1 Módulo M2
8)02	9)1689	10)Imposibilidad de implantación
11)03	12)22344	13)Imposibilidad de implantación
14)04	15)1591	16)1 Módulo M2
17)05	18)855	19)1 Módulo M3

20)06	21)854	22)2 Módulos M3
-------	--------	-----------------

Manzana 48

23)Parcela	24)Catastro	25)Cantidad y tipo de Módulos
------------	-------------	-------------------------------

26)08	27)143785/7	28)1 Módulo M1 29)1 Módulo M3
30)09	31)5384	32)1 Módulo M3
33)10	34)3991	35)1 Módulo M3
36)11	37)1103	38)Imposibilidad de implantación
39)12-A	40)42767	41)1 Módulo M3
42)13	43)1356	44)1 Módulo M1
45)14-A	46)61192	47)1 Módulo M3
48)15	49)4802	50)3 Módulos M3

Manzana 49

51)Parcela	52)Catastro	53)Cantidad y tipo de Módulos
54)19	55)2603	56)2 Módulos M1
57)20	58)2894	59)1 Módulo M1 60)1Módulo M3
61)21	62)2865	63)1 Módulo M2
64)22	65)2864	66)1 Módulo M3
67)23	68)1267	69)Imposibilidad de implantación
70)24-A	71)96523	72)1 Módulo M3
73)24-B	74)96524	75)1 Módulo M1
76)25	77)3833	78)1 Módulo M3

79)26	80)131316/21	81)3 Módulos M1
-------	--------------	-----------------

Manzana 50

82)Parcela	83)Catastro	84)Cantidad y tipo de Módulos
85)01-F	86)151591	87)1 Módulo M3

88)01-B	89)67863	90)2 Módulos M1
91)02	92)102908/9	93)1 Módulo M3
94)03	95)2634	96)3 Módulos M1
97)04-A	98)857	99)2 Módulos M1
100)05	101)131804/6	102)1 Módulo M3
103)06-A	104)109687	105)3 Módulos M1
106)08	107)9623	108)1 Módulo M2
109)09	110)9624	111)1 Módulo M3
112)10	113)9625	114)1 Módulo M1

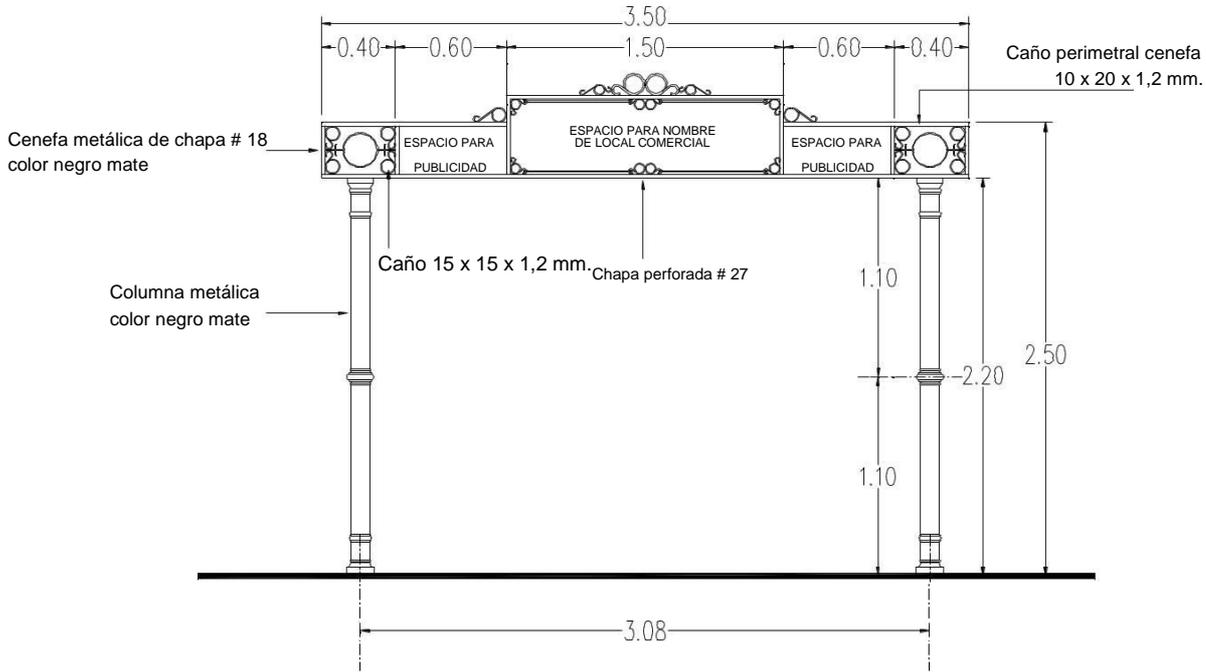
B) Estructura: La estructura de soporte estará formada por cuatro columnas ubicadas en los vértices, y entramado de tubos estructurales que conforman el soporte de cubierta. El anclaje de las columnas será mediante plancha metálica con las especificaciones que se detallan en los esquemas estipulados en el presente capítulo.

