

**DR. JORGE MARIO EMILIANO DURAND**  
**INTENDENTE MUNICIPAL**



"General Martín Miguel de Güemes,  
Héroe de la Nación Argentina"

**Lic. Juan Manuel Chalabe**  
JEFE DE GABINETE

**Dra. Agustina Agolio Figueroa**  
SECRETARIA DE GOBIERNO

**Dr. Fabio Miguel Nuñez Najle**  
SECRETARIO LEGAL Y TÉCNICO

**Arq. Julio Gaston Viola Morosini**  
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS

**Sra. Daiana Mariel Ovalle**  
SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

**Dr. Martín Víctor Miranda**  
SECRETARIO DE AMBIENTE Y  
SERVICIOS PÚBLICOS

**C.P.N. Facundo José Furio**  
SECRETARIO DE HACIENDA

**Sr. Esteban Carral**  
SECRETARIO DE ESPACIOS PÚBLICOS  
Y PROTECCIÓN CIUDADANA

**Dr. José Matías Assennato**  
SECRETARIO DE TRÁNSITO  
Y SEGURIDAD VIAL

**Dr. Matías René Riso**  
PROCURADOR GENERAL

**Sra. Laura Ariana Benavidez**  
COORDINADORA DE LA AGENCIA  
DE CULTURA

**Lic. Fernando García Soria**  
COORDINADOR DEL ENTE DE TURISMO

**Sr. Roberto Osvaldo Garnica**  
PROGRAMA BOLETÍN OFICIAL

**Programa Boletín Oficial Municipal**

Av. Paraguay 1240 - Tel. (0387) 4160900  
boletin.oficial@municipalidadsalta.gob.ar  
www.municipalidadsalta.gob.ar/boletin

# SUMARIO



## SECCIÓN I LEGISLACIÓN Y ACTOS OFICIALES

### SEPARATA

Ordenanza N° 16.486

## CÓDIGO PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL



**ORDENANZA N° 16486 .-****Ref.: Expte. C° N° 82- 067758-SG-2025.-****EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA,  
EN REUNION, HA ACORDADO, Y  
O R D E N A:****CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL****PARTE I  
DEL DESARROLLO URBANO AMBIENTAL****TÍTULO I  
PRINCIPIOS Y ALCANCE**

**ARTÍCULO 1°.- OBJETO.** Este Código de Planeamiento Urbano Ambiental (en adelante CPUA) rige la función pública municipal de ordenamiento territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Municipio de Salta sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad y demás derechos sobre suelo, con sujeción al interés general y a los principios del desarrollo sustentable. Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenamiento territorial, urbanístico y ambiental, establecidas con carácter de instrumento regulatorio.

**ARTÍCULO 2°.- DESARROLLO URBANO AMBIENTAL.** La promoción del desarrollo urbano ambiental del municipio de Salta tiene como premisa el cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad, del medio urbano y el territorio, garantizando:

- I. La incorporación del enfoque ambiental y los principios del Desarrollo Sustentable en el modelo de planeamiento y gestión municipal, concibiendo como meta la gestación de un Área Metropolitana Sustentable con efectos modélicos sobre la región y la provincia;
- II. La asunción plena de los roles de la Ciudad de Salta como parte del corredor internacional bioceánico, centro urbano de primer orden de la macro - región NOA, y capital de una de las provincias de mayor diversidad y complejidad geográfica y cultural de la Argentina;
- III. La concepción del Valle de Lerma como área territorial de influencia directa de la ciudad de Salta, asumiendo el rol de liderazgo para la articulación de políticas y acciones de alcance regional;
- IV. La recuperación del rol del Estado Municipal como principal actor del Desarrollo Urbano, asumiendo el liderazgo en la promoción y coordinación de proyectos transformadores que privilegien el interés público y favorezcan la iniciativa y la inversión privada;
- V. El fortalecimiento del papel del poder público municipal en la promoción de estrategias de financiamiento que posibiliten el cumplimiento de planes, programas y proyectos en condiciones de máxima eficiencia;
- VI. El fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano mediante la aplicación de instrumentos que aseguren un aprovechamiento equitativo del desarrollo urbano;
- VII. La integración de los distintos componentes del Estado Municipal, con una fuerte articulación con el resto de los actores urbanos, promoviendo una acción coordinada para el desarrollo y aplicación de las estrategias y metas del plan, sus programas y proyectos;
- VIII. La gestión democrática y participativa del planeamiento municipal;
- IX. La gestación de un municipio culturalmente rico y diversificado, atractivo y competitivo; con un manejo sustentable y armónico de los componentes urbanos, naturales y productivos del territorio;
- X. La mejora de la calidad de vida y del ambiente, reduciendo la segregación (social) y física.

**ARTÍCULO 1°.-**

**ARTÍCULO 3°.- ENFOQUE AMBIENTAL.** El Código de Planeamiento Urbano Ambiental incorpora el enfoque ambiental del planeamiento al modelo de desarrollo del municipio, y a las directrices y estrategias para la ejecución de planes, programas y proyectos; enfatizando la participación de los distintos actores sociales y la búsqueda de la sustentabilidad económica, social y ecológica del territorio.

## TÍTULO II

### ESTRATEGIAS, PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORITARIOS

**ARTÍCULO 4º.- PIDUA II.** El Código de Planeamiento Urbano Ambiental basa sus disposiciones en las Estrategias definidas en la Parte V, Apartado 2.1. del Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta (PIDUA II):

- I. Estrategia de Integración Regional;
- II. Estrategia de Integración Urbana;
- III. Estrategia de Participación Pública;
- IV. Estrategia de Suelo y Vivienda Social;
- V. Estrategia de Movilidad Urbana;
- VI. Estrategia de Producción Sustentable de la Ciudad;
- VII. Estrategia de Transformación de Interfases;
- VIII. Estrategia de Multifocalidad Urbana;
- IX. Estrategia del Sistema de Espacios Abiertos;
- X. Estrategia del Sistema de Planeamiento;

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

**ARTÍCULO 5º.- PROGRAMAS PARA IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS URBANAS.** Las Estrategias Urbanas listadas en el artículo anterior se implementarán a través de Programas, en los términos establecidos en el PIDUA II:

1. Programa de integración Regional y coordinación Metropolitana;
2. Programa de Infraestructura Urbana,
3. Programa de Equipamientos y Servicios Urbanos;
4. Programa del Sistema de Espacios Abiertos;
5. Programa de Desarrollo de CICs y NCB;
6. Programa de Fortalecimiento del CoMDUA y FCV;
7. Programa del Presupuesto Participativo;
8. Programa de Gestión del Suelo Urbano;
9. Programa de Urbanización de las Áreas de Ocupación Estratégica y Convenios Urbanísticos;
10. Programa del Fondo de Desarrollo Urbanístico;
11. Programa del Sistema Metropolitano de Transporte de Pasajeros;
12. Programa de Movilidad Ciclista y Peatonal;
13. Programa del Sistema de Informaciones Urbanísticas;
14. Programa de Proyectos Integrados Prioritarios;
15. Programa de Gestión Ambiental Municipal;
16. Programa de descentralización de Equipamientos y Servicios Urbanos;
17. Programa de Gestión de Reservas y Parques Naturales;
18. Programa de Desarrollo de Espacios Públicos barriales;
19. Programa de Valorización y Promoción Turística Municipal;
20. Programa de Preservación del Patrimonio Urbano, Arquitectónico e Histórico.

**ARTÍCULO 6º.- CONCURRENCIA.** Las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano Ambiental son concurrentes con el objetivo de materialización de los diez (10) Proyectos Integrados Prioritarios contenidos en el PIDUA II, en los términos de la Parte V, Apartado 2.3. del Plan.

## TÍTULO III

### DEL MODELO ESPACIAL



**ARTÍCULO 7°.- DEFINICIÓN:** Se define por Modelo Espacial al conjunto de directrices de desarrollo expresado a través de representaciones espaciales contenidas en las estrategias, tendientes a la materialización del modelo de estructuración planteado por el PIDUA II para el año horizonte del Plan.

- I. El Modelo Espacial define las áreas urbanas de la ciudad de Salta comprendidas dentro del Perímetro Urbano Consolidado, las áreas naturales y de autogestión situadas dentro del Ejido Municipal y las áreas en estado natural o rural situadas entre el Ejido Municipal y el límite del Municipio de Salta;
- II. Constituyen principios básicos del Modelo Espacial urbano propuesto:
- III. La promoción de la Multifocalidad Urbana, promoviendo el surgimiento y consolidación de Nodos y Corredores de Centralidad alternativos y complementarios al Centro Histórico de Salta, preservando a éste en sus condiciones ambientales y patrimoniales diferenciales;
- IV. La progresiva descentralización de servicios urbanos, priorizando la provisión de infraestructuras y servicios, atendiendo al fuerte ritmo de crecimiento poblacional y físico del medio urbano;
- V. La mixtura de usos del suelo urbano, permitiendo la adaptabilidad del planeamiento a las alteraciones del contexto (político), social y económico;
- VI. La densificación moderada y controlada, con el fin de la optimización y racionalización de los costos de desarrollo y mantenimiento del medio urbano, basada en el incentivo de ocupación de vacíos urbanos y el desarrollo urbano de áreas receptivas;
- VII. El reconocimiento del medio urbano informal, a través de una política que involucre el interés social;
- VIII. La conservación de las actividades agropecuarias en el territorio municipal, garantizando la contención de la población rural y la sustentabilidad económica del municipio;
- IX. La preservación y puesta en valor del patrimonio natural del Municipio, tendiendo a su posicionamiento en la oferta turística regional y a su disfrute por la población local;
- X. La regulación de las modalidades de ocupación de Uso del Suelo suburbano concurrentes en su diseño y funcionamiento con las estrategias urbanísticas y ambientales del PIDUA II.

## **CAPÍTULO I**

### **DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO ESPACIAL URBANO**

**ARTÍCULO 8°.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.** Son elementos estructurantes del Modelo Espacial Urbano:

- i. La Red Vial Principal;
- ii. Los Nodos y Corredores de Centralidad, el Área Central y el Centro Histórico de la Ciudad de Salta;
- iii. Los Grandes Equipamientos Urbanos;
- iv. El Sistema de Espacios Abiertos;
- v. Los bordes y espacios naturales del Área Urbana;
- vi. Los ríos y cursos de agua que surcan el Área Urbana;
- vii. Los grandes vacíos urbanos.
- I. Componen la Red Vial Principal los siguientes elementos:
  - i. Autopista de Acceso Este a la Ciudad de Salta por Ruta Nacional 9 (accesos Norte, Turístico y Sur);
  - ii. Acceso Norte a la Ciudad de Salta por Ruta Nacional 9 (Camino de Cornisa);
  - iii. Acceso Sur a la Ciudad de Salta por Ruta Nacional 68;
  - iv. Acceso Oeste a la Ciudad de Salta por Ruta Nacional 51;
  - v. Acceso Noroeste a la Ciudad de Salta por Ruta Provincial 28;
  - vi. Tercer Anillo Vial del PIDUA. (Circunvalación a la ciudad de Salta);
  - vii. Segundo Anillo Vial del PIDUA. (Macro centro de la ciudad de Salta);
  - viii. Primer Anillo Vial del PIDUA. (Micro centro de la ciudad de Salta);
  - ix. Otras Rutas Provinciales situadas en el Territorio Municipal.
- II. Constituyen Nodos y Corredores de Centralidad aquellas áreas y ejes aglutinantes de flujos y actividades, de escalas o jerarquías diversas, que contribuyen a la estrategia de multifocalidad y plurifuncionalidad urbana y/o territorial.

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

1. Centro Cívico Grand Bourg;
2. Centro Cívico Municipal;
3. Ciudad Judicial;
4. Palacio Legislativo de la Provincia de Salta;
5. Centro Convenciones de Salta;
6. Aeropuerto Internacional de Salta General Martín Miguel de Güemes;
7. Aeroclub Salta;
8. Estación Central del Ferrocarril Belgrano;
9. Estación Terminal de Ómnibus;
10. Parque del Bicentenario;
11. Parque San Martín;
12. Parque 20 de Febrero;
13. Plaza 9 de Julio;
14. Monumento al General Martín Miguel de Güemes;
15. 2da. Rotonda de Tres Cerritos;
16. Planta Residuos Sólidos Urbanos de San Javier;
17. Planta Tratamiento Efluentes Cloacales Norte;
18. Planta Tratamiento Efluentes Cloacales Sur;
19. Planta Aguas de Salta (Alto Molino);
20. Planta Aguas de Salta (Avda. Bolivia);
21. Universidad Nacional de Salta;
22. Universidad Católica de Salta;
23. Escuela Agrícola;
24. Hogar Escuela N° 4660 "Carmen Puch de Güemes";
25. Hospital San Bernardo;
26. Hospital Del Milagro;
27. Nuevo Hospital del Milagro;
28. Hospital Público Materno Infantil;
29. Hospital Papa Francisco;
30. Club de Gimnasia y Tiro (Centro, Circunvalación Oeste y Limache);
31. Club Universitario;
32. Club Tiro Federal de Salta;
33. Club Atlético Libertad;
34. Jockey Club de Salta;
35. Estadio Padre Martearena;
36. Complejo Delmi;
37. Legado Güemes;
38. Club Central Norte;
39. Centro Juventud Antoniana;
40. Sporting Club;
41. Salta Polo Club;
42. Complejo ACDPUS (La Loma);
43. Sociedad Rural Salteña;
44. Complejos Teleférico y Ala Delta;
45. Autódromo Gral. M.M. de Güemes;
46. Complejo Deportivo U.T.A.;
47. Club Cachorros (Avenida Kennedy);
48. Mercado Artesanal;
49. Balneario Municipal Carlos Xamena;
50. Instalaciones del Ejército Argentino y Campo General Belgrano;
51. Unidad Carcelaria Villa Las Rosas;
52. Central de Policía de la Provincia de Salta;
53. Sede Gendarmería Nacional;
54. Escuela de Policía de la Provincia de Salta;
55. Cementerio Municipal San Antonio de Padua.;

56. Cementerio Municipal de la Santa Cruz – Cementerio Israelita;
  57. Cementerio Parque (Ruta 9);
  58. Cementerio Parque Nuestra Señora de la Paz (Avda. Kennedy);
  59. Parque Sur;
  60. Parque de la Familia zona sudeste;
  61. Plaza España.
- IV. Se consideran componentes del Sistema de Espacios Abiertos a las plazas, plazoletas, espacios y ejes verdes y azules, clubes y predios deportivos, parques urbanos activos y pasivos, parques naturales y reservas naturales; conforme lo define y describe el PIDUA II. Destacan como parte del Sistema de Espacios Abiertos los siguientes componentes:
1. Parque Regional General Belgrano;
  2. Parque de la Ciudad (Serranías del Este).;
  3. Reserva Natural de Usos Múltiples (Serranías del Este);
  4. Reserva Municipal Parque Los Lapachos;
  5. Parque Bicentenario;
  6. Parque Natural Finca Las Costas (entre Circunvalación Oeste y Ejido Municipal);
  7. Ribera de los Ríos Arias y Arenales;
  8. Ribera del Río Vaqueros;
  9. Parque San Martín;
  10. Plaza 9 de Julio;
  11. Monumento al Gral. Martín Miguel de Güemes;
  12. Plaza Gral. Güemes;
  13. Plaza Gral. Belgrano;
  14. Plaza Alvarado;
  15. Plaza Gurruchaga;
  16. Parque Sur (predio antiguo boratera);
  17. Parque de la Familia (sudeste);
  18. Plaza España;
  19. Campo La Cruz;
  20. Parque de Montaña (Acceso Este);
  21. Parque de la Ribera San Luis;
  22. Parque Lineal Oeste (entre Circunvalación Oeste y barrio Grand Bourg);

## CAPÍTULO II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

**ARTÍCULO 9°.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** La Clasificación del Suelo define las distintas categorías de espacios dentro del territorio del Municipio de Salta, en términos de los grados de consolidación de los usos urbanos, suburbanos y rurales y de las prioridades o limitaciones para su ocupación con tales usos.

- I. El territorio del municipio de Salta (en adelante el Municipio) está definido por los límites establecidos en la Ley Provincial N° 2131/47 y modificatorias, formando parte del Departamento Capital de la Provincia de Salta;
- II. Se considera Ejido Municipal al territorio del Municipio sobre el cual tiene acción directa o indirecta la Municipalidad de Salta, englobando a todas las actividades vinculadas a la ciudad;
- III. Inciso III. El CPUA incluye en sus alcances la clasificación de la totalidad del Municipio, cuyo territorio se clasifica en las siguientes áreas:
  - i. Áreas Urbanas, ubicadas dentro del Perímetro Urbano Consolidado compatibilidad de usos y régimen volumétrico e impacto en las infraestructuras.
  - ii. Áreas Suburbanas, comprendidas entre el Perímetro Urbano Consolidado y el límite del Ejido Municipal.
  - iii. Áreas No Urbanas, localizadas entre el Ejido Municipal y los límites del Territorio Municipal

## SECCIÓN I DE LAS ÁREAS URBANAS

**ARTÍCULO 10.- DEFINICION.** Las Áreas Urbanas del Municipio son aquellas destinadas a los asentamientos humanos concentrados que, al momento de la aprobación del presente se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación. Las Áreas Urbanas se encuentran delimitadas por la línea demarcatoria del Perímetro Urbano Consolidado (PUC), de acuerdo a los Planos de Clasificación del Suelo incluidos en el Anexo 1.1 y comprenden las siguientes categorías:

- I. Perímetro Urbano Consolidado (PUC)
  - II. Área Urbana Propiamente Dicha (AUPD).
  - III. Área de Ocupación Estratégica (AOE).
- i. Se entiende por Perímetro Urbano Consolidado (PUC) el espacio físico del Ejido Municipal dentro del cual el Municipio brinda servicios. Su demarcación incluye la articulación simultánea de los siguientes criterios: límites jurisdiccionales, áreas urbanas preexistentes, límite de edificabilidad establecido por Carta Municipal en cota 1.225 msnm, pendiente del suelo, índice de vegetación (NDVI), paisaje y cuencas visuales. La delimitación del PUC se encuentra en el Anexo 1.1.4;
  - ii. Se considera Área Urbana Propiamente Dicha (AUPD) aquellos espacios que, al momento de la aprobación del presente, se encuentran consolidadas y servidas, como mínimo por: calles urbanas y redes de agua potable y energía eléctrica, encontrándose en el primer nivel de priorización en cuanto a la ocupación de sus lotes no edificadas. Sus límites están definidos en el Plano de Clasificación del Suelo a escala del Ejido Municipal del Anexo 1.1.2;
  - iii. Se consideran Áreas de Ocupación Estratégica (AOE) aquellos grandes vacíos urbanos situados dentro del P.U.C. que, presentando condiciones especialmente favorables y beneficiosas para su ocupación, aún no han sido objeto de acciones tendientes a su efectiva urbanización, por lo cual la normativa y gestión urbanística estimulará su pronta ocupación con el máximo grado de priorización. La delimitación de las Áreas de Ocupación Estratégica se encuentra establecida en el Plano de Clasificación del Suelo a escala del Ejido Municipal del Anexo 1.1.2.

## SECCIÓN II DE LAS ÁREAS SUBURBANAS

**ARTÍCULO 11.-** Las Áreas Suburbanas están constituidas por aquellos espacios del Ejido Municipal situados fuera del Perímetro Urbano Consolidado en estado natural o afectados a usos agrícolas, habitacionales o logísticos suburbanos. La delimitación de las Áreas Suburbanas se encuentra establecida en el Plano de Clasificación del Suelo a escala del Ejido Municipal del Anexo 1.1.2 y comprende las siguientes categorías:

- I. Área Suburbana No Urbanizable (AS-NU);
  - II. Área Suburbana Urbanizable (AS-U).
- i. Se consideran Áreas Suburbanas No Urbanizables (AS-NU) las áreas con valor ecosistémico, en estado natural y/o medio y alto valor de conservación en concordancia con la Ley Provincial N° 7.543, y aquellas áreas que por sus condiciones ambientales presentan factores de riesgo y se consideran no aptas para su uso; mereciendo en ambos casos medidas específicas de manejo;
  - ii. Se consideran Áreas Suburbanas Urbanizables (AS-U) aquellos sectores de las Áreas Suburbanas en las cuales podrán ser admitidos procesos de urbanización bajo la modalidad de autogestión de infraestructura, equipamientos, servicios y mantenimiento. Su delimitación y zonificación interna se determina en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física al área urbana, disponibilidad o proximidad de redes de infraestructura básica, y contribución al cumplimiento de objetivos estratégicos de estructuración urbana y/o territorial.

## SECCIÓN III DE LAS ÁREAS NO URBANAS

**ARTÍCULO 12.- DEFINICIÓN.** Las Áreas No Urbanas están constituidas por aquellos espacios del Municipio previstos como no urbanizables, situados fuera del Ejido Municipal, en estado natural, como suelos rústicos o afectados a explotaciones agrícolas o agropecuarias. La delimitación de las Áreas No Urbanas se encuentra establecida en el Plano de Clasificación del Suelo a escala del Territorio Municipal del Anexo 1.1.1. Se incluyen dentro de las Áreas No Urbanas los pequeños núcleos o comunidades rurales con construcciones aisladas afectadas a usos habitacionales rurales y usos productivos agrícolas preexistentes.

### CAPÍTULO III DE LA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 13.- CONCEPTOS Y DEFINICIONES BÁSICAS.** La zonificación de Usos del Suelo es concebida de acuerdo con los siguientes conceptos y definiciones básicas:

- I. **Mixtura de Usos:** caracterizada por la presencia de diferentes actividades, compatibles con condicionantes paisajísticos, ambientales, infraestructurales o con otras actividades instaladas;
- II. **Centralidad:** cualidad de un espacio, que reúne características propias de densidad, flujos, actividad, mixtura de usos, accesibilidad, disponibilidad de infraestructuras, que se pueden presentar en diferentes grados o jerarquías, constituyendo centralidades de carácter regional, municipal, urbano o local;
- III. **Uso No Conforme:** estado de incompatibilidad de alguna actividad preexistente con condicionantes tales como aspectos socio-culturales, ambientales u otras actividades establecidas y aceptadas;
- IV. **Impacto Ambiental y Social:** se refiere a las consecuencias, tanto positivas como negativas, que las acciones humanas, incluyendo las de empresas y proyectos, tienen sobre la sociedad y el medio ambiente;
- V. **Valoración del Patrimonio Ambiental del Municipio** a través del equilibrio entre conservación y uso de los bienes naturales y culturales;
- VI. **Estímulo a la producción, al comercio, a las industrias no contaminantes y al turismo;**
- VII. **Sostenibilidad:** en términos de implementación de prácticas que reducen el impacto ambiental negativo, como el uso eficiente de los recursos (agua y energía) y la promoción de la movilidad sostenible. Incorpora un enfoque de eficiencia energética y reducción de huella de carbono en la propia zonificación del suelo;
- VIII. **Equidad Social:** fomento, a través de la zonificación de usos de suelo, de la accesibilidad física y de la inclusión de todos los grupos sociales y socio-económicos; a partir de estrategias generadas en determinados sectores y espacios públicos para lograr un bienestar social integral;
- IX. **Resiliencia urbana:** capacidad de la ciudad de hacer frente a eventos adversos relacionados al cambio climático u otros como desastres naturales (inundaciones, incendios, terremotos etc.). Abordaje de los usos de suelo desde una perspectiva de adaptación al cambio climático;
- X. **Conectividad y Desarrollo Orientado al Transporte (DOT):** estrategia de planificación que articula la zonificación urbana con la red de transporte público, concentrando densidad y mixtura de usos en torno a corredores y nodos estratégicos. Promueve un desarrollo compacto, accesible y sostenible, optimizando la infraestructura existente y mejorando la integración territorial;
- XI. **Conectividad e Infraestructura Tecnológica:** integración de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) y de conectividad digital al proceso de zonificación, favoreciendo la gestión inteligente del territorio. Esta incorporación permite centralizar, estandarizar y actualizar la información geoespacial, facilitando el acceso y la interoperabilidad entre organismos, potenciando la transparencia y optimizando la toma de decisiones urbanas;
- XII. **Flexibilidad y Adaptabilidad:** en las necesidades sociales, la economía y la tecnología para posibilitar ajustes a los desafíos actuales de conformación urbana.

**ARTÍCULO 14.- DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN.** Los distritos de zonificación representan espacios físicos identificados según sus características actuales o potenciales similares o compatibles, en función de peculiaridades a ser estimuladas en las categorías que se definen en los artículos siguientes. Estos distritos de zonificación se encuentran delimitados en los Planos de Zonificación de Usos del Suelo incluidos en el Anexo 1.2.

**ARTÍCULO 15.- DELIMITACIÓN DE DISTRITOS.** El límite entre distritos de zonificación puede situarse en los siguientes componentes geográficos y normativos:

- I. En el eje de una vía;
- II. En el eje medianero de parcela;
- III. En la línea demarcatoria del PUC;
- IV. En la línea demarcatoria del Ejido Municipal;
- V. En cotas de nivel;



## VI. En líneas de ribera.

Cuando una parcela se ubique en la confluencia de dos o más distritos y la delimitación cartográfica no resulte determinable a escala predial, o cuando resulte necesaria la determinación de los distritos aplicables a matrículas resultantes de una modificación parcelaria, la Autoridad de Aplicación resolverá mediante informe técnico, estableciendo el/los distrito/s aplicables.

La decisión deberá fundarse en criterios urbanísticos y de interés público, considerando aspectos relacionados a la conformación del paisaje urbano, accesibilidad, la continuidad de la trama, la infraestructura de servicios y la coherencia con el modelo espacial establecido en el Código;

En las parcelas afectadas parcialmente por la línea de Perímetro Urbano Consolidado, donde una fracción de la parcela corresponde al Área Urbana y otra fracción al Área Suburbana, los regímenes urbanísticos se aplicarán por separado sobre cada sector de la parcela según la delimitación física del Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Anexo 1.2. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar estudios de precisión para la definición del PUC a escala predial;

El límite de los distritos suburbanos se realiza articulando criterios de usos preexistentes, pendiente topográfica, índice de vegetación (NDVI), paisaje y cuencas visuales, red vial existente o proyectada. En los casos de parcelas donde es exigible un Plan de Manejo Específico, la confluencia de dos o más distritos se resolverá a través del mencionado instrumento de gestión ambiental.

### **ARTÍCULO 16.- ÁREA URBANA.** De los Distritos de Zonificación ubicados en Área Urbana:

I. **Distrito Residencial-Mixto:** Distrito destinado prioritariamente a usos habitacionales, integrando armónicamente actividades complementarias tales como: comercio, servicios e industrias de bajo impacto; promoviendo la proximidad y el fortalecimiento del tejido social. Permiten una combinación planificada de usos, con distintos grados de restricción según la intensidad y el tipo de actividad, asegurando la convivencia equilibrada entre lo residencial, los usos mixtos y favoreciendo un desarrollo urbano sostenible y funcional. Categorizados de la siguiente manera:

**RM1 - Residencial Mixto 1:** Distrito que, en razón de presentar el mayor nivel de consolidación, buena accesibilidad, diversidad e intensidad de usos y servicios para el desarrollo de la vida cotidiana, se destina principalmente a absorber mayor densificación. Admite usos compatibles de pequeña y mediana escala con afluencia macro.

**RM2 - Residencial Mixto 2:** Distrito con media intensidad de uso del suelo y buena accesibilidad, destinado a la mixtura estratégica y densificación media que permite la convivencia residencial con actividades económicas diversas, fomenta un entorno dinámico y accesible e integra funciones compatibles que aporten vitalidad al tejido urbano.

**RM3 - Residencial Mixto 3:** Distrito que involucra media y baja intensidad de uso del suelo, de carácter principalmente barrial y altura edilicia reducida. Permite densificación media-baja con actividades y afluencia de escala micro, compatibles con el uso residencial. Presenta potencial de crecimiento progresivo.

**RM4 - Residencial Mixto 4:** Distrito que involucra media y baja intensidad de uso del suelo, se priorizan usos habitacionales y actividades de escala barrial. Presenta potencial de crecimiento progresivo condicionado a la generación de infraestructura. Se prioriza un perfil urbano con calidad paisajística.

**RM5 - Residencial Mixto 5:** Distrito predominantemente residencial de baja intensidad de uso del suelo y altura edilicia reducida, orientado a preservar el entorno, características territoriales y paisajísticas de ladera. Se admiten usos mixtos de escala y afluencia micro, compatibles con el uso residencial de escala barrial.

II. **Distritos de Centralidad:** Distritos estructurantes, relacionados a los nodos y ejes de centralidad planteados en el PIDUA II, promotores de dinamización, integración y proximidad a bienes y servicios. Incorporan el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), concentran y organizan diversidad de actividades urbanas relevantes a lo largo de ejes viales estratégicos, con distintos grados de intensidad de uso y afluencia, con capacidad de recambio y generación de nueva infraestructura. Articulan funciones residenciales, comerciales, institucionales y logísticas por escalas.

Se establecen las siguientes categorías de Corredores de Centralidad, definidas en función de la jerarquía urbana y de la red vial, capacidad de dinamización, intensidad de usos, preservación del paisaje y visuales:

**CC1 - Corredor de Centralidad 1:** Distrito con alta capacidad de renovación, conectividad y atracción de flujos, orientado a promover intensidad de usos mixtos y consolidar un perfil urbano con calidad ambiental y paisajística. Se apoyan en infraestructura urbana consolidada.

**CC2 - Corredor de Centralidad 2:** Distrito de centralidad sensible al paisaje, con alto flujo y potencial de centralidad, que posee un destacado valor visual y/o paisajístico. Admite actividades de pequeña escala con afluencia macro bajo regulaciones específicas de altura e intensidad. Orientado a preservar visuales estratégicas y la calidad del entorno urbano.

**CC3 - Corredor de Centralidad 3:** Distrito de centralidad ubicado sobre autopistas o grandes corredores viales, con baja consolidación residencial y/o tejido disperso. Presenta alto potencial para actividades logísticas, institucionales

y metropolitanas. Permite usos de escala micro y macro con alta afluencia, orientados a dinamizar la conectividad y la funcionalidad urbana. Requiere gestión de infraestructura de servicios.

**CC4 - Corredor de Centralidad 4:** Distrito de centralidad próximo a tejidos residenciales consolidados, situado sobre vías rápidas o corredores estructurantes. Funciona como articulador entre centralidades mayores y barrios, admitiendo actividades y afluencia de escala micro y macro, facilitando la integración funcional con preservación del entorno residencial inmediato.

**CC5 - Corredor de Centralidad 5:** Distrito de centralidad situado en corredores barriales. Funciona como centralidad de cercanía, orientada a servicios cotidianos, con afluencia local. Admite actividades de escala y afluencia micro, preservando la calidad de vida y el carácter residencial del entorno. Se establece sobre trama e infraestructuras de menor escala, consolidándose como espacio barrial dinámico de referencia.

**CC6 - Corredor de Centralidad 6:** Distrito de centralidad orientado a materializar el proyecto prioritario "Proyecto de Sistematización de la Ribera del Río Arias - Arenales" y el completamiento del Segundo Anillo Vial, indicados en el PIDUA II. Involucra áreas de interés urbanístico y social, con presencia de barrios populares, morfología urbana irregular y carencia de infraestructuras. Requiere gestiones específicas de actuación, tales como dotación de infraestructura hídrica, vial, de servicios, reurbanización o potencial relocalización.

- III. **Distritos Área Centro:** Distritos que abarcan al conjunto urbano patrimonial característico de la ciudad, incluye la mayor concentración de bienes de valor patrimonial, tanto a nivel individual como en su dimensión colectiva. Presentan un elevado grado de centralidad social y diversidad funcional, representan el soporte de la identidad urbana e histórica de la ciudad. Se promueve en ellos la implementación de acciones de preservación, puesta en valor y revitalización, orientadas a resguardar la imagen del conjunto urbano-espacial, así como los valores arquitectónicos, históricos y urbanísticos de cada inmueble que lo integra. Se orienta a la preservación de dichas características garantizando la coexistencia de usos mixtos -residenciales, turísticos, culturales, institucionales, de comercio y servicios de bajo impacto.

Involucra los siguientes distritos:

**AC1:** Distrito de interés patrimonial incluido en el BiPAUPS AC, caracterizado por la presencia de un tejido urbano e inmuebles que conforman un conjunto de relevancia patrimonial arquitectónica, histórica y cultural para la ciudad. Se orienta a un carácter mixto donde se promueve la coexistencia de usos residenciales de densidades medias-altas con usos comerciales y de servicio.

**AC2:** Distrito de interés patrimonial incluido en el BiPAUPS AC, caracterizado por la presencia de un tejido urbano e inmuebles que conforman un conjunto de relevancia patrimonial arquitectónica, histórica y cultural para la ciudad. Orientado a promover usos mixtos con predominancia residencial, permite la coexistencia de usos residenciales de densidades medias con usos comerciales, institucionales y de servicio.

**AC3:** Distrito de interés patrimonial incluido en el BiPAUPS AC. Constituye el área con mayor concentración de inmuebles que integran el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, conformando un entorno urbano de alto valor patrimonial. Este distrito se caracteriza por un tejido consolidado, con presencia dominante de edificaciones protegidas o de interés, cuya preservación es prioritaria por su aporte a la identidad urbana, la memoria colectiva y la calidad ambiental del área que, a su vez, posibilita e incentiva el desarrollo de la actividad turística. Orientado a la coexistencia equilibrada entre usos residenciales de densidad media- baja y usos institucionales, culturales, comerciales, recreación y de servicios incluyendo actividades turísticas.

**AC4:** Distrito de interés patrimonial incluido en el BiPAUPS. Con predominancia de inmuebles que integran el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, cuya configuración urbana, arquitectónica y paisajística de ladera constituye un área con calidad ambiental que debe ser preservada. Orientado a uso residencial de baja densidad que admite comercios y servicios con actividades turísticas.

- IV. **Distritos Especiales:** Distritos que por su singularidad y características requieren normas individuales, albergan grandes equipamientos a escala urbana y/o regional de elevada afluencia, con usos específicos de la actividad principal y complementarios de apoyo. Involucra áreas de equipamiento estatal, no gubernamental, de asociaciones civiles, áreas de renovación y con valor patrimonial. Se clasifican de la siguiente manera:

**PIU - Polígono de Interés Urbano:** Áreas con valor estratégico, cultural, social, patrimonial, paisajístico y/o ambiental, que constituyen interfases urbanas con potencial para la renovación, reconfiguración o revitalización urbana, cuyo desarrollo puede generar impactos positivos en su entorno inmediato y en la estructura urbana general. Permiten intervenciones de mediana y gran escala a partir de una superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, mediante un Proyecto Estratégico Puntual y podrán acceder a regímenes especiales de gestión, compensación o incentivos, conforme a lo establecido en este Código.

**EE - Equipamiento Especial:** Distrito que, por su singularidad y características, requiere grandes extensiones de terreno y/o normas individuales, alberga grandes equipamientos a escala urbana y/o regional con usos específicos de la actividad principal y complementarios de apoyo. Incluye equipamiento estatal y (no gubernamental) de asociaciones civiles. Los proyectos de construcción, ampliación, remodelación o mantenimiento se tramitarán en el municipio atendiendo la normativa Nacional, Provincial y Local que rige la actividad principal y a través de Proyecto Estratégico Puntual según el procedimiento indicado en la Parte III, Título I - Capítulo V de este Código.