C) Conformación de la Cubierta: La cubierta será de una sola pendiente, con canaleta de recogida de agua conectada a caños de bajada en interior de columnas. Recubriendo todo el perímetro de la cubierta se colocará una cenefa metálica de 0,30 metros. Se colocará cielorraso de chapa perforada. La cubierta deberá ser de chapa ondulada color negro.

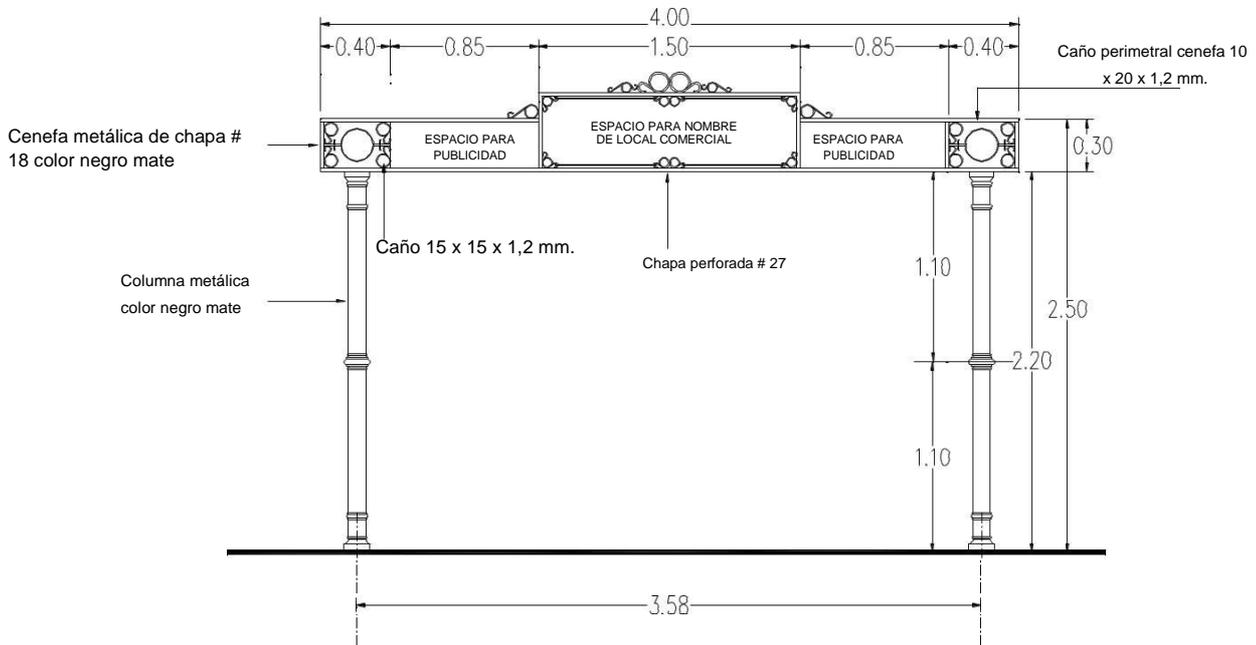
D) Pintura: Los módulos exteriores en su totalidad (estructura, cenefa, columnas, etc.) deberán estar pintados de color negro mate, simil farolas existentes.