**PI - Parque Industrial:** Distrito orientado a la localización de actividades industriales y de servicios de mediano y alto impacto, en condiciones de regulación controlada. Se conforman como distritos mixtos que priorizan la eficiencia operativa, la compatibilidad funcional entre usos productivos y la mitigación de interferencias ambientales mediante infraestructura adecuada y normas específicas de gestión ambiental.

**IUS - Áreas de Interés Urbanístico – Social:** Áreas predominantemente residenciales, ocupadas de hecho mediante procesos de autogestión habitacional, existentes con anterioridad a la sanción del presente Código. Estas áreas, debido a condiciones de marginalidad, exclusión social, carencia de servicios esenciales o riesgos ambientales, requieren la aplicación de políticas públicas específicas orientadas a su regularización, consolidación, integración sociourbana o, en su caso, relocalización. Se incluye en esta categoría a los sectores identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP). Las Áreas IUS se localizan tanto en el Área Urbana como en el Área Suburbana, y se encuentran comprendidas dentro de alguno de los Distritos de Zonificación establecidos por este Código. El tratamiento normativo de las IUS podrá contemplar excepciones o regímenes especiales conforme a los principios de equidad, integración socioespacial, función social de la propiedad y desarrollo urbano sostenible.

**ARH - Áreas de Riesgo Hídrico:** Comprenden aquellos sectores del territorio municipal que presentan condiciones de riesgo hídrico clasificado como alto o muy alto en el Plan Maestro de Drenaje Pluvial, incluyendo sectores de riberas de cursos de agua y laderas con pendientes pronunciadas. Estos sectores requieren la aplicación de programas, proyectos y acciones específicas destinados a su gestión integral, que podrán incluir su protección, recuperación ambiental, mitigación de riesgos, integración urbana o puesta en valor, conforme a los criterios técnicos y jurídicos de verificación de aptitud ambiental. Estas áreas se localizan tanto en el Área Urbana como en el Área Suburbana, y están comprendidas dentro de los Distritos de Zonificación definidos por el presente Código.

**NA - Áreas No Aptas:** Distritos emplazados en Área Urbana y Suburbana que, por sus características de uso, ubicación, topografía, contaminación ambiental u otra, se consideran inapropiados o incompatibles con los usos urbanos y requieren ser gestionados en función del riesgo y/o funcionalidad específica. Se incluyen en esta categoría los siguientes casos:

- i. Áreas inundables;
- ii. Áreas de riesgo geológico (suelos y laderas inestables, y otras);
- iii. Áreas cercanas a estaciones o sub - estaciones eléctricas consideradas riesgosas, o atendidos de redes de Alta o Media Tensión, incluyendo las áreas de seguridad determinadas para estas;
- iv. Áreas con suelos contaminados o áreas cercanas a estos;
- v. Áreas cercanas a Plantas de Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos;
- vi. Áreas de antiguos vertederos de Residuos Sólidos Urbanos actualmente cerrados o desafectados;
- vii. Áreas cercanas a Plantas de Tratamiento de Efluentes Cloacales;

viii. Áreas de Seguridad del trazado ferroviario u otras instalaciones del sistema público de transporte de cargas y/o pasajeros.

V. **Distritos de Parques Urbanos:** Distritos que involucran los principales componentes del Sistema de Espacios Abiertos. Comprende los siguientes distritos de zonificación:

**PA - Parque Activo:** Espacio Abierto de carácter activo, concebido para su utilización plena con uso público intensivo, orientado principalmente a usos deportivos, recreativos y turísticos. Integran esta categoría los siguientes parques: Parque Bicentenario, Parque Campo la Cruz, Parque 20 de Febrero, Parque San Martín, Parque Ribera del Río Arenales, Parque de la Familia, Parque Sur, Parque Ribera de San Luis, Parque Ribera Río Vaqueros, Parque Finca Las Costas. El distrito PA se localiza tanto en Área Urbana como Suburbana.

**PP - Parque Pasivo:** Espacio Abierto de carácter pasivo con afluencia pública prohibida o restringida por presentar riesgos para la seguridad o la salud de las personas. Su finalidad es contribuir a la regeneración de ecosistemas, proporcionar pulmones verdes, permitir el acceso a cursos de agua, generar áreas de drenaje natural y recarga de acuíferos y aportar calidad paisajística a la ciudad. Inicialmente se orientan a acciones de forestación y/o

parquización, sin perjuicio de que, a través de adecuados procesos de saneamiento o recuperación ambiental, se conviertan a futuro en espacios abiertos activos. Integran esta categoría los siguientes espacios: antiguas lagunas cloacales de la Zona Norte, Ex Basural La Pedrera, franjas de seguridad de las líneas de alta tensión, franjas de seguridad del ferrocarril, fuelle verde del vertedero San Javier, pasivo ambiental de antigua producción cerámica.

**ARTÍCULO 17.- DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN EN ÁREA SUBURBANA.** De los Distritos de Zonificación ubicados en Área Suburbana:

- I. **Distritos Suburbanos Urbanizables:** aquellos sectores de las Áreas Suburbanas que, por sus características territoriales, admiten procesos de urbanización bajo la modalidad de autogestión de infraestructura, equipamientos, servicios y mantenimiento. Se categorizan de la siguiente manera:

**DSA - R6:** Distritos existentes a la fecha de aprobación del presente Código que incluyen barrios cerrados bajo las modalidades de Clubes de Campo y Urbanizaciones Residenciales Privadas, con autosuficiencia de equipamientos, infraestructuras y servicios, y caracterizados por las restricciones de acceso y circulación interna. Integran esta categoría los siguientes barrios: La Lucinda, La Lucinda Norte, Las Cañadas, Valle Escondido, El Pórtico, Los Lapachos, El Prado, La Verbena, El Aybal, El Tipal, La Finca, Ojimoro, La Pedrera.

**DSA-SL - Distrito Suburbano Autosustentable (San Luis):** Distrito Suburbano Autosustentable de carácter mixto, que incluye actividades residenciales, comerciales, de servicios y de perfil logístico e industrial. Admite desarrollos en la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM) y Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE), así como usos agrícolas preexistentes compatibles.

**DSA-AN1 - Distrito Suburbano Autosustentable (Acceso Norte 1):** Distrito Suburbano Autosustentable de carácter mixto, que incluye actividades residenciales, comerciales, equipamientos y servicios. Admite desarrollos en la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM). Su desarrollo se encuentra condicionado al manejo eficiente de los efluentes cloacales y pluviales. La definición de sus límites incluye áreas con pendientes máximas del 15%.

**DSA-AN2 - Distrito Suburbano Autosustentable (Acceso Norte 2):** Distrito Suburbano Autosustentable de carácter predominantemente residencial, promoviendo el equilibrio ambiental, la autosuficiencia y la baja presión sobre el entorno natural. Admite desarrollos en la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM). Su desarrollo se encuentra condicionado al manejo eficiente de los efluentes cloacales y pluviales. La definición de sus límites incluye áreas con pendientes máximas del 20%.

**DSA-Sur - Distrito Suburbano Autosustentable Sur:** Distrito Suburbano Autosustentable de carácter mixto con perfil predominantemente logístico, con actividades residenciales, comerciales, de equipamientos, servicios y productivos. Admite usos agrícolas preexistentes compatibles con la proximidad al suelo urbano y desarrollos en la modalidad de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), hasta tanto se garanticen las condiciones de infraestructura para su reclasificación y anexión al Área Urbana.

**DSA-Oeste - Distrito Suburbano Autosustentable Oeste:** Distrito Suburbano Autosustentable de carácter mixto, que incluye actividades residenciales, comerciales, equipamientos y servicios. Admite desarrollos en la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), hasta tanto se garanticen las condiciones de infraestructura para su reclasificación y anexión al Área Urbana.

- II. **Distritos Suburbanos NO Urbanizables:** aquellos sectores de las Áreas Suburbanas con valor ecosistémico, en estado natural y/o medio y alto valor de conservación. Se trata de áreas de interés ambiental debido a sus atributos naturales, paisajísticos, históricos, culturales u otros, que las hacen susceptibles de preservación y puesta en valor y objeto de regulación especial. Se categorizan de la siguiente manera:

**FU - Fuelle Urbano:** Distrito destinado prioritariamente a constituirse como espacio abierto de uso público, orientado a garantizar el acceso, la protección, el aprovechamiento sustentable y el disfrute colectivo de sus recursos naturales y paisajísticos. Su función principal es articular las áreas naturales con los distritos urbanizables, actuando como transición territorial ecológica, preservar las escorrentías naturales y áreas estratégicas para la regulación hídrica, conservar superficies con índices de vegetación boscosa e integrar el tejido urbano con el sistema de espacios naturales mediante criterios de sustentabilidad ecológica y resiliencia climática.

Se admiten edificaciones puntuales de soporte, exclusivamente vinculadas a las actividades permitidas, siempre que se acredite su aptitud ambiental, conforme a evaluación técnica y normativa vigente.

**PN - Parque Natural:** Distrito orientado a la conservación, preservación y disfrute de sus atributos naturales y paisajísticos, con vocación de uso público y/o privado de esparcimiento, recreación y contacto con la naturaleza. Admite edificaciones puntuales de soporte a las actividades permitidas, mediante plan de manejo que garantice la aptitud ambiental. Comprende este distrito las siguientes áreas:

PN 1 - Parque Natural Mojotoro;



PN 2 - Parque Natural Chachapoyas.

PN 3 - Parque Natural San Bernardo;

PN de Montaña Convenio Urbanístico Especial Ordenanza N° 16.330;

PN 4 - Parque Natural y Cultural Martín M. de Güemes

PN 5 - Parque Natural Las Costas.

**RN - Reserva Natural:** Distrito destinado a la conservación estricta orientado al mantenimiento de sus características ecológicas esenciales y la provisión de servicios ecosistémicos clave, tales como la regulación climática, la conservación de la biodiversidad, el almacenamiento hídrico y la calidad del aire, fundamentales para la sostenibilidad ambiental urbana. No se admite urbanización ni dotación de infraestructura, excepto las necesarias para la gestión, monitoreo o restauración ecológica, previa evaluación y aprobación ambiental por la Autoridad de Aplicación. Integran esta categoría las siguientes áreas:

RN 1 - Reserva Natural Mojotoro;

RN 2 - Reserva Natural Finca Las Costas;

RN 3 - Reserva Natural Campo Gral. Belgrano;

**UE - Áreas de Uso Extractivo:** Comprende áreas del territorio autorizadas para el desarrollo de actividades extractivas de carácter intensivo, sujetas a la regulación, monitoreo y fiscalización de la normativa ambiental y minera provincial, conforme lo determine la autoridad competente.

## PARTE II DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO

### TÍTULO I DEL SISTEMA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO.

**ARTÍCULO 18.- SISTEMA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO.** Se establece el Sistema Municipal de Gestión de Planeamiento (SMGP), como un proceso continuo, dinámico y flexible, que tiene como objetivos:

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

**ARTÍCULO 19.- EL SMGP actúa en los siguientes niveles:**

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

### TÍTULO II DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO I DE LA ESTRUCTURA Y ATRIBUCIONES DE LOS COMPONENTES.

**ARTÍCULO 20.- ESTRUCTURA.** La estructura del SMGP contemplará especialmente las siguientes áreas:

- I. Apoyo técnico de carácter interdisciplinario, con la finalidad de orientar o realizar los estudios o investigaciones necesarias para el planeamiento y el desarrollo urbano ambiental;
- II. Generación de información técnica relativa al desarrollo urbano del Municipio;
- III. Áreas de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente incluidas en la estructura organizativa de la Administración Pública Municipal;
- IV. Infraestructura de Datos Espaciales del Municipio de Salta IDEMSA. Integran el SMGP los órganos de administración directa e indirecta, así como los consejos municipales vinculados al desarrollo urbano.



**ARTÍCULO 21.- ATRIBUCIONES.** Son atribuciones del SMGP:

- I. Elaborar y coordinar la ejecución integrada de los Planes, Programas y Proyectos, promoviendo su viabilidad y sustentabilidad;
- II. Orientar acerca de la legislación urbanística y ambiental municipal;
- III. Aplicar la legislación del Municipio atinente al desarrollo urbano ambiental, estableciendo una interpretación uniforme;
- IV. Monitorear la aplicación del PIDUA y de la Normativa Urbano - Ambiental con vistas al desarrollo sustentable y a la mejora en la calidad de vida;
- V. Establecer los procesos de revisión y ajuste quinquenal del PIDUA y de la normativa Urbano Ambiental.

**ARTÍCULO 22.- COMPETENCIAS.** El SMGP estará a cargo de la Autoridad de Aplicación. Sus competencias serán:

- I. Establecer las directrices de desarrollo urbano ambiental, planificar y ordenar el uso y ocupación del suelo del Municipio de Salta, a través de la elaboración, monitoreo y revisión de los Planes, Programas y Proyectos, supervisando su permanente actualización;
- II. Consolidar y organizar las informaciones esenciales al proceso de desarrollo del Municipio;
- III. Verificar el cumplimiento de la legislación relativa al planeamiento urbano;
- IV. Articular políticas y acciones con los demás órganos municipales y con otros organismos gubernamentales y no gubernamentales y de Servicios Públicos, estableciendo formas de integración entre los participantes del SMGP;
- V. Implementar programas y proyectos a través de la aplicación de los instrumentos de ordenamiento del suelo urbano, y de la promoción de convenios o acuerdos públicos y/o privados;
- VI. Administrar el Fondo de Desarrollo Urbanístico de acuerdo a la ordenanza presupuestaria anual;
- VII. Elaborar los planes de distribución de las reservas de suelo municipal susceptibles de ser asignados a usos habitacionales, de equipamiento comunitario o infraestructuras;
- VIII. Implementar los procesos de gestión, monitoreo, revisión y ajustes quinquenales del PIDUA y de la normativa urbano ambiental para ser elevados al Concejo Deliberante para su consideración;
- IX. Implementar mecanismos destinados a lograr la participación comunitaria en la gestión del planeamiento urbano ambiental;
- X. Elaborar y proponer las reglamentaciones necesarias a los fines de complementar las disposiciones contenidas en este Código, normativa relativa al ambiente, y en el Código de Edificación, y de asegurar la correcta interpretación de las mismas;
- XI. Elaborar mapas de valores de incidencia del suelo.

**SECCIÓN I****DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL (COMDUA).****ARTÍCULO 23.- CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL.** El Órgano Consultivo externo del SMGP será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA) que tiene por finalidad formular políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo urbano, y al cual compete:

- I. Velar por la aplicación de la legislación municipal relativa al planeamiento y desarrollo urbano ambiental, proponer y opinar sobre la actualización, complementación, ajustes y alteraciones del PIDUA, del Código de Planeamiento Urbano – Ambiental (CPUA), del Código de Edificación (CE) y normativa relativa al Ambiente;
- II. Proponer y deliberar sobre los planes y proyectos que tengan incidencia sobre el Desarrollo Urbano Ambiental del municipio, a través de los diversos programas de gestión del PIDUA;
- III. Receptar y orientar para su discusión las temáticas que, originadas en sectores diversos de la sociedad, sean de interés colectivo;
- IV. Proponer al SMGP la elaboración de estudios sobre cuestiones que se entiendan como relevantes;

- V. Organizar comisiones para asesoramiento técnico compuestas por integrantes del CoMDUA, pudiendo utilizarse tanto componentes del SMGP como colaboradores externos;
- VI. Velar por la integración de políticas sectoriales que tengan relación con el desarrollo urbano ambiental del municipio;
- VII. Proponer la programación de inversiones con vistas a asesorar la implementación de políticas de desarrollo urbano ambiental para el Municipio;
- VIII. Proponer criterios y parámetros para la evaluación de Proyectos Especiales y participar activamente en los procesos de análisis y discusión referidos a los mismos, incluyendo las Audiencias Públicas que pudieran realizarse;
- IX. Proponer los Convenios Urbanísticos.

**ARTÍCULO 24.- INTEGRACIÓN.** El CoMDUA se formará con treinta y cuatro (34) miembros titulares y sus suplentes con renovación bienal, con la siguiente composición:

- I. En carácter de Presidente del CoMDUA se desempeñará quien cumpla, dentro de la Estructura Orgánica Superior del Departamento Ejecutivo Municipal, las funciones de Secretario Municipal a cargo o bajo cuya incumbencia esté el Planeamiento Urbano o aquel que sea designado al efecto y por decreto del Departamento Ejecutivo Municipal;
- II. El funcionario municipal que actúe como Presidente del CoMDUA designará mediante resolución a su suplente y a un funcionario municipal del área de Planeamiento Urbano y a su suplente. El Departamento Ejecutivo Municipal designará además a un (1) funcionario municipal del área de Obras Públicas, un (1) funcionario municipal del área de Medio Ambiente y un funcionario del área de Tránsito, y sus suplentes, quienes actuarán en su representación;
- III. Dos (2) miembros en representación de la Federación de Centros Vecinales de la Provincia de Salta;
- IV. Un (un) miembro por la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta (CoPAUPS);
- V. Un (un) miembro del Colegio de Arquitectos de Salta (CAS);
- VI. Un (un) miembro del Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesiones Afines de Salta (CoPAIPA);
- VII. Un (un) miembro de la Universidad Nacional de Salta;
- VIII. Un (1) miembro de la Universidad Católica de Salta;
- IX. Un (1) miembro en representación de las ONGs con domicilio en el Municipio, dedicadas a temáticas ambientales y/o urbanísticas;
- X. Un (1) miembro en representación de la Cámara de Comercio e Industria de Salta;
- XI. Un (1) miembro en representación de la Cámara de Turismo de Salta;
- XII. Un (1) miembro por la Cámara de Pequeños y Medianos Empresarios (PyME) de Salta;
- XIII. Un (1) profesional del medio, con especialidad en Urbanismo y/o preservación del Patrimonio. El miembro titular y el suplente serán especialmente invitados a integrar el Consejo mediante resolución de la Secretaría que ejerza la presidencia del CoMDUA;
- XIV. Cuatro (4) miembros del Concejo Deliberante: dos (2) de la primera minoría parlamentaria, uno (1) de la segunda minoría parlamentaria y uno (1) de la tercera minoría parlamentaria;
- XV. Un (1) Legislador Provincial por el Departamento Capital;
- XVI. Un (1) miembro por el Ente Regulador de Servicios Públicos de la Provincia de Salta (ENRESP);
- XVII. Un (1) miembro por la empresa prestadora de los servicios de Agua Potable y Cloacas de la Ciudad de Salta;
- XVIII. Un (1) miembro por la empresa prestadora de los servicios de Gas Natural de la Ciudad de Salta;
- XIX. Un (1) miembro por la empresa prestadora de los servicios eléctricos de la Ciudad de Salta;
- XX. Un (1) miembro en representación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de Salta;
- XXI. Un (1) miembro del Colegio de Maestros Mayores de Obras y Técnicos relacionados con la Construcción en la Provincia de Salta;
- XXII. Un (1) miembro del Instituto Provincial de la Vivienda Salta u organismo que en el futuro cumpla sus funciones;
- XXIII. Un (1) miembro de Autoridad Metropolitana de Transporte de Salta u organismo que en el futuro reemplace sus funciones;

- XXIV. Un (1) miembro de la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Salta u organismo que en el futuro reemplace sus funciones;
- XXV. Un (1) miembro de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta u organismo que en el futuro reemplace sus funciones;
- XXVI. Un (1) miembro de la Cámara Salteña de la Construcción;
- XXVII. Un (1) miembro de la Cámara de Desarrolladores Inmobiliarios de Salta.

## SECCIÓN II DE LA UNIDAD EJECUTORA DEL PIDUA II (UEP)

**ARTÍCULO 25.- UNIDAD EJECUTORA MUNICIPAL DEL PIDUA II.** El Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer la creación de la Unidad Ejecutora Municipal del PIDUA II (en adelante UEMP) en el ámbito del órgano de aplicación del PIDUA II, con la finalidad de gerenciar el desarrollo de las estrategias, programas y proyectos prioritarios contenidos en la planificación urbanística de la Municipalidad de Salta.

**ARTÍCULO 26.- RESPONSABILIDADES.** Las principales responsabilidades a ser asignadas a la UEMP son las siguientes:

- I. Administrar el Fondo de Desarrollo Urbanístico;
- II. Gerenciar el desarrollo de los Proyectos Prioritarios y Complementarios del PIDUA II u otros que pudieran identificarse como necesarios para el cumplimiento de las estrategias de la planificación urbanística municipal;
- III. Representar técnicamente al Ejecutivo Municipal en los Procedimientos de Convenios Urbanísticos Especiales que se desarrollen con organismos del Estado Provincial y/o del Estado Nacional, y/o con particulares con motivo de proyectos de interés urbanístico, ambiental o social para la Ciudad de Salta;
- IV. Representar técnicamente al Ejecutivo Municipal en las actividades de gestión, acuerdo, seguimiento y ejecución de líneas de financiamiento relacionadas a la implementación de los proyectos mencionados en los incisos II y III anteriores, ante organismos de financiamiento provinciales, nacionales, y organismos multilaterales de crédito;
- V. Coordinar con los organismos de vivienda del Estado Provincial y/o organismos ejecutores de programas habitacionales nacionales la asignación de suelo disponible en el Fondo de Desarrollo Urbanístico para su utilización en emprendimientos de vivienda estatal, vivienda asequible, así como los mecanismos de financiamiento y adjudicación para proyectos de Zonificación Inclusiva;
- VI. Articular con el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA) las instancias de participación y consulta relacionadas al desarrollo de los proyectos y cualquier otra iniciativa bajo gestión de la UEMP;
- VII. Gerenciar el funcionamiento del Sistema de Informaciones Urbanísticas (SIU), en los términos del PIDUA II;
- VIII. Conformar y coordinar equipos técnicos internos y/o contratar servicios de consultoría externa para el cumplimiento de los fines determinados en los incisos anteriores.

**ARTÍCULO 27.- ESTRUCTURA.** La estructura de la UEMP será definida por el Departamento Ejecutivo Municipal, designando un Presidente y conformada por el Secretario Municipal a cargo de la Autoridad de Aplicación como Gerente Técnico Coordinador de la UEMP, un Gerente Administrativo Financiero y un Gerente Legal.

## TÍTULO III DE LOS INSTRUMENTOS DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO I DE LOS INSTRUMENTOS BÁSICOS.

**ARTÍCULO 28.- INSTRUMENTOS BÁSICOS.** El planeamiento del desarrollo urbano ambiental se dará a través de los siguientes instrumentos básicos:

- I. Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA II);
- II. Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA);
- III. Normativa de Protección Ambiental;
- IV. Código de Edificación (CE);
- V. Estrategias de Desarrollo Urbano Ambiental;
- VI. Régimen Urbanístico;
- VII. Modelo Espacial.

**ARTÍCULO 29.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.** Son instrumentos complementarios del CPUA los Programas, Planes, y Proyectos Estratégicos a desarrollar en el futuro por indicación del mismo CPUA o iniciativa del SMGP, relativos a aspectos o áreas específicas del Municipio.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LOS MECANISMOS DE GESTIÓN, MONITOREO, EVALUACIÓN Y AJUSTE DEL CPUA**

#### **SECCIÓN I**

##### **DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

**ARTÍCULO 30.- NIVELES.** La participación de la comunidad en la gestión del planeamiento urbano del Municipio se efectuará en los siguientes niveles:

- I. Global, a través del CoMDUA.;
- II. Barrial, a través de las organizaciones vecinales reconocidas por el municipio, cuyas iniciativas serán elevadas al CoMDUA. a través de sus representantes;
- III. Sectorial, a través de las diferentes instituciones civiles, estatales, industriales, comerciales, sindicales y otras, cuyas iniciativas serán elevadas al CoMDUA a través de sus representantes o por gestiones institucionales;
- IV. Puntual: a través de la participación de los ciudadanos en Audiencias Públicas u otras instancias de participación directa que pudieran generarse con motivo del análisis de iniciativas de Impacto Ambiental y Social.

#### **SECCIÓN II**

##### **DEL SISTEMA DE INFORMACIONES URBANÍSTICAS, MONITOREO Y ACTUALIZACIÓN DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO**

**ARTÍCULO 31.- COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Será competencia de la Autoridad de Aplicación el monitoreo del desarrollo urbano, que se dará por el seguimiento permanente del crecimiento y ocupación del medio urbano, y la revisión de los parámetros de legislación urbanística; actividades que desarrollará con medios propios y/o con asesoramiento técnico externo.

- I. La Autoridad de Aplicación generará un Sistema de Información Urbanística que constituirá la línea de base a partir de la cual realizará el monitoreo del Desarrollo Urbano;
- II. La Autoridad de Aplicación utilizará, para el monitoreo del Desarrollo Urbano, entre otros, los parámetros referentes a densidad, porcentual de equipamientos urbanos y comunitarios por habitante, y desempeño de infraestructuras y según los lineamientos referidos en el PIDUA II;
- III. Serán consideradas como Unidades de Monitoreo:
  - i. Los componentes básicos del Modelo Espacial (Áreas Urbanas, Áreas Suburbanas y Áreas No Urbanas);
  - ii. Los elementos estructurantes del Modelo Espacial;
  - iii. Los Distritos de la Zonificación urbanística.
- IV. La Autoridad de Aplicación publicará y elevará a consideración del CoMDUA, con una frecuencia mínima bienal, las condiciones de desarrollo y desempeño urbanístico del municipio.

**ARTÍCULO 32.- EVALUACIÓN QUINQUENAL.** Será competencia de la Autoridad de Aplicación la Evaluación Quinquenal del Desempeño Urbano, coincidente con el final de cada una de las etapas del período de vigencia del CPUA.; actividades que desarrollará con sus propios medios y/o con asesoramiento técnico externo.

Serán objeto de la Evaluación Quinquenal del Desempeño Urbano, los siguientes aspectos, a partir de los cuales se obtendrán los Indicadores Críticos de Gestión.

- I. Superficie y localización de espacios incluidos en las Áreas de Ocupación Estratégica (AOE) urbanizados durante el quinquenio precedente;
- II. Consolidación o modificación de las tendencias cualitativas y cuantitativas de desarrollo urbano;
- III. Consolidación o modificación de las tendencias de uso del suelo municipal;
- IV. Desempeño de la red vial municipal;
- V. Desempeño de los equipamientos urbanos;
- VI. Desempeño de las infraestructuras urbanas;
- VII. Desempeño de los servicios urbanos;
- VIII. Estado de las condiciones ambientales del territorio municipal y el área urbana;
- IX. Consolidación o modificación de las tendencias demográficas y socioeconómicas del Municipio y la región;
- X. La implementación de la aplicación, monitoreo y control de los Instrumentos de Gestión para la Intervención del Suelo;
- XI. Los Indicadores de Proximidad a equipamientos y servicios urbanos esenciales;
- XII. Otros aspectos que la Autoridad de Aplicación determine convenientes para la Evaluación Quinquenal.

**ARTÍCULO 33.- RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN.** En base a los resultados y conclusiones de la Evaluación Quinquenal del Desempeño Urbano, la Autoridad de Aplicación formulará los ajustes que considere adecuados en el P.I.D.U.A. y sus instrumentos normativos, los que deberán ser aprobados a través de Ordenanza Municipal, previo dictamen del CoMDUA, para su puesta en vigencia.

1. Serán objeto de ajuste quinquenal obligatorio, los siguientes aspectos:
  - I. Reclasificación como Área Urbana Propiamente Dicha de todas aquellas Áreas de Ocupación Estratégica (AOE) que hubieran sido urbanizadas en el quinquenio precedente;
  - II. Reclasificación de las Áreas Suburbanas Urbanizables en función de la demanda de suelo urbano previsible y factibilidad de ser incorporadas al Área Urbana Propiamente Dicha por cambios en las condiciones de provisión de infraestructuras y servicios.
2. Podrán ser objeto de ajuste quinquenal, a propuesta del S.M.G.P. y mediante Ordenanza Municipal, previo dictamen no vinculante del CoMDUA, los siguientes aspectos:
  - I. Delimitación del Ejido Municipal y Perímetro Urbano Consolidado;
  - II. Delimitación de Distritos de Zonificación Urbanística;
  - III. Régimen Urbanístico de Distritos;
  - IV. Los instrumentos de gestión para la intervención del suelo referidos a Captura de Valorización del Suelo, Contribución por Mejoras, Suelo Creado y Transferencia de Potencial Constructivo;
  - V. Otros aspectos relacionados al Desarrollo Urbano Ambiental del Municipio.

**ARTÍCULO 34.- EVALUACIÓN POR LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Será competencia de la Autoridad de Aplicación la evaluación de desempeño urbano de los siguientes temas y la emisión del dictamen que habilite su tratamiento en el Concejo Deliberante:

- I. Implantación de actividades contenidas en Planes o Proyectos Estratégicos, incluso los Convenios Urbanísticos en los términos de los artículos que lo regulan;
- II. Implantación de emprendimientos de Impacto Ambiental y Social;
- III. Implantación de actividades particulares o públicas aisladas no contempladas dentro de los usos conformes correspondientes al área involucrada;
- IV. Actividades incluidas entre los Usos No Conformes para el área involucrada.

En todos los casos contemplados en este artículo, la aprobación definitiva de las implantaciones previstas deberá ser realizada mediante Ordenanza Municipal o de Proyecto de Ordenanza de Urgente Tratamiento según corresponda, previo dictamen del CoMDUA y verificación de Aptitud Ambiental por parte de la Autoridad de Aplicación de



acuerdo al Procedimiento de Evaluación en la Ordenanza N° 12.745 de la Municipalidad de Salta o la que en el futuro la reemplace.

**PARTE III**  
**DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**  
**TÍTULO I**  
**DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO**

**ARTÍCULO 35.- PLUSVALÍA URBANA.** A los fines del cumplimiento de la función social de la propiedad, se define como Plusvalía Urbana el incremento del valor económico del suelo derivado de la valorización diferencial generada por la ejecución de obras públicas o por decisiones legislativas o administrativas del Estado Municipal que posibiliten un mayor o mejor aprovechamiento del suelo.

La valorización del suelo es el resultado de factores como la inversión pública, las directrices de planificación y la construcción colectiva de la ciudad. Dicha valorización, generada por la acción pública, es recuperable por el Municipio con el fin de distribuir equitativamente los costos y beneficios entre los distintos actores, promoviendo condiciones de equidad territorial.

**ARTÍCULO 36.- INSTRUMENTOS.** En la aplicación de los planes, programas y proyectos, el Municipio utilizará los siguientes instrumentos urbanísticos de regulación y gestión para la intervención en el suelo, basados en lo establecido en el artículo precedente:

- I. Captura de Valorización del Suelo;
- II. Recupero por mejoras;
- III. Suelo Creado;
- IV. Transferencia de Potencial Constructivo;
- V. Proyectos Estratégicos;
- VI. Convenios Urbanísticos;
- VII. Zonificación Inclusiva;
- VIII. Fondo de Desarrollo Urbanístico.

**ARTÍCULO 37.- USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.** El Uso y Ocupación del Suelo es definido en función de las normas relativas a densidad, régimen de actividades, dispositivos de control de las edificaciones y parcelación del suelo, que configuran el Régimen Urbanístico, Parte IV de este CPUA. El Régimen Urbanístico puede ser definido también a través de Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social y Planes de Manejo Específico determinados en este Código.

**ARTÍCULO 38.- MAPA DE VALORES.** A los fines de la aplicación de los instrumentos de gestión para la intervención en el suelo, la Autoridad de Aplicación elaborará el Mapa de Valores oficiales de referencia del Suelo, fundamentado técnicamente con metodología específica, el que deberá ser (puesto en vigencia y) actualizado anualmente.

**ARTÍCULO 39.- REGLAMENTACIÓN.** El Municipio pondrá en vigencia los instrumentos mencionados en los artículos precedentes mediante reglamentaciones específicas y/o programas aprobados por la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 40.- RECUPERO DE PLUSVALÍAS.** La forma de recupero de Plusvalías Urbanas a través de las modalidades detalladas en el presente Título puede ser mediante instrumentos de carácter fiscal o regulatorio u otros, como la concesión, la comercialización o participación de los terrenos que permitan la absorción de plusvalías por parte del Municipio, y a determinarse según la aplicación particularizada de cada instrumento mediante Programas y Proyectos.

**ARTÍCULO 41.- TÍTULOS DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO.** A los fines de la aplicación de los instrumentos de gestión para la intervención en el suelo, se define como Títulos de Potencial Constructivo (TPC) a los títulos que representan capacidad constructiva adicional a la establecida por el FOT Privado del distrito, denominada "FOT Público" y concedida por el Municipio. Los TPC podrán originarse mediante los instrumentos de Suelo Creado o Transferencia de Potencial Constructivo, aplicándose en cada caso conforme a las condiciones y alcances definidos para cada instrumento en esta ordenanza.

- I. El Factor de Ocupación Total Público (FOT Público) es el factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define los metros cuadrados de construcción adicionales al FOT Privado. El FOT Público se materializa a través de Títulos de Potencial Constructivo originados en los instrumentos previstos en esta ordenanza;
- II. El FOT Público aplicable por Suelo Creado establece capacidad constructiva adicional no transferible, aplicable únicamente en la parcela beneficiada. Se efectiviza mediante la compra de Títulos de Potencial Constructivo al Municipio;
- III. El FOT Público aplicable por Transferencia de Potencial Constructivo establece capacidad constructiva transferible, originada en compensación por restricciones al dominio impuestas por normativa. Es transferible desde un distrito emisor hacia un distrito receptor conforme a lo previsto en esta ordenanza y su reglamentación.

## CAPÍTULO I CAPTURA DE VALORIZACIÓN DEL SUELO

**ARTÍCULO 42.- CAPTURA DE VALORIZACIÓN DEL SUELO.** Se denomina Captura de Valorización del Suelo al instrumento regulatorio por el cual la Municipalidad recupera total o parcialmente el incremento de valor económico del inmueble (percibido por el titular del derecho), derivado de la modificación de la normativa de fraccionamiento y uso del suelo introducida por la presente Ordenanza, con el fin de destinar esos recursos a obras de interés público.

**ARTÍCULO 43.-** Se considera hecho generador de la Captura de Valorización del Suelo la modificación normativa introducida por la presente Ordenanza que, de manera directa o indirecta, incremente la posibilidad de aprovechamiento del suelo respecto de la normativa previa.

- I. La aprobación, autorización o regularización administrativa de proyectos posteriores a la entrada en vigencia de la presente ordenanza se entiende como la materialización del hecho generador;
- II. A los fines de transparencia y previsibilidad, se entiende que la presente Ordenanza constituye, por sí misma, la modificación normativa habilitante para la aplicación del régimen de Captura de Valorización del Suelo, salvo disposición de transición expresa establecida en la misma;
- III. Inciso III. Quedan incluidos en la aplicación del presente instrumento los proyectos presentados en el Área Suburbana y los proyectos ubicados en las Áreas de Ocupación Estratégica en los que, a juicio de la Autoridad de Aplicación y mediante informe técnicamente fundado, se verifique la valorización del suelo por cambio normativo, siempre y cuando no se trate de proyectos relacionados a barrios de interés social, los inscriptos en los registros de barrios populares y aquellos desarrollos promovidos por el Estado destinados a viviendas asequibles, equipamientos o infraestructuras.

**ARTÍCULO 44.- CÁLCULO.** La Captura de Valorización del Suelo se aplicará sobre la Valorización Total del Suelo, entendida como la diferencia entre el Valor Residual del Suelo y el Valor Inicial del Suelo. El Valor Inicial será el registrado en el Mapa de Valores Oficiales de Referencia del Suelo vigente; el Valor Residual será el valor del suelo resultante tras la modificación normativa que habilite mayor aprovechamiento del mismo. El procedimiento y metodología de cálculo de la Captura de Valorización del Suelo e índices de actualización será establecido por vía reglamentaria.