E) Esquemas

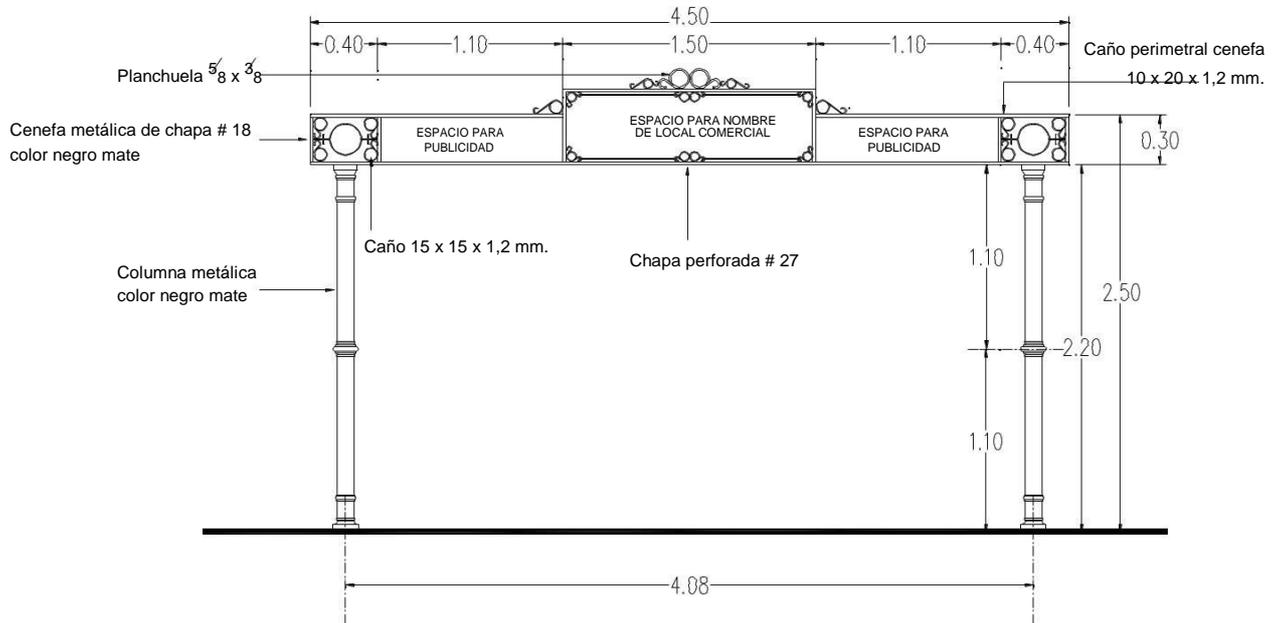
VISTA FRONTAL MÓDULO EXTERIOR M1



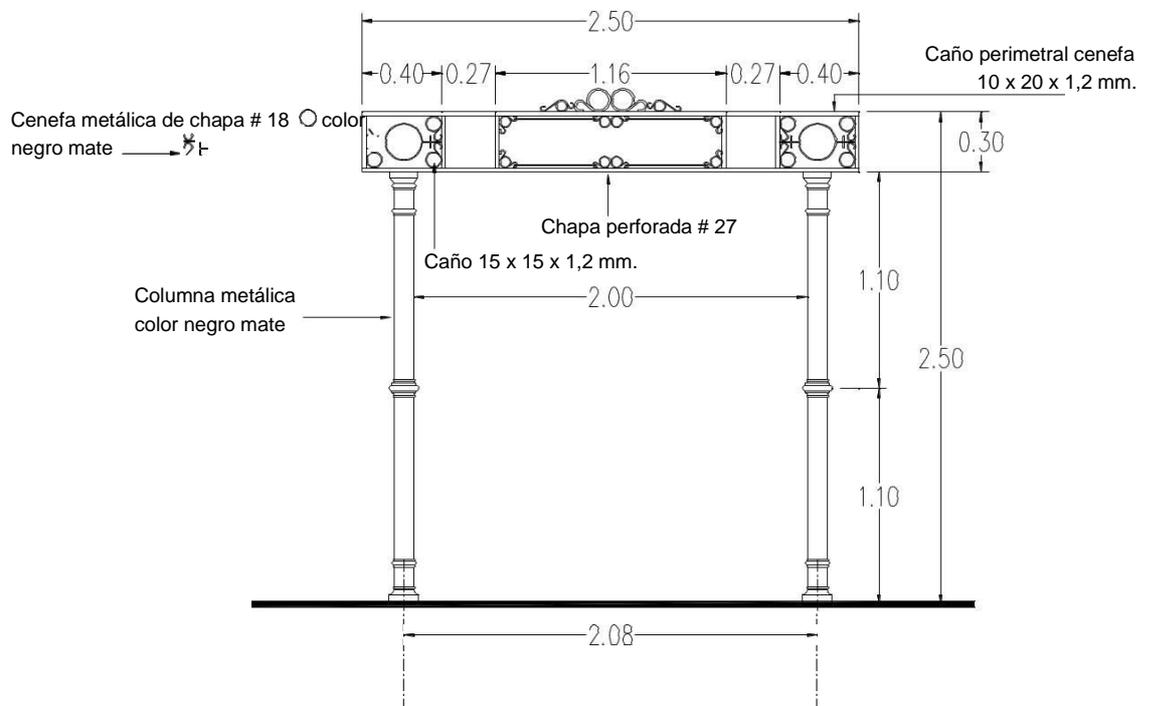
VISTA FRONTAL MÓDULO EXTERIOR M2



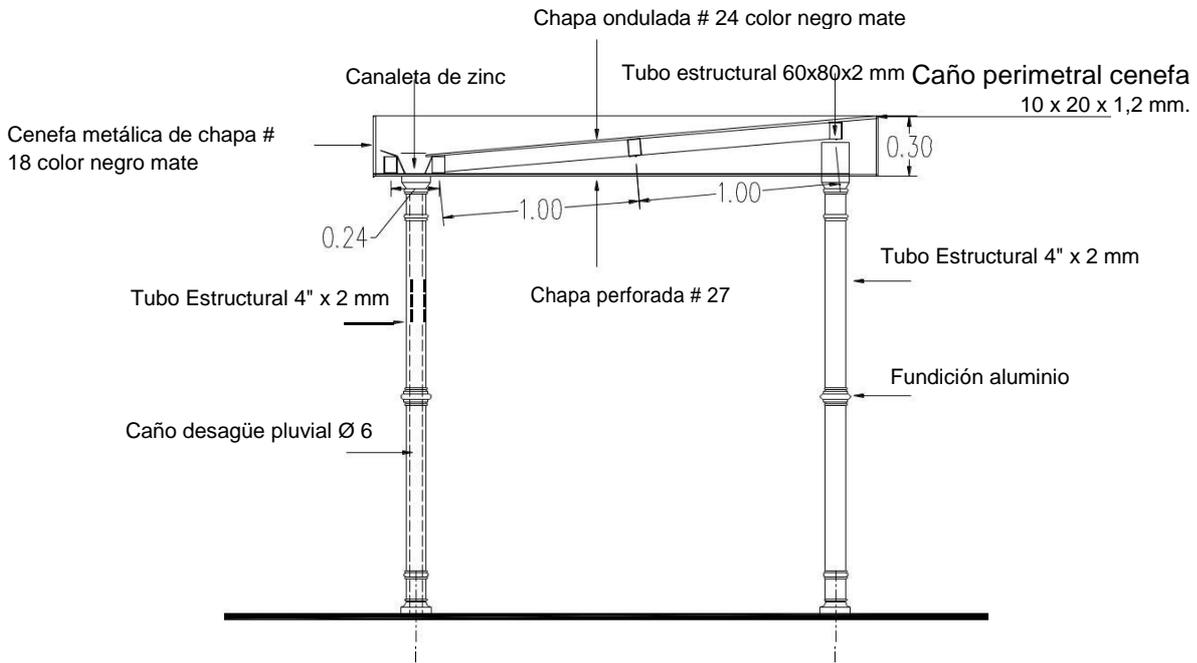
VISTA FRONTAL MÓDULO EXTERIOR M3



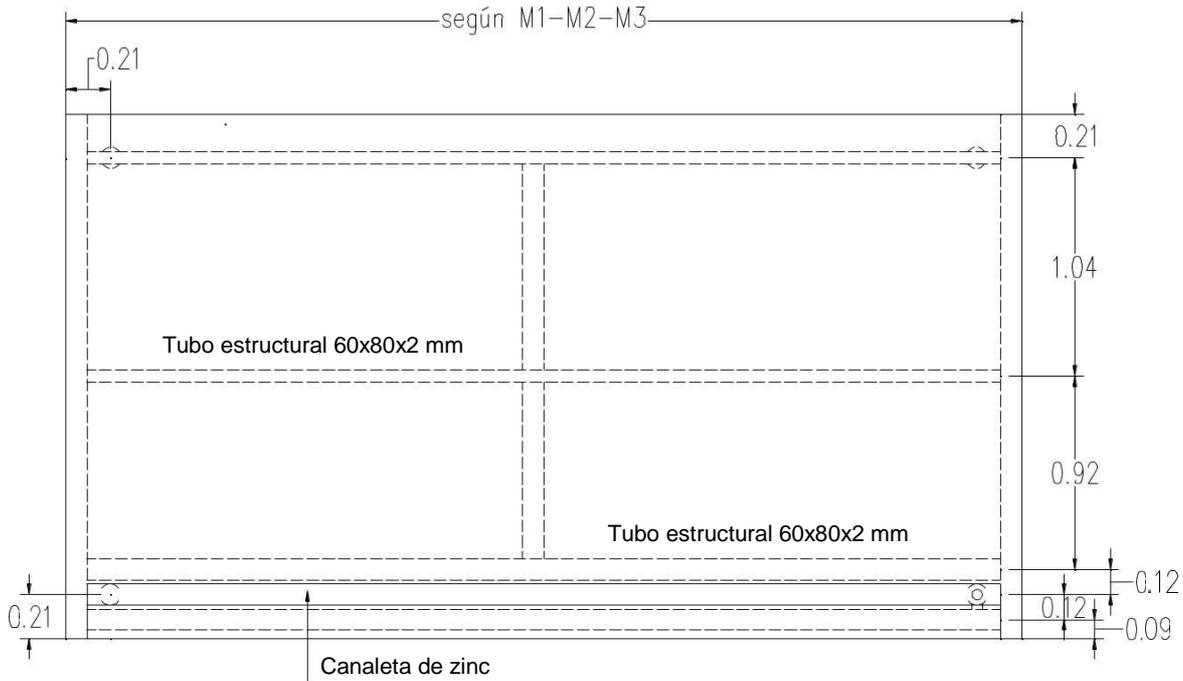
VISTA LATERAL MÓDULO EXTERIOR M1-M2-M3



CORTE LATERAL MÓDULO EXTERIOR M1-M2-M3



PLANTA MÓDULO EXTERIOR M1-M2-M3



ARTÍCULO 63º: EMPLAZAMIENTO. Queda permitida la colocación de módulos exteriores frente a los inmuebles ubicados en el corredor Balcarce, entre las calles Alsina y Ameghino (vereda este y vereda oeste)

La distancia de eje de columna hasta la cara exterior del cordón cuneta, será de 0,36 metros. La distancia mínima de separación entre módulos, tomada desde la proyección horizontal de la cubierta, será de 1.20 metros.