**ARTÍCULO 45.- ALÍCUOTA.** La alícuota aplicable se fijará vía reglamentaria, observando los principios de legalidad, proporcionalidad y no confiscatoriedad. En ningún caso la alícuota aplicable a proyectos nuevos será inferior al ocho (8%) por ciento de la Valorización Total del Suelo.

**ARTÍCULO 46.- CELEBRACIÓN DE CONVENIO.** La aplicación del presente instrumento se ejecutará preferentemente mediante Convenio entre la Municipalidad y el titular del derecho.

- I. El mismo deberá realizarse previo al acto administrativo que apruebe el plano de fraccionamiento, obra de arquitectura o la resolución de regularización definitiva, según corresponda;

- II. El Convenio deberá contener, como mínimo: (a) la determinación del monto del recupero; (b) la forma de cumplimiento (pago en dinero, dación en pago u otras modalidades); (c) plazos y garantías; (d) sanciones y cláusulas de ejecución;
- III. Los convenios celebrados en el marco de lo aquí dispuesto se encuentran excluidos del régimen establecido por la Ley Provincial Nº 8.072 a la que adhirió la Municipalidad mediante Ordenanza Nº 15.593;
- IV. Si dentro del plazo legalmente previsto no se suscribiera el Convenio, la Autoridad de Aplicación podrá dictar resolución administrativa fundada en que determine y liquide la obligación conforme a la metodología reglamentaria.

**ARTÍCULO 47.- OBRAS.** Cuando el Ejecutivo asigne obras a realizar en concepto del cobro de la Captura de Valorización del Suelo, las mismas serán designadas en función de:

- I. La evaluación equitativa entre el valor de obra y el monto total de la Captura de Valorización del Suelo según cálculo correspondiente a cada proyecto;
- II. El sector receptor de obras dentro del Ejido Municipal con el objetivo de maximizar la equidad en la distribución de recursos, contemplando los sectores de la ciudad con déficit de infraestructuras, equipamientos, servicios y la integración socio urbana de barrios.

## **CAPÍTULO II RECUPERO POR MEJORAS**

**ARTÍCULO 48.- DEFINICIÓN.** El Municipio podrá proceder al recupero de todo incremento de rentabilidad que obtiene el propietario o poseedor de un inmueble derivado de la ejecución de obra pública destinada a provisión y/o mejoras en infraestructuras, espacio público y equipamiento urbano.

**ARTÍCULO 49.- DESTINO.** La Municipalidad podrá exigir a los propietarios de inmuebles beneficiados el pago de una contribución económica, en función del beneficio directo o indirecto obtenido como consecuencia de la ejecución de las obras referidas en el artículo anterior. Dicho pago se destinará exclusivamente a la financiación, generación o renovación de infraestructura urbana.

**ARTÍCULO 50.- CARACTERES.** El Recupero por Mejoras tendrá carácter excepcional y temporal, limitada al cumplimiento del objetivo específico que la origina. Su percepción cesará una vez alcanzado dicho propósito.

**ARTÍCULO 51.- PORCENTAJE.** El porcentaje de captación por recupero por mejoras será establecido por el Municipio y fundamentado técnicamente, en función a los siguientes parámetros:

- I. El costo total de la obra a ejecutar por el Municipio;
- II. La cantidad de inmuebles beneficiados de forma directa o indirecta por la ejecución de la obra pública, pudiendo los mismos ser tanto frentistas a la obra, como encontrarse en un radio de influencia de la misma, determinado técnicamente por la Autoridad de Aplicación;
- III. El porcentaje correspondiente a los costos de la obra a cobrar a cada propietario en función del porcentaje de beneficio obtenido por el mismo.

**ARTÍCULO 52.- MODOS DE PERCEPCIÓN DEL RECUPERO.** La Municipalidad establecerá, mediante el instrumento legal pertinente la modalidad de aplicación, el monto a percibir, los plazos, y la forma de cobro del Recupero por Mejoras, según las características particulares de cada obra y los planes, programas o proyectos en ejecución.

## **CAPÍTULO III DEL SUELO CREADO**

**ARTÍCULO 53.- DEFINICIÓN.** Se denomina Suelo Creado a la autorización, otorgada por el poder público municipal a particulares de capacidad constructiva adicional al FOT Privado en áreas predefinidas de la Ciudad de Salta, a título oneroso, utilizando reservas constructivas públicas (FOT Público).

**ARTÍCULO 54.- TÍTULOS.** El Suelo Creado se materializa en Títulos de Potencial Constructivo emitidos por la Autoridad de Aplicación, cuantificados en m<sup>2</sup> (metros cuadrados) edificables en concepto de FOT Público, que podrán ser utilizados por los particulares como superficies edificables incrementales al FOT Privado determinado por el régimen urbanístico para cada distrito.

**ARTÍCULO 55.- APLICACIÓN.** El régimen de Suelo Creado será aplicable de acuerdo a lo establecido en el Anexo 4.1, en los distritos de Zonificación en los que es aplicable el FOT Público - Suelo Creado.

**ARTÍCULO 56.- MODALIDAD DE APLICACIÓN.** La modalidad de aplicación del régimen de Suelo Creado se define en función de los siguientes parámetros:

- I. Distritos de Zonificación Urbanística en que se aplica el régimen de Suelo Creado;
- II. FOT Privado y FOT Público aplicable a cada Distrito;
- III. Valor de Incidencia del Suelo de Referencia, que se calculará con el mapa de valores de suelo oficial vigente y el FOT Privado.

**ARTÍCULO 57.- CESIONES.** Las autorizaciones de cesión a título oneroso de Suelo Creado son voluntarias y no obligatorias para el Municipio, y podrán ser suspendidas o denegadas por la Autoridad de Aplicación en los casos puntuales en que se detectase impacto negativo sobre las Infraestructuras, Equipamientos, Red Vial, Servicios, Paisaje Natural o Urbano, no factibilidad informada por los organismos del estado municipal o provincial y/o empresas prestadoras de servicios públicos involucrados, o cualquier otro aspecto relacionado al desarrollo urbano ambiental del Municipio que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, hiciera desaconsejable su autorización.

**ARTÍCULO 58.- ADQUISICIÓN.** La adquisición de Títulos de potencial constructivo por el propietario de una parcela será habilitada por la Autoridad de Aplicación, cuyo procedimiento será debidamente reglamentado a través de un plan o programa específico.

Los contratos celebrados por la Municipalidad que tengan por objeto Títulos de Potencial Constructivo se encuentran excluidos del régimen instituido por la Ley N° Provincial 8.072 a la que se adhirió mediante Ordenanza N° 15.593.

**ARTÍCULO 59.- INTRANSFERIBILIDAD.** El régimen de Suelo Creado será intransferible respecto de su aplicación parcelaria, debiendo utilizarse exclusivamente en la parcela de origen que lo haya generado. No podrá aplicarse en otras localizaciones del Municipio.

#### **CAPÍTULO IV DE LA TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO**

**ARTÍCULO 60.- DEFINICIÓN.** Se denomina Transferencia de Potencial Constructivo al instrumento mediante el cual los Títulos de Potencial Constructivo (TPC), expresados en metros cuadrados edificables, pueden ser transferidos desde predios emisores a predios receptores conforme a las condiciones y límites establecidos en Planes o Programas específicos aprobados por el Municipio. Para la aplicación de este instrumento se contemplarán los siguientes casos:

- I. La totalidad o parte de la capacidad constructiva de predios sobre los cuales la Municipalidad de Salta u otros organismos del Estado proyecten la instalación de equipamientos públicos, la construcción de vivienda asequible, o el desarrollo de proyectos estratégicos y prioritarios para la ciudad, como forma de pago parcial para su adquisición;
- II. La capacidad constructiva correspondiente a inmuebles identificados con valor patrimonial en el Área Centro y en el resto del municipio, protegidos por las normas de preservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico, cuya edificabilidad permitida no puede ser materializada y por lo tanto, resulta factible de ser transmitida a un distrito receptor, como un mecanismo compensatorio que reconoce y premia el valor colectivo de preservar un bien patrimonial;
- III. La compensación por los servicios ecosistémicos que brinda un inmueble a la ciudad en concepto de capacidad constructiva, a definir mediante Programa específico por la Autoridad de Aplicación. Incluye las áreas de protección ambiental y paisajística establecidas como Suburbano No Urbanizable;

IV. La capacidad constructiva de inmuebles emisores y receptores de Títulos de Potencial Constructivo en zonas donde se estimule la renovación urbana.

**ARTÍCULO 61.- APLICACIÓN.** El potencial constructivo a transferir corresponde al Factor de Ocupación Total (FOT) Público Transferible de los inmuebles de origen según cada caso particular, a definir en el programa específico para tal fin y podrá aplicarse en carácter de F.O.T. público en otros inmuebles ubicados en distritos receptores.

**ARTÍCULO 62.- APLICACIÓN PARCIAL.** Los metros cuadrados ( $m^2$ ) involucrados en los Títulos de Potencial Constructivo generados por Transferencia de Potencial Constructivo, podrán aplicarse en forma parcial en diferentes distritos y parcelas según lineamientos establecidos en los Programas específicos que se reglamenten para tal fin.

**ARTÍCULO 63.- FACTOR DE EQUIVALENCIA.** Para el caso de adquisición de Títulos de Potencial Constructivo generados por el presente régimen, los metros cuadrados ( $m^2$ ) nominales de dichos títulos serán afectados por un Factor de Equivalencia de acuerdo al distrito de zonificación sobre el que se generó originalmente el título y al distrito receptor, de forma tal de mantener la correspondencia entre los valores inmobiliarios de origen y destino determinados por este Régimen.

- I. El Factor de Equivalencia Económico (FEE) surgirá del cociente entre el Valor de incidencia de la parcela de origen del título y el Valor de incidencia de la parcela receptora del mismo.
- II. Para los programas que incluyan la aplicación del instrumento de Transferencia de Potencial Constructivo con el fin de estimular la renovación urbana, podrá establecerse un Factor de Equivalencia Urbanístico (FEU) adicional que se aplicará multiplicativamente al Factor de Equivalencia Económico y su objeto será incentivar la localización de inversión en áreas priorizadas.

**ARTÍCULO 64.- REGISTRO.** Las operaciones de Transferencia de Potencial Constructivo entre personas físicas y/o jurídicas serán obligatoriamente inscriptas en un Registro a habilitar a tal efecto por la Autoridad de Aplicación, y formalizadas a través de Escritura Pública firmada por el vendedor y comprador. Asimismo, la operatoria realizada deberá ser asentada en la documentación catastral de los predios involucrados y en los planos aprobados que contengan las superficies construidas a través de esta operatoria.

**ARTÍCULO 65.- TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO PARA FINES URBANÍSTICOS.** Se denomina Transferencia de Potencial Constructivo para fines Urbanísticos a la posibilidad del Municipio de transferir el derecho correspondiente a la totalidad o parte de la capacidad constructiva de las áreas vinculadas a la instalación de iniciativas como forma de pago por su adquisición.

- I. El procedimiento de Transferencia de Potencial Constructivo podrá aplicarse en inmuebles de propiedad de particulares sobre los cuales se proyectan iniciativas de interés público prioritario, tales como:
  - i. Plazas y parques;
  - ii. Equipamientos en áreas de Parque y Reserva;
  - iii. Equipamiento comunitario (educativo, sanitario, de transporte, de ocio, de cultura u otro);
  - iv. Equipamiento de infraestructuras o servicios (agua potable, cloacas, gas, instalaciones eléctricas u otros);
  - v. Componentes de la red vial municipal;
  - vi. Conjuntos habitacionales financiados por el Estado.

**ARTÍCULO 66.- TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO PARA FINES DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO.** Se denomina Transferencia de Potencial Constructivo para fines de Preservación del Patrimonio a los títulos vinculados con el reconocimiento por parte del Municipio a los propietarios de los inmuebles calificados como protegidos por la normativa provincial y municipal relativa a la Preservación del Patrimonio Histórico, Urbanístico, Arquitectónico, los derechos de Potencial Constructivo correspondientes a la diferencia entre la suma del FOT Privado más el FOT Público transferible para el distrito y el FOT real construido del inmueble al momento del otorgamiento de los títulos correspondientes.

La transferencia de potencial constructivo se materializará a través de Títulos de Potencial Constructivo a título gratuito correspondientes al distrito de origen, es decir aquel en que se encuentra el inmueble protegido, pudiendo aplicarse en otros distritos receptores en carácter de FOT Público.



**ARTÍCULO 67.- PROYECTOS DE RESTAURACIÓN Y PUESTA EN VALOR.** El otorgamiento de la Transferencia de Potencial Constructivo de la totalidad de los m<sup>2</sup> correspondientes a la diferencia entre la suma del FOT Privado más el FOT Público admisible para el distrito y el FOT real construido del inmueble, permitirá a los propietarios de los inmuebles protegidos la presentación de un proyecto de restauración y puesta en valor del inmueble, cuyos requisitos se establecerán en función de cada caso en particular. Los propietarios tendrán la obligación de mantener los mismos en un estado de conservación adecuado y de no realizar modificaciones que alteren las características que justificaron su calificación como protegidos.

Para acceder a la totalidad de los m<sup>2</sup> adicionales, la aprobación final del proyecto de la parcela receptora quedará condicionada a la ejecución del proyecto de restauración y puesta en valor del inmueble.

**ARTÍCULO 68.- TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO PARA FINES DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJÍSTICO.** Se denomina Transferencia de Potencial Constructivo para fines de preservación del Patrimonio Natural y Paisajístico, a los títulos vinculados con el reconocimiento por parte del Municipio a los propietarios de los inmuebles calificados como protegidos por la normativa provincial y municipal relativa a la Preservación del Patrimonio Natural, otorgando Títulos de Potencial Constructivo en compensación a los servicios ambientales que brindan a la ciudad dichos inmuebles.

La transferencia de potencial constructivo se materializará a través de Títulos de Potencial Constructivo a título gratuito correspondientes al distrito de origen, a definir mediante Programa específico por la Autoridad de Aplicación, pudiendo aplicarse en otros distritos receptores en carácter de FOT Público.

**ARTÍCULO 69.- PLAN DE MANEJO ESPECÍFICO Y COMPROMISO.** El otorgamiento de la Transferencia de Potencial Constructivo de la totalidad de los m<sup>2</sup> correspondientes a la compensación establecida por los Servicios Ecosistémicos, implicará para los propietarios o poseedores de los inmuebles protegidos la presentación de un Plan de Manejo Específico y compromiso de restauración, mantenimiento, conservación de las áreas protegidas, cuyos requisitos se establecerán en función de cada caso por la Autoridad de Aplicación. Los propietarios tendrán la obligación de mantener los mismos en un estado de conservación adecuado y de no realizar modificaciones que alteren las características que justificaron su calificación como protegidos.

**ARTÍCULO 70.- RENOVACIÓN.** El FOT Público del inmueble emisor podrá renovarse mediante ordenanza, en función a los resultados de los mecanismos de Gestión, Monitoreo, Evaluación y Ajuste del CUPA a fines de asegurar el mantenimiento del estado de conservación adecuado del inmueble por parte del propietario.

**ARTÍCULO 71.- REGULACIÓN.** El régimen de Transferencia de Potencial Constructivo para inmuebles protegidos estará sujeto a la reglamentación que se dicte. Los aspectos Jurídicos, Económicos y Financieros derivados de esta operatoria serán administrados y fiscalizados por las Secretarías Legal y Técnica y de Hacienda respectivamente en su carácter de integrantes del mismo. Cada operación que se realice deberá ser asentada en la documentación catastral de los predios involucrados.

## **CAPÍTULO V DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

**ARTÍCULO 72.- DEFINICIÓN.** Se establece como Proyecto Estratégico aquel que requiere para su tramitación un análisis diferenciado, sujeto a estudios, acuerdos y condicionantes específicos. Estos proyectos sirven también al desarrollo de áreas de interés prioritario y Polígonos de Interés Urbanístico (PIU), pueden surgir de iniciativas públicas, privadas o mixtas externas al Poder Público Municipal, pudiendo éste asociarse para su realización. Este tipo de Proyectos podrán ser Puntuales o de Impacto Ambiental y Social según lo descrito en la Parte III, Título I, Capítulo V, Sección I y Sección II.

**ARTÍCULO 73.- CONVENIOS URBANÍSTICOS.** Los Proyectos Estratégicos podrán ser objeto de la aplicación de Convenios Urbanísticos.

**ARTÍCULO 74.- APTITUD AMBIENTAL.** Los Proyectos Estratégicos requerirán la verificación de su aptitud ambiental. Según su categorización se establecerá la herramienta de evaluación correspondiente conforme lo indicado en el Capítulo IX.