La distancia mínima que deberá haber entre módulos exteriores no podrá ser menor a 1,20 metros. La ubicación exacta de los módulos estará condicionada por los elementos urbanos como farolas y/o arbolado y las características propias del local comercial.

ARTÍCULO 64º. CONDICIONES DE INSTALACIÓN. Los módulos exteriores se deberán ajustar al diseño, dimensiones, especificaciones técnicas estipuladas en los esquemas correspondientes, así como a las condiciones particulares siguientes:

A) Replanteo: Para la ubicación de los módulos exteriores se tomará como eje de replanteo el cordón cuneta correspondiente y los elementos de iluminación colocados sobre la vía pública (farolas) de acuerdo a los esquemas estipulados en el presente capítulo.

B) Elementos removibles: Solo se permitirá la recolocación de los cestos de basura que interfieran con la instalación de los módulos exteriores según los esquemas estipulados en el presente capítulo.

C) Instalación de servicios: Las instalaciones de servicios (electricidad y gas) deberán quedar ocultas dentro de la estructura y cenefa, sin desvirtuar la imagen de los módulos exteriores. La conexión de las distintas instalaciones, desde el inmueble hasta el módulo, deberá realizarse por un paso enterrado bajo vereda, con las protecciones necesarias según las normas vigentes correspondientes, debiendo contar la estructura metálica con conexión de puesta a tierra.

D) Sistema de Calefacción: Los módulos exteriores presentan dimensiones que permiten la ubicación de sistemas de calefacción entre la cubierta de chapa y el cielorraso de chapa perforada, señalada en los esquemas estipulados en el presente capítulo.

E) Instalación de Publicidad: En las cenefas se encuentra previsto los espacios destinados a publicidad propia del local y publicidad de patrocinadores los cuales deberán cumplimentar con lo estipulado en el presente Título.

ARTÍCULO 65º. PROHIBICIONES. No se permitirá la colocación de ningún elemento que sobresalga de la cubierta.

No se permitirá la colocación de ningún elemento que vincule de manera semicubierta el local comercial con los módulos exteriores ni el espacio entre módulos.

No se permitirá la colocación de ningún elemento, fijo ni removible, que cierre parcial o totalmente los espacios entre columnas, aunque los mismos sean transparentes. A título enunciativo se detallan los siguientes: toldos, cortinas, vidrios, mamparas, estructuras metálicas, policarbonatos, etc.

No se permitirá la colocación de ningún elemento fijo sobre el espacio semicubiertos. Podrán ser permitidos elementos fácilmente removibles, quedando la superficie semicubiertas libre en los horarios en que los locales comerciales se encuentren cerrados al público. A título enunciativo se detallan los siguientes: maceteros, calefactores, aires acondicionados, luminarias, etc.

ARTÍCULO 66°. DEBER DE CONSERVACIÓN. Los sujetos responsables de la conservación de las instalaciones publicitarias serán los propietarios, locatarios, tenedores, poseedores a cualquier título de los inmuebles en los cuales se coloquen dichas instalaciones, debiendo mantenerlas en condiciones de seguridad, sanitarios, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlas.

ARTÍCULO 67°: ORDEN DE EJECUCIÓN. Se podrá ordenar a los propietarios de los inmuebles en los cuales se coloquen las instalaciones publicitarias la ejecución de las obras o la realización de las actuaciones necesarias para conservar las condiciones señaladas en el artículo anterior.

ARTÍCULO 68°: PLAZOS DE VIGENCIA DE LOS PERMISOS. El plazo de vigencia de los permisos para las instalaciones publicitarias será de tres (3) años desde la fecha de su otorgamiento.