## SECCIÓN I

### PROYECTOS ESTRATÉGICOS PUNTUALES

**ARTÍCULO 75.- ENUMERACIÓN.** Se consideran Proyectos Estratégicos Puntuales los siguientes:

- I. Los proyectos destinados a obras en Espacio Público, en los términos del artículo 167 y siguientes;
- II. Los proyectos en inmuebles con condiciones topográficas excepcionales, de forma irregular o ubicados sobre calles o pasajes de reducidas dimensiones;
- III. Los proyectos destinados a actividades que requieran volumetrías u otras características de diseño u ocupación del suelo especiales;
- IV. Los proyectos que alteren el retiro para jardín en sitios que tuvieran condiciones topográficas excepcionales o de entorno, tales como configuración especial de la manzana, lote o vía pública;
- V. Los proyectos a desarrollar dentro de las áreas de influencia de Aeropuertos, Aeródromos, Helipuertos o cualquier otro equipamiento destinado a la operación de Aeronaves, en cuyo caso deberán ser sometidos a la revisión de las autoridades competentes en materia de Aviación Civil, pudiendo la Autoridad de Aplicación determinar restricciones o exigencias particulares diferentes a las establecidas por el régimen urbanístico del distrito involucrado;
- VI. Proyectos ubicados en los Distritos Especiales PIU, conforme el régimen urbanístico del distrito involucrado y su entorno, que requieran la determinación de condiciones particulares o diferentes a las establecidas;
- VII. Los proyectos localizados en terrenos cuya superficie y frente mínimo sea inferior a la superficie y/o frente mínimo establecido para el distrito en el Anexo 4.1, que propongan uso de indicadores urbanísticos diferenciados. En estos casos la aprobación del Proyecto Estratégico Puntual estará sujeta a la verificación de proporcionalidad en las variaciones propuestas y la preservación de adecuadas condiciones de habitabilidad;
- VIII. Los proyectos de unificación, subdivisión y/o desmembramiento que, debido a particularidades de los mismos, no encuadren dentro de lo establecido en la Parte IV, Título II, Capítulo II y Capítulo III. Su tratamiento como Proyecto Estratégico no deberá desvirtuar lo determinado por el presente código con relación a las cesiones de suelo obligatorias y los lineamientos establecidos por el PIDUA.;
- IX. Proyectos que afecten inmuebles incluidos en el Registro de Inmuebles Protegidos;
- X. Proyectos de arquitectura ubicados en parcelas individuales o conjuntos de parcelas cuya superficie sea mayor o igual a diez mil (10.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, en los que la Autoridad de Aplicación, mediante informe técnico fundamentado, determine que es necesaria la apertura o prolongación de calles de uso público para dar continuidad a la trama urbana existente. En dichos casos, la conformación de las calles se tramitará conforme a lo establecido en la Parte IV, Título II del presente Código;
- XI. Proyectos de urbanización que involucren la conformación de macromanzanas.

**ARTÍCULO 76.- ESTUDIOS ALTERNATIVOS O ESPECÍFICOS.** En casos particulares, la Autoridad de Aplicación podrá requerir estudios alternativos o específicos de verificación a los Proyectos Estratégicos Puntuales a los fines de su evaluación.

**ARTÍCULO 77.- AUTORIZACIÓN.** Los Proyectos Estratégicos Puntuales serán autorizados a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada por la Autoridad de Aplicación. La evaluación se fundamentará en los siguientes criterios:

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

## SECCIÓN II

### PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL

**ARTÍCULO 78.- ENUMERACIÓN.** Se consideran Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social los siguientes:

- I. Aquellos proyectos localizados en Espacio Urbano que, a juicio de la Autoridad de Aplicación, involucren riesgo de afectación negativa, riesgo ambiental o hídrico y/o deterioro en los atributos estéticos, funcionales y de aprovechamiento social de dicho espacio;
- II. Aquellos emprendimientos residenciales, comerciales, industriales, de equipamientos urbanos y otros, de gran porte, entendiéndose por tales a superficies construidas superiores a veinte mil (20.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, ubicados en cualquiera de los distritos situados dentro del Perímetro Urbano Consolidado;
- III. Aquellos proyectos que requieran normas propias relativas a uso o régimen volumétrico, en terrenos o sumatorias de terrenos contiguos con superficie igual o superior a diez mil (10.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, situados dentro del Perímetro Urbano Consolidado;
- IV. Los proyectos de viviendas individuales o conjuntos habitacionales en áreas clasificadas por este código como condicionadas para usos residenciales por razones ambientales, geológicas u otras;
- V. Proyectos de renovación o revitalización urbana promovidos por emprendimientos públicos, privados o mixtos, que por su escala de master plan, excedan el estudio convencional, requiriendo de la intervención de distintas reparticiones administrativas;
- VI. Proyectos de recuperación o remediación de ambientes degradados.

**ARTÍCULO 79.- FACULTADES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Independientemente de los instrumentos de gestión ambiental solicitados conforme la escala de la propuesta, la Autoridad de Aplicación podrá requerir la realización de estudios alternativos o de verificación a cargo del proponente.

**ARTÍCULO 80.- AUDIENCIAS PÚBLICAS.** En los Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social, se exigirá la realización de Audiencias Públicas en los siguientes casos:

- I. Por requerimiento de la legislación provincial y/o municipal vigente en la materia;
- II. Por requerimiento de la Autoridad de Aplicación;
- III. Por requerimiento del CoMDUA

**ARTÍCULO 81.- GASTOS.** Los gastos relativos a los Estudios a realizar por los propietarios y por la Autoridad de Aplicación, y a la organización de las Audiencias Públicas, correrán por cuenta y cargo de los promotores del proyecto.

**ARTÍCULO 82.- APROBACIÓN.** Los Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social, serán aprobados por Ordenanza Municipal, previo dictamen del CoMDUA y de la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 83.- REQUISITOS.** Los Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social deberán observar:

- I. Las Directrices del PIDUA II y del CPUA;
- II. Los Factores de Ocupación del Suelo y Factores de Ocupación Total del distrito de implantación, cuando estos estuvieren definidos.
  1. Los costos de construcción o redimensionado de equipamientos, infraestructuras o servicios urbanos que se tornarán necesarios en función del proyecto serán de responsabilidad del promotor;
  2. En los casos de verificarse el interés público, podrán ser establecidas asociaciones público - privadas en la ejecución de Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social;
  3. En los proyectos realizados sobre un conjunto de lotes, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la transferencia de Potencial Constructivo entre los mismos mediante Dictamen Técnico debidamente fundado con la condición de que el aprovechamiento final del conjunto observe los parámetros del Régimen Urbanístico del Área;

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

## CAPÍTULO VI DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

**ARTÍCULO 84.- DEFINICIÓN.** Son los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración de la Ciudad entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los objetivos enunciados en el Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta.

Sus objetivos no deberán transgredir ni desvirtuar las disposiciones determinadas en el Plan Integral del Desarrollo Urbano Ambiental. Para lo cual los proyectos o propuestas deberán atender la vocación y lineamientos específicos según corresponda. Serán materia de este tipo de convenio las propuestas en inmuebles que requieran de definición y/o ajuste en materia de usos, tejido, y morfología urbana.

**ARTÍCULO 85.- PARCELA MÍNIMA.** Parcela mínima objeto de convenio: 2.500 m<sup>2</sup> de superficie, provengan o no de una anexión.

**ARTÍCULO 86.- TRATAMIENTO.** Los proyectos involucrados en los Convenios Urbanísticos recibirán tratamiento de Proyecto Estratégico de Impacto Ambiental y Social.

**ARTÍCULO 87.- CONTENIDO.** Los alcances generales contenidos en el acuerdo, así como el establecimiento de derechos y obligaciones de las partes podrán comprender, entre otros aspectos los siguientes:

- I. La participación pública y privada en el desarrollo y posterior gerenciamiento de las áreas involucradas;
- II. El establecimiento de normas particulares de desarrollo urbanístico y usos del suelo siempre que no desvirtúen los objetivos enunciados en el PIDUA;
- III. El empleo de los instrumentos referidos a Suelo creado, Transferencia de Potencial Constructivo, Recupero de Plusvalía y el régimen dominial actual o futuro de la tierra objeto del convenio.

## CAPÍTULO VII DE LA ZONIFICACIÓN INCLUSIVA

**ARTÍCULO 88.- DEFINICIÓN.** Se denomina Zonificación Inclusiva al instrumento mediante el cual el Municipio establece un porcentaje de cesiones obligatorias de suelo y/o de construcción de proyectos de vivienda asequibles a determinados emprendimientos inmobiliarios, como contraprestación de un beneficio otorgado.

**ARTÍCULO 89.- IMPLEMENTACIÓN.** El presente instrumento será implementado por el Municipio en articulación con otros instrumentos de gestión del suelo y mediante la aplicación de Planes, Programas o Proyectos específicos.

- I. El Municipio determinará, según cada caso o mediante una reglamentación específica, la modalidad, porcentaje, ubicación y otros aspectos relacionados a la aplicación del presente instrumento.
- II. La Autoridad de Aplicación podrá determinar estrategias y formas de aplicación del instrumento de Suelo Creado, Transferencia de Potencial Constructivo, Captura de Valorización del Suelo y otros instrumentos o instancias de gestión según el caso, con la finalidad de favorecer la conformación de conjuntos habitacionales de vivienda asequible donde resulte factible.

**ARTÍCULO 90.- EXTENSIÓN DE LAS OBLIGACIONES.** Las obligaciones establecidas para el urbanizador en lo relativo a obras generales de red vial, infraestructuras, servicios y otros aspectos de la urbanización o del emprendimiento se harán extensivas a las áreas del predio destinadas a Zonificación Inclusiva, en idénticos términos y condiciones a las áreas destinadas a construcciones privadas.

**ARTÍCULO 91.- INICIATIVA.** A propuesta de cualquiera de las partes involucradas en la aplicación del presente instrumento, podrán iniciarse procesos de celebración de Convenios Urbanísticos Especiales.

La Municipalidad podrá celebrar Convenios Urbanísticos Especiales con organismos o programas habitacionales nacionales o provinciales, incluyendo el Instituto Provincial de la Vivienda o el organismo que en el futuro lo reemplace, favoreciendo la articulación entre los desarrollos habitacionales privados y la satisfacción de la demanda habitacional social.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DEL FONDO DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

**ARTÍCULO 92.- OBJETO.** El municipio pondrá en vigencia el Fondo de Desarrollo Urbanístico, el que tendrá por objeto:

- I. La formación de un patrimonio de tierra urbana (áreas de reserva) con la finalidad de destinarla a futuras urbanizaciones y/o a la construcción de equipamiento comunitario urbano;
- II. Solventar, con los recursos monetarios disponibles, obras de infraestructura y equipamiento urbano municipal en áreas carenciadas del Ejido Municipal;
- III. Propender, con los recursos pecuniarios que disponga, a la reducción de los costos de los planes de urbanizaciones a ejecutarse;
- IV. Proporcionar los medios necesarios para la elaboración de estudios, diseño y ejecución de Proyectos Estratégicos;
- V. Proporcionar los medios necesarios para la elaboración de proyectos para la conservación, restauración y puesta en valor del P.A.U.P.S.;
- VI. Proporcionar los medios necesarios para la elaboración de proyectos para la conservación, mantenimiento, restauración y puesta en valor del patrimonio natural del municipio.

**ARTÍCULO 93.- RECURSOS.** El Fondo de Desarrollo Urbanístico, contará para el cumplimiento de sus objetivos, con los siguientes recursos:

- I. Las partidas presupuestarias destinadas a la adquisición de inmuebles;
- II. Todos los bienes inmuebles que, como espacios destinados a Red Vial o Equipamiento Comunitario, los urbanizadores transfieran a la Municipalidad, conforme a las previsiones de este Código;
- III. Bienes inmuebles obtenidos por la Municipalidad de Salta a través de compra, permuta, u otros mecanismos de adquisición;
- IV. Todas las sumas de dinero originadas en la emisión y venta de Títulos de Suelo Creado;
- V. Todos los bienes inmuebles integrantes del dominio privado de la Municipalidad;
- VI. Todos los bienes inmuebles adquiridos por la Municipalidad a través de expropiaciones por causa de utilidad pública o por cesión de Potencial Constructivo;
- VII. Todas las sumas de dinero y sus intereses, o inmuebles que deriven de la enajenación o permuta de los bienes inmuebles antes referidos;
- VIII. Suelo o unidades de vivienda obtenidos a través de Convenios Urbanísticos y/o de los instrumentos de Zonificación Inclusiva;
- IX. Toda suma de dinero o inmuebles adquiridos por el Municipio mediante el Recupero de Plusvalía;
- X. Todo otro ingreso de bienes de capital o inmuebles no enumerados que sean compatibles con la naturaleza y fines del Fondo de Desarrollo Urbanístico.

**ARTÍCULO 94.- DESTINO DE LOS RECURSOS.** La Autoridad de Aplicación asignará destino específico de los recursos pertenecientes al Fondo de Desarrollo Urbanístico mediante dictamen técnico debidamente fundado, en función de los lineamientos determinados por el PIDUA II y el CPUA.

**ARTÍCULO 95.- MODIFICACIÓN DEL DESTINO.** La Autoridad de Aplicación podrá modificar el destino específico de los bienes inmuebles del Fondo de Desarrollo Urbanístico, siempre que no desvirtúen los lineamientos determinados por el PIDUA II y dicha sustitución contribuya a la sustentabilidad urbana, mediante dictamen CoMDUA y Ordenanza Municipal.

**ARTÍCULO 96.- VENTA O PERMUTA.** Todos los bienes inmuebles del Fondo de Desarrollo Urbanístico podrán ser vendidos o permutados siempre que los bienes o sumas de dinero obtenidos sean destinados a fines equivalentes



al original u otros fines promovidos a través de Proyecto Estratégico. En todos los casos, estas operaciones requerirán previo dictamen del CoMDUA y autorización mediante ordenanza.

**ARTÍCULO 97.- REGLAMENTACIÓN.** El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará, mediante Decreto Municipal, el funcionamiento del Fondo de Desarrollo Urbanístico.

## TÍTULO II DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL

**ARTÍCULO 98.- APTITUD AMBIENTAL.** Se establece como Aptitud Ambiental a la condición que debe cumplir un proyecto para demostrar su viabilidad socio-ambiental, mediante la prevención, mitigación y compensación de impactos negativos significativos - sean estos reversibles o irreversibles - sobre los sistemas naturales, la salud humana y el patrimonio natural y cultural. El municipio evaluará la aptitud ambiental de las propuestas mediante los siguientes instrumentos técnicos u otros que establezca la Autoridad de Aplicación en materia ambiental, acordes a la escala, sensibilidad territorial y categoría de riesgo del proyecto:

- I. Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (EEAE);
- II. Plan de Manejo Específico (PME);
- III. Evaluación de Estudio Impacto Ambiental y Social (EIAS);
- IV. Informe de Impacto Urbano (IU).

**ARTÍCULO 99.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.** Se establece como Estudio Evaluación Ambiental Estratégica (EEAE) al procedimiento técnico-administrativo de carácter integral y preventivo por el cual se consideran y evalúan los impactos acumulativos de las políticas, planes y programas que se proyecten implementar en un área geográfica determinada, a efectos de procurar un instrumento para la planificación sostenible. Busca integrar los aspectos ambientales desde las primeras etapas de la planificación. Su finalidad consiste en alcanzar un elevado nivel de protección del ambiente y promover el desarrollo sostenible, con un enfoque económico, social y ambiental, a través de un proceso que promueva y garantice la transparencia y la participación como elementos esenciales del proceso.

- I. No sustituye al Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS) o Plan de Manejo Específico (PME) pero orienta su aplicación posterior;
- II. Deberá contener como mínimo un diagnóstico ambiental del sitio y su entorno territorial, los objetivos de sostenibilidad, un análisis de alternativas, procesos de participación ciudadana y mecanismos de seguimiento.

**ARTÍCULO 100.-** Se establece como Plan de Manejo Específico al documento técnico directriz de planificación que registrará el diseño interno de propuestas de desarrollo en las áreas Suburbanas No Urbanizables y sus distritos de zonificación indicados en el Anexo 1.1 y Anexo 1.2.

- I. Inciso I. Un Plan de Manejo Específico (PME) es un documento prescriptivo que tiene como objetivo definir directrices de uso, conservación y mitigación para un área específica, integrando variables ecológicas, sociales y urbanísticas. Detalla las acciones necesarias para prevenir, mitigar, controlar, compensar y corregir los posibles efectos negativos de un proyecto en una unidad ambiental definida y sus áreas de influencia. Incluye medidas y estrategias de uso para minimizar los impactos ambientales, planes de seguimiento y monitoreo, y planes de contingencia. Busca asegurar que los proyectos sean planteados de manera sostenible y responsable con el entorno;
- II. Inciso II. La Autoridad de Aplicación podrá aplicar el presente instrumento a otros distritos de zonificación en casos particulares mediante Dictamen Técnico debidamente fundamentado.

**ARTÍCULO 101.-** El Plan de Manejo Específico constituirá el documento técnico directriz de planificación y gestión, que registrará el área proyectada. Este se realizará de manera participativa, junto con los actores vinculados al área implicada, ya sean residentes, usuarios de sus bienes y servicios ambientales, vecinos, investigadores y otros interesados.

Según el objeto de la propuesta se aplicarán Planes de Manejo y Conservación o Planes de Manejo y Ajustes de Uso del Suelo.

- I. Plan de Manejo y Conservación: busca asegurar que se mantengan o incrementen los atributos de conservación y el mantenimiento o recuperación del potencial de conservación, permitiendo el aprovechamiento sostenible de los recursos. Deberá incluir una descripción pormenorizada de los aspectos ecológicos, legales, sociales y económicos y, en particular, un detalle de los valores ambientales y sociales del sitio que permita la toma de decisiones o conjunto de pautas de uso a aplicar en cada una de las áreas de alto valor ecosistémico;
- II. Plan de Manejo y Ajuste de Uso del Suelo en zonas de interfase: busca mantener los atributos de conservación permitiendo el ajuste de usos del suelo en aquellas zonas de interfase. Deberá incluir una descripción pormenorizada de los aspectos ecológicos, legales, sociales y económicos, y, en particular, un detalle de los valores ambientales y sociales del sitio que permita la toma de decisiones o conjunto de pautas de uso a aplicar en cada una de las áreas de alto valor ecosistémico. Asimismo, la propuesta de ajuste de uso del suelo en las zonas de interfase deberá favorecer el equilibrio entre la ocupación urbana y las áreas de alto valor ecosistémico, garantizar que las medidas de prevención y mitigación de los impactos previstos o potenciales producto del ajuste, se orienten a minimizar las pérdidas de biodiversidad y servicios ecosistémicos asociados, debiendo incluir medidas para el monitoreo de los impactos ambientales ocasionados. Asimismo, el plan deberá contemplar el análisis y la gestión de riesgos ambientales propios de la interfaz.

**ARTÍCULO 102.-** Los Planes de Manejo Específico deberán contener la siguiente estructura y contenidos mínimos:

- I. Caracterización: Descripción de la línea de base ambiental, social, económica, de usos y de políticas de conservación en el contexto local de las áreas de influencia del Proyecto. También incluirá aspectos administrativos y legales, como ser: dominio, superficie total del predio, entre otros;
- II. Diagnóstico socio-ambiental: Diagnóstico estratégico orientado a generar una comprensión integral de los sistemas ambientales y sociales potencialmente afectados. Implica la descripción de los valores de conservación, entendiéndose como tal a los recursos naturales, culturales y servicios que presenta y/o brinda el área implicada en relación al área de influencia. Se describirán los problemas y/o amenazas para dar cumplimiento a los objetivos de conservación y desarrollo, las limitaciones y restricciones para su manejo, las potencialidades respecto a usos y actividades y el estado de conservación del área implicada, con los siguientes contenidos indicativos:
  - i. Descripción de antecedentes de uso del predio y de las condiciones socioeconómicas del sector;
  - ii. Descripción del estado inicial del sistema: Identificación y caracterización de unidades ambientales y valores de conservación. Análisis integral basado en variables ambientales, sociales y económicas/productivas:
    - Descripción de los recursos naturales del predio, de su entorno natural y de las limitaciones ambientales existentes;
    - Descripción de los aspectos sociales relevantes previos al proyecto y del impacto social previsto.
  - iii. Deberá incluir cartografía temática georreferenciada y su sistematización en Sistemas De Información Geográfica (SIG):
    - Plano de ubicación (vías de acceso, red caminera, área de proyecto, distancias, etc);
    - Plano de hidrografía (microcuenca hidrográfica, red de drenaje permanente y transitorio, lagos, lagunas, humedales, etc);
    - Plano de pendientes (curvas de nivel y/o modelo de elevación digital, identificación de rasgos de pendientes, accidentes topográficos);
    - Plano de suelos (ubicación de calcatas y pozos de observación, unidades de suelos existentes, zonas inundables y zonas erosionadas o susceptibles de erosión);
    - Plano de flora (área de muestreo, unidades florísticas, Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI) o similar);
    - Plano de fauna (áreas de muestreo, localización de presencia de macro mamífero y/o aves por métodos directos o indirectos).
- III. Plan Estratégico: Incluirá en general los objetivos y/o la misión y la visión del área implicada y los objetivos y metas del Plan de Manejo Específico. Se establecerá la zonificación interna del área

implicada en relación al contexto y área de influencia conforme los lineamientos que se establecen en los artículos 100, 101 y, con los siguientes contenidos indicativos:

- i. Descripción del Proyecto. Resumen del proyecto, donde se describen las áreas destinadas al ajuste de uso del suelo en la propiedad, incluyendo especificaciones sobre la organización y medios a emplear para garantizar la sostenibilidad de los recursos, suelo, agua, y biodiversidad;
- ii. Visión y objetivos estratégicos;
- iii. Un análisis comparativo de al menos tres alternativas viables de desarrollo -incluyendo la opción 'no acción'-, con evaluación cuantitativa de impactos y cualitativa. Deberá justificarse la selección final con base en criterios de menor impacto ambiental y mayor beneficio social;
- iv. Criterios de zonificación. Justificación técnica en cuanto a los beneficios de su materialización y análisis de cumplimiento legal aplicable;
- v. El Plan de Manejo Específico contemplará la zonificación interna del área implicada dando especificidad espacial a las actividades previstas, definiendo zonas núcleo o intangibles, zonas de uso restringido y zonas de uso intensivo de manera compatible con las actividades permitidas para el distrito correspondiente según lo indicado en el Anexo 3.2.;
- vi. Para aquellas propuestas de ajustes de cambio de usos del suelo, los límites de la zonificación interna deberán ser verificados mediante un estudio de pendientes, tipo de suelo y escurrimientos;
- vii. La zonificación comprendida en el Plan de Manejo Específico contemplará la propuesta y estudios de flujos de movilidad interna estableciendo jerarquización de vías de acceso, estacionamiento vehicular, circuitos ciclisticos, peatonales, distintos accesos y sus modalidades caracterizando la afluencia de personas en relación al sistema de la red vial de la ciudad;
- viii. Definición de Actividades prohibidas y permitidas en cada zona;
- ix. Áreas para la ubicación de infraestructura específica, caminería, cortafuegos, entre otras áreas a determinar según las particularidades de cada caso;
- x. Informe sobre la incidencia que el proyecto acarreará a los servicios públicos y a la infraestructura de servicios de la Ciudad de Salta;
- xi. Deberá incluir el Plano de diseño del ajuste de uso del suelo (áreas de desbarejado, área de reserva para favorecer la conectividad ecológica Inter predial y de paisaje, áreas de protección mediante cortinas forestales internas, perimetrales, etc.);
- xii. Estudio de impactos acumulados: Análisis e identificación de los posibles impactos negativos que el proyecto podría generar sobre los componentes descritos en la línea de base ambiental y social;
- xiii. Análisis de problemas y amenazas de los valores de conservación;
- xiv. Análisis de riesgos en interfaces con áreas urbanas;
- xv. Estudios de impacto hidrológico (estudio de condiciones predesarrollo y postdesarrollo);
- xvi. Análisis y gestión de riesgos ambientales asociados a las interfases entre el área específica y los espacios urbanos adyacentes;
- xvii. Directrices y acciones para la conservación, gestión y uso sostenible del sitio del proyecto. Definición de estrategias de manejo y acciones específicas para proteger los recursos naturales y promover el desarrollo sostenible dentro del sitio del Proyecto, incluyendo resultados esperados de las mismas e indicadores para su monitoreo en el tiempo;
- xviii. Tratamiento y manejo de efluentes cloacales, pluviales y de residuos como mínimo;
- xix. Medidas de mitigación, prevención y compensación de posibles impactos ambientales: Acciones concretas para minimizar o eliminar los impactos negativos;
- xx. Análisis de costos de mantenimiento y gestión del área;
- xxi. Monitoreo y seguimiento: Un sistema para evaluar la efectividad de las medidas implementadas y realizar ajustes si es necesario. Indicadores propuestos, los cuales deben ser medibles cualitativa o cuantitativamente, ser verificables en función de datos de línea de base actualizables, y su monitoreo debe ser factible técnica y económicamente;
- xxii. Planes de contingencia: Procedimientos para responder a situaciones imprevistas o emergencias ambientales;
- xxiii. Modelo de gobernanza: Una propuesta de áreas y organigrama de RRHH para la gestión, procesos de participación, reglamentaciones internas y otros aspectos que contribuyan a la gestión operativa del área.

**ARTÍCULO 103.-** La Autoridad de Aplicación certificará la participación ciudadana tanto en el diseño de los Planes de Manejo Específicos como en el desarrollo de las actividades de gestión previstas en los mismos, mediante mecanismos indicados en la normativa vigente y el presente CPUTA.

**ARTÍCULO 104.-** Los Planes de Manejo Específicos serán aprobados por la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 105.-** La elaboración de los Planes de Manejo Específicos deberá ser gestionada por el promotor del proyecto a través de la Autoridad de Aplicación y deberán ser actualizados cada cinco (5) años o según indicaciones de la autoridad competente.

Las propuestas que incumplan las acciones de monitoreo indicadas en el artículo 102 serán suspendidas hasta dar cumplimiento a los requerimientos de la Autoridad de Aplicación. La reincidencia dará lugar a la revocatoria de la aptitud ambiental.

**ARTÍCULO 106.-** Se establece como Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) al procedimiento jurídico administrativo, que tiene como finalidad la identificación, predicción e interpretación de los impactos ambientales que una propuesta produciría en caso de ser ejecutada; así como la prevención, corrección y valoración de los mismos.

- I. Se establece como Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS) al estudio técnico, de carácter interdisciplinario, de predicción y prevención de efectos ambientales no deseados sobre bienes materiales y/o inmateriales, humanos y/o naturales, a intereses municipales. Informa la línea de base ambiental y social, predicción de la incidencia ambiental y social del proyecto y análisis de riesgos e incertidumbres asociados, plan de medidas de prevención, mitigación y remediación, alternativas a la iniciativa propuesta, proyectos alternativos opcionales y fundamentación de su rechazo, plan de ejecución, plan de seguimiento y monitoreo, plan de contingencias y abandono;
- II. El Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS) deberá contener como mínimo:
  - i. Descripción de la línea de base ambiental y social de las áreas de influencia del Proyecto, teniendo en cuenta principalmente los componentes que se verán afectados por la ejecución del proyecto;
  - ii. Descripción del Proyecto. Objetivos. Justificación técnica en cuanto a los beneficios de su materialización y análisis de cumplimiento legal aplicable;
  - iii. Informe sobre la incidencia que el proyecto acarreará a los servicios públicos y a la infraestructura de servicios de la Ciudad de Salta;
  - iv. Estudio de flujos de movilidad interna enfocado en la capacidad de infraestructura existente, estableciendo jerarquización de vías de acceso, estacionamiento vehicular, circuitos ciclistas, peatonales, distintos accesos y sus modalidades caracterizando la afluencia de personas en relación al sistema de la red vial de la ciudad y un análisis de los impactos ambientales derivados;
  - v. Una descripción general de las exigencias previsibles en el tiempo, con respecto al uso del suelo y otros recursos (combustibles, aguas, etc.);
  - vi. Estimación de los tipos y cantidades de insumos y efluentes que se generarán durante su funcionamiento y las normas previstas de tratamiento y/o disposición final de los mismos;
  - vii. Un análisis comparativo de al menos tres alternativas viables de desarrollo -incluyendo la opción 'no acción'-, con evaluación cuantitativa de impactos y cualitativa. Deberá justificarse la selección final con base en criterios de menor impacto ambiental y mayor beneficio social;
  - viii. Identificación y valoración de impactos ambientales: Un análisis exhaustivo de los posibles impactos negativos que el proyecto podría generar sobre los componentes descritos en la línea de base ambiental y social;
  - ix. Medidas de mitigación, prevención y compensación de posibles impactos ambientales: Acciones concretas para minimizar o eliminar los impactos negativos;
  - x. Monitoreo y seguimiento: Un sistema para evaluar la efectividad de las medidas implementadas y realizar ajustes si es necesario. Indicadores propuestos, los cuales deben ser medibles cualitativa o cuantitativamente, ser verificables en función de datos de línea de base actualizables, y su monitoreo debe ser factible técnica y económicamente;
  - xi. Planes de contingencia: Procedimientos para responder a situaciones imprevistas o emergencias ambientales.

III. Los Estudios de Impacto Ambiental y Social serán aprobados por la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 107.-** Se establece como Informe de Impacto Urbano (IU) al documento técnico de análisis de la viabilidad urbanística de una propuesta. Evalúa la compatibilidad de una propuesta con la capacidad de carga de los servicios, infraestructuras y equipamientos urbanos, movilidad, paisaje y/o patrimonio.

- I. Un informe de Impacto Urbano (IU) deberá contener los siguientes contenidos mínimos:
  - i. Aspectos administrativos y legales;
  - ii. Descripción de la propuesta;
  - iii. Análisis de los impactos sobre la infraestructura, servicios y equipamientos urbanos. Deberá incorporar lo referido al tratamiento y manejo de efluentes cloacales, pluviales y de residuos;
  - iv. Análisis de los impactos sobre la estructura urbana. Deberá incorporar un estudio de flujos de movilidad interna enfocado en capacidad de infraestructura existente, estableciendo jerarquización de vías de acceso, estacionamiento vehicular, circuitos ciclisticos, peatonales, distintos accesos y sus modalidades caracterizando la afluencia de personas en relación al sistema de la red vial de la ciudad. El análisis de movilidad en el IU evaluará exclusivamente la compatibilidad del proyecto con la red vial y de servicios públicos;
  - v. Análisis de los impactos sobre el paisaje y el ambiente;
  - vi. Análisis de los impactos sobre el patrimonio arquitectónico y urbanístico en caso de corresponder.
- II. Para aquellos predios que se anexan al Perímetro Urbano Consolidado en la presente actualización del Código, se requerirá un estudio de riesgo hídrico y geológico a los fines de adoptar medidas de mitigación y prevención.
- III. Los informes de Impacto Urbano serán aprobados por la Autoridad de Aplicación.
- IV. Tanto para los Planes de Manejo Específico como para los Estudios de Impacto Ambiental y Social, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar como parte del contenido de dichos documentos un Informe de Impacto Urbano.

## PARTE IV DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO

### TÍTULO I DE LAS NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO

**ARTÍCULO 108.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.** El Régimen Urbanístico es el instrumento que define los dispositivos que regulan el paisaje del medio urbano, rural y natural del Municipio, edificado o no. Es definido en función de las normas relativas a densidad, actividades, dispositivos de control de las edificaciones y subdivisión del suelo.

**ARTÍCULO 109.- OBJETO.** El Régimen Urbanístico regula el uso y la ocupación del suelo en el Ejido Municipal, y está sujeto a seguimiento a través de las acciones de monitoreo. Para distritos singulares el régimen urbanístico podrá ser definido mediante aplicación de regímenes específicos, derivados de los correspondientes Proyectos Estratégicos.

**ARTÍCULO 110.- RECAUDOS PARA APROBACIÓN O LICENCIA.** Para aprobación o licencia de proyectos de edificación o fraccionamiento de suelo, serán observadas, además de la normativa incluida en este Código, las limitaciones especiales relativas al subsuelo, superficie y espacio aéreo definidas por la legislación específica que corresponda a cada caso.

Previo a dar inicio al trámite de aprobación de un proyecto edilicio en Áreas de Ocupación Estratégica o en parcelas superiores a 1 hectárea en Área Urbana Propiamente Dicha, se deberá verificar la efectiva urbanización de la parcela o parcelas implicadas. Si no lo está/n, se requerirá la Modificación Parcelaria que corresponda en función del nivel de consolidación de la red vial planificada o necesaria, nivel de aptitud de las infraestructuras al nuevo uso requerido, necesidad de amanzanamiento u otro requerimiento acorde con las particularidades del sitio de implantación, conforme lo establecido en la Parte III Título I Capítulo V Sección I.



**ARTÍCULO 111.- OBLIGACIÓN DE PRESERVACIÓN.** El Municipio exigirá la preservación de árboles existentes y la reserva de fajas marginales en torno de las nacientes y ojos de agua, así como a lo largo de los cursos de agua. La extracción de árboles que fuera imprescindible a los fines de la ejecución de un proyecto determinado, deberá ser expresamente autorizada por la Secretaría de Ambiente y Servicios Públicos o la que en el futuro la reemplace, y ser objeto de compensación a través del plantado de especies similares en proporción de 3 (tres) especies por cada una talada.

**ARTÍCULO 112.- DIMENSIONADO Y DESTINO.** Los criterios para el dimensionado y destino de las fajas marginales mencionadas en el artículo anterior serán reglamentados por el Departamento Ejecutivo Municipal, observando los términos indicados por los órganos competentes y la compatibilidad con la legislación nacional y provincial.

**ARTÍCULO 113.- APLICACIÓN SIMULTÁNEA.** Rige en distritos AC, simultáneamente, la normativa municipal y el Plan Regulador de Área Centro (PRAC), Ley Provincial N° 7.418, implementado por la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta (CoPAUPS).

- I. Los indicadores urbanísticos se encuentran establecidos en el PRAC;
- II. En los distritos AC1, AC2, AC3 y AC4 se establecen los rangos de FOT Privado y FOT Público con el único fin de computar la capacidad constructiva transferible en cada inmueble.

**ARTÍCULO 114.- PROYECTO EN LADERAS DE LA SERRANÍAS DEL ESTE.** En proyectos localizados en laderas de las Serranías del Este deberán considerarse los factores de riesgo hídrico y geológico, para lo cual se requerirá estudios de verificación de aptitud ambiental. Los contenidos mínimos a incorporar, no excluyentes de otros que la Autoridad de Aplicación pudiera determinar por vía reglamentaria o en función de las características particulares del proyecto, son los siguientes:

- I. Determinación del área de influencia del Proyecto;
- II. Identificación y cuantificación de riesgos hídricos y geológicos;
- III. Determinación de la factibilidad del proyecto;
- IV. Obras necesarias para la eliminación de los riesgos detectados;
- V. Proyecto de contención de laderas;
- VI. Proyecto de canalización de desagües de laderas.

El legajo para aprobación deberá contener las memorias de cálculo, planos, planillas y demás instrumentos técnicos necesarios para asegurar la correcta materialización de las obras derivadas de aquel estudio.

**ARTÍCULO 115.- APLICACIÓN A OTROS PROYECTOS.** Las exigencias a que hace referencia el artículo precedente podrán aplicarse, a criterio de la Autoridad de Aplicación, en proyectos puntuales localizados en otros distritos de la ciudad que presenten condiciones análogas.

**ARTÍCULO 116.- TRATAMIENTO DISTRITOS PIU.** El tratamiento de los distritos PIU podrá contemplar regímenes de gestión, financiamiento e incentivos diferenciados, conforme a los objetivos de sostenibilidad, integración y desarrollo urbano establecidos por este Código.

- I. Admiten propuestas de intervención de mediana y gran escala, a partir de una superficie mínima de dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, mediante la formulación y aprobación de un Proyecto Estratégico Puntual. Dicho proyecto deberá incorporar indicadores urbanísticos, ambientales, sociales y patrimoniales específicos, destinados a garantizar la puesta en valor de las características distintivas del polígono, así como la preservación, adecuación o recuperación del marco referencial que le otorga sentido, continuidad y relevancia urbana;
- II. En cuanto a sus parámetros urbanísticos, los PIU podrán aplicar los indicadores correspondientes al distrito de zonificación en el que se encuentran ubicados; o bien, proponer modificaciones justificadas a dichos indicadores, en función de las características propias del polígono y los objetivos estratégicos del Proyecto, siempre que dichas propuestas sean técnica y ambientalmente viables y se ajusten a los principios del desarrollo urbano sostenible;
- III. Para su aprobación, los proyectos ubicados en los PIU deberán tener dictamen positivo del CoMDUA.

## CAPÍTULO I DEL RÉGIMEN DE LAS ACTIVIDADES

### SECCIÓN I DEFINICIONES

**ARTÍCULO 117.- TERMINOLOGÍA.** A los fines del presente Código, se considerarán las siguientes definiciones para la terminología relativa a Usos del Suelo y Régimen de las Actividades:

**Patrón de Usos del Suelo o de Asentamiento:** Conjunto de características físicas y funcionales que corresponde a un determinado uso del suelo en cada distrito del ejido municipal.

**Uso del suelo:** Término de la planificación que designa la actividad o propósito específico a la que se destina un inmueble.

- 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:
- Vivienda Unifamiliar:** Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.
- 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.
1. **Vivienda Comunitaria:** Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable, con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños y niñas, jóvenes, progenitores, personas con discapacidad, estudiantes y comunidades religiosas.
  2. **Vivienda Transitoria:** Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Estos se dividen en:
    - a. Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas. Incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hoteles, pensiones, hospedajes, etc.
    - b. Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional;
    - c. Hoteles por hora: establecimientos destinados al alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros;
    - d. Vivienda Temporal: uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes. Incluye Casas de Retiro, residencias temporales de apoyo a la industria y logísticas u otras modalidades asimilables.
- 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 ochenta (80 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
    - b. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
    - c. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
    - d. Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
  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. Microescala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los ochenta (80 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - b. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - c. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - d. Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
3. **Comercio Mayorista en General:** comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.
- a. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - b. De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - c. Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie total mayor a dos mil quinientos (2.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
4. **Comercio Minorista y/o Mayorista Incómodo y/o Peligroso:** Presentan riesgo de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende a establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

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:** Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supere la superficie de la manzana tipo del área urbana. Se requerirá Estudio de Impacto Ambiental y Social cuando su superficie cubierta total sea mayor a cinco mil (5.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
  - a. Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar;
  - b. Educación Primaria, Secundaria y Escuelas Especiales;
  - c. Educación Complementaria: Incluye Escuelas e Institutos Especializados (oficios, idiomas, etc.);
  - d. Educación Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científicos- Tecnológicos;
  - e. Establecimientos de Enseñanza e Investigación en Grandes predios: comprende cualquiera de los establecimientos incluidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total supera la de la manzana tipo del sector;
  - f. Educación y práctica ambiental: Incluye investigación y monitoreo de flora, fauna y ecosistemas.
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.
  - 1.1. **Equipamiento de Salud**
    - a. Sin internación de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. 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 mil quinientos (1.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Además de los enumerados en la categoría

anterior incluye establecimientos monos y polivalentes con o sin internación en todos sus niveles de complejidad;

- c. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a mil quinientos (1.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye establecimientos monos y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad;
- d. Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles. Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud. Superficie máxima del predio afectado por la actividad 2.500 m<sup>2</sup>.

### 1.2. Atención de Animales

- a. De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supere los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales;
- b. De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento;
- c. Studs: establecimientos destinados al cuidado y preparación de caballos.

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

- a. Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye centros de yoga, pilates, etc.
- b. Equipamiento social y deportivo de mediana escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los mil quinientos (1.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias;
- c. Equipamiento social y deportivo de gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley, etc.
- d. Equipamiento social y deportivo en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores y no supere las 8 Ha. Incluye campos deportivos, campos de golf, etc.
- e. Senderismo y trekking: circuito de funcionamiento que involucra un sistema de caminerías, señalética, equipamiento específico u otros;
- f. Ciclismo de montaña: circuito de funcionamiento que involucra un sistema de señalética, equipamiento específico u otros.
- g. Paseos en kayak o canotaje en ríos y lagos: circuitos recreativos que involucren la utilización de ríos y lagos como medio físico para el desarrollo de la actividad.
- h. Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas: presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios, hipódromo, autódromo, aeroclub, deportes náuticos, polígono de tiro.

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

- a. Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimiento cuya superficie total cubierta no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. 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 mil quinientos (1.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. 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 mil quinientos (1.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - d. Ferias artesanales y gastronómicas: Espacio cubierto, semicubierto y/o descubierto, con espacios comunes y acceso al público. Donde se desarrolla:
    - La elaboración, exposición y venta de productos comestibles y bebidas dentro de unidades móviles, estructuras temporarias y/o vehículos gastronómicos con posibilidad de ser consumidos en el lugar;
    - Venta y exposición de productos de origen artesanal.
  - e. Espectáculos al aire libre: Espacio cubierto, semicubierto y/o descubierto, con espacios comunes y acceso al público donde se desarrollan actividades, representaciones o exhibiciones de naturaleza artística, cultural o deportiva que se organizan para el público en general;
  - f. Equipamiento cultural con actividades incómodas: presentan riesgo de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, jardines zoológicos, parques recreativos y de diversiones, circos.
5. **Religioso:** uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.
- a. Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los mil quinientos (1.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye templos, capillas, sedes religiosas;
  - b. Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a mil quinientos (1.500 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos, monasterios.
- 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, cerrajerías, peluquerías, farmacias.
    - a. Servicios básicos y generales en pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supere los ochenta (80 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
    - b. Servicios básicos y generales de mediana escala: establecimiento cuya superficie cubierta total no supere los a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
    - c. Servicios básicos y generales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
  - 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 ochenta (80 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
    - b. Servicios centrales de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
    - c. Servicios centrales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es mayor a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
  - 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 ochenta (80 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
    - b. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;



- c. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
- 3.1. **Servicios Recreativos con actividades incómodas:** incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones, casas de fiestas y locales semejantes, salas de juego, salas de juegos electrónicos, bingos.
- 4. **Fúnebres:** uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas de velatorio, cementerios y actividades relacionadas.
  - a. Servicios fúnebres de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - b. Servicios fúnebres de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - c. Servicios fúnebres en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de diez mil (10.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye cementerios, cementerios parque.
- 5. **Seguridad:** usos de servicios destinados a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.
  - a. Servicios de seguridad en pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye comisarias, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales;
  - b. Servicios de seguridad de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados;
  - c. Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas: presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles.
- 6. **Servicios del automotor:** uso de servicios destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.
  - 6.1. **Talleres Mecánicos**
    - a. Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajerías del automóvil, aire acondicionado, radios;
    - b. Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas de caños de escape.
  - 6.2. **Lavaderos:** los lavaderos se clasifican en:
    - a. Lavaderos en pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supere los seiscientos (600 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
    - b. Lavaderos de mediana y gran escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los seiscientos (600 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.
  - 6.3. **Playas de estacionamiento:** establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles, de uso público y cocheras.
  - 6.4. **Estaciones de Servicios:** estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.
- 7. **Turismo sustentable**
  - a. Ecoturismo y turismo rural: usos turísticos que se enfocan en minimizar los impactos negativos en el medio ambiente, la sociedad y la economía, al mismo tiempo que buscan maximizar los beneficios para las comunidades locales y la preservación de los recursos naturales;
  - b. Zona de Campamentos: espacio, temporal o permanente, donde se instalan tiendas, carpas o caravanas para pernoctar o pasar el tiempo en la naturaleza y al aire libre. Que involucra equipamientos complementarios;

- c. Paseos guiados circuito de caminerías que involucra señalética, equipamiento específico u otro;
  - d. Turismo astronómico: usos turísticos que aprovechan la belleza del cielo nocturno para ofrecer experiencias recreativas, educativas y culturales relacionadas con la astronomía.
- 8. Transporte y comunicaciones:** usos de servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.
- a. Agencia de remises: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados;
  - b. Servicios de transporte de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radio llamado;
  - c. Servicios de transporte de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Además de los enumerados en la categoría anterior, incluye empresas de mudanza, empresas de transporte;
  - d. Servicios de transporte con actividades incómodas: Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligros a causa de su extensión e impacto en el medio a localizarse. Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local.
- 9. Depósitos:** usos de servicio destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos. Se clasifican conforme a los siguientes aspectos: riesgos de combustión, riesgos de contaminación y molestias ocasionadas. Clasificación por riesgos de Combustión:
- 1. Explosivos: pólvora, celuloide;
  - 2. Inflamables 1ª categoría: alcohol, éter, nafta, acetona;
  - 3. Inflamables 2ª categoría: kerosén, aguarrás, ácido acético;
  - 4. Muy combustible: hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón;
  - 5. Combustible: cuero, lanas, maderas, tejidos de algodón;
  - 6. Poco combustible: celulosa artificial;
  - 7. Incombustible: hierro, plomo.

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

Clasificación por Molestias ocasionadas: se conjugan niveles de ruido, tipo de vehículo empleado para carga y descarga.

Actividad Muy Molesta: carga y descarga realizada con vehículo de gran porte; nivel de ruido superior a 85 dB;

Actividad Molesta: carga y descarga realizada con vehículo mediano; nivel de ruido entre 60 y 85 dB;

Actividad No Molesta: carga y descarga realizada con vehículo chico; nivel de ruido inferior a 60 dB;

Clasificación por Superficie ocupada: la Autoridad de Aplicación evaluará su clasificación según la superficie de cada caso particular.

- a. Depósito 1: Registra existencia de productos explosivos, inflamables de primera y segunda categoría y/o muy tóxicos, que pudieran generar focos de contaminación. Admite almacenaje de artículos para la industria y el agro.
- b. Depósito 2: Registra existencia de productos muy combustibles y tóxicos, pudiendo además generar molestias por la emisión de ruidos mayores a 85 db, la utilización de vehículos de gran porte para carga y descarga. Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro.
- c. Depósito 3: Registra existencia de productos combustibles y poco tóxicos (descomposición de alimentos), generando molestias con ruidos mayores a 60 dB, carga y descarga con camiones o vehículos medianos.
- d. Depósito 4: Registra existencia de productos poco combustibles y no tóxicos. Genera en pequeña magnitud y de manera controlada ruidos, polvos y olores. La carga y descarga se efectúa con vehículos medianos o chicos. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista.
- e. Depósito 5: Registra existencia de productos incombustibles y no tóxicos. Genera ruidos inferiores a 60 dB y la actividad de carga y descarga es realizada con vehículos chicos. Destinado al almacenaje de artículos relacionados con el consumo directo de la población y

venta al público, su carácter es complementario a la actividad comercial en tanto la superficie destinada al mismo no supere el 50% de la superficie cubierta total del establecimiento (exposición, venta y depósito).

**10. Servicios Industriales:** uso de servicios destinados a actividades complementarias del uso productivo industrial. Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

**11. Infraestructuras urbanas:** usos de servicio destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio) plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, mediana y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, etc.

**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:

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

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

Flujo de carga generada: hasta cinco (5) toneladas diarias.

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

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

Valores indicativos que califican al Patrón Industrial II:

Personal ocupado: de seis a quince (6 a 15) personas.

Flujo de carga generada: de cinco a quince (5 a 15) toneladas diarias.

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

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

**VI. Uso del Suelo Productivo Agropecuario o Agroindustrial Intensivo:** es aquel destinado a la explotación de actividades agropecuarias en minifundios, incluyendo microemprendimientos de carácter agroindustrial. Este uso puede incluir el Residencial como Uso Condicionado.

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

**VIII. 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.

**IX. 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.

**X. Uso del Suelo Complementario:** El que considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, contribuye a convalidarlo.

- XI. **Uso del Suelo Condicionado:** El que podrá efectuarse en forma complementaria al uso dominante de una zona, cumplimentando, a juicio de la Autoridad de Aplicación con incumbencia en materia de uso de suelo, todos los requisitos que aseguren la compatibilidad con dicho uso dominante.
- XII. **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.
- XIII. **Uso del Suelo Nuevo:** El que se iniciare con posterioridad a la vigencia de este Código, aunque hubiere existido en el inmueble otro uso.
- XIV. **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.
- XV. **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.
- XVI. **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.
- XVII. **Uso No Consignado:** es aquel uso no incluido en la Clasificación de Usos y/o en cada distrito en particular.

## SECCIÓN II DISPOSICIONES COMUNES.

**ARTÍCULO 118.-USO COMERCIAL.** En los Espacios Abiertos de Uso Público se podrá admitir el uso comercial mediante aprobación de la Autoridad de Aplicación, previa presentación por parte de los proponentes de un Proyecto Estratégico, en los términos y modalidades descriptos en este Código y con las siguientes condiciones mínimas:

- I. Que tenga un propósito de legítima utilización del dominio público observando lo establecido en la Ordenanza N° 15.675;
- II. Que contribuya a una mejora en la calidad y grado de utilización del espacio público por parte de los ciudadanos;
- III. Que el establecimiento ocupe una construcción con un diseño arquitectónico acorde al contexto;
- IV. Que la superficie ocupada por el establecimiento no desnaturalice la esencia y fines del espacio en que se inserta;
- V. Que sea complementario al uso dominante;
- VI. Que su explotación se rija por el régimen de concesión por lapsos determinados, renovables o no, según normativa vigente;
- VII. Que resulte autosuficiente en cuanto a las instalaciones necesarias para su funcionamiento, sin generar efectos ambientales adversos en el espacio en que se inserta.

La Autoridad de Aplicación determinará, los criterios y modalidades con que tales actividades podrán implantarse en cada uno de los niveles y/o espacios componentes del Sistema Urbano de Espacios Abiertos del PIDUA II.

**ARTÍCULO 119.- AUTORIZACIÓN.** La autorización para el uso comercial de Espacios Abiertos de Uso Público, otorgada conforme al artículo precedente, podrá ser revocada por la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:

- I. Incumplimiento de Condiciones: Cuando el concesionario incumpla de manera grave o reiterada las condiciones establecidas en la autorización, incluyendo, pero no limitándose a, horarios de funcionamiento, tipo de actividades permitidas, y normas de higiene y seguridad;
- II. Efectos Nocivos Comprobados: Cuando el funcionamiento del establecimiento genere efectos nocivos comprobados para el Espacio Abierto de Uso Público, tales como:
  - A. Deterioro del entorno natural o arquitectónico;

- B. Generación de ruidos molestos que superen los límites permitidos por la normativa;
  - C. Obstrucción del libre tránsito peatonal o vehicular;
  - D. Generación de residuos que afecten la limpieza y salubridad del espacio.
- III. Interés Público Sobreviniente: Cuando razones de interés público debidamente justificadas así lo requieran, tales como la realización de obras públicas, la organización de eventos de interés general, o la modificación de la normativa urbanística.

**ARTÍCULO 120.-** Todo Uso No Consignado podrá ser asimilado a la actividad que se estime más aproximada en sus características, siendo por lo tanto de aplicación todas las exigencias y restricciones correspondientes a dicha actividad. Intervendrán para tal fin, las áreas con incumbencia en materia de uso de suelo y/o aptitud ambiental. De considerarlo necesario la Autoridad de Aplicación podrá exigir a los promotores la presentación de un instrumento de evaluación de impacto ambiental y/o social, previo a la emisión del Certificado de Uso Conforme.

**ARTÍCULO 121.-** En los casos de actividades con Uso No Conforme existentes al momento de la aprobación de este Código, se admitirá su permanencia, aun cuando se trate de un Uso No Conforme, siempre que los indicadores ambientales se encuentren dentro de la normativa ambiental vigente en el Municipio. De considerarlo necesario la Autoridad de Aplicación, podrá exigirse a los promotores la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental y Social o Auditoría Ambiental, a fin de verificar el cumplimiento de lo especificado, así como informes de monitoreo periódicos.

**ARTÍCULO 122.-** En aquellos casos en que las industrias existentes no cumplieran con el requisito del artículo anterior, la Autoridad de Aplicación otorgará a las mismas un plazo dentro del cual deberá realizar las obras de adecuación necesarias para ajustarse a la normativa citada. En caso de no cumplirse con dicho plazo, se determinará la obligatoriedad de su relocalización en distritos que admitan el uso involucrado, en nuevo plazo a determinar por la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 123.-** En aquellos casos de establecimientos industriales existentes como usos no conformes, que cumplan con los indicadores ambientales exigibles, para los que la Autoridad de Aplicación considere conveniente promover su relocalización por razones de orden urbanístico, podrá utilizarse la Transferencia de Potencial Constructivo en los términos de la Parte III Título I Capítulo IV, reconociendo a los propietarios, a cambio de su traslado, los Títulos de Potencial Constructivo correspondientes a la diferencia entre el FOT Máximo Privado admisible para el distrito y el FOT real construido del inmueble al momento del otorgamiento de los títulos correspondientes.

**ARTÍCULO 124.-** En los edificios, establecimientos, parcelas e instalaciones afectadas a usos no conformes en las previsiones del presente Código, sólo se admitirán las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes, pudiéndose efectuar modificaciones de las edificaciones únicamente cuando se demuestre que las mismas no agravan la situación del uso dominante del distrito en que se ubican y consisten en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos en el entorno.

**ARTÍCULO 125.-** Las disposiciones de este Código serán aplicables a los establecimientos industriales y/o comerciales ya existentes, en los casos que pretendan variar significativamente sus características, de manera tal que pudieran incidir en su calificación respecto al nivel de Interferencia Ambiental, en los términos definidos en el artículo 129.

**ARTÍCULO 126.-** Las Normas de este Código se aplicarán tanto en los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo como en los casos de edificaciones e instalaciones existentes en que se pretendiera variar su uso.

**ARTÍCULO 127.-** El abandono voluntario de un uso existente no conforme a las previsiones del presente Código, por un período de seis (6) meses, determinará su caducidad y no se permitirá el reinicio de actividades.

### SECCIÓN III DE LAS ACTIVIDADES

**ARTÍCULO 128.- REGULACIÓN.** El Régimen de las actividades está regulado a través de los Anexos que se detallan a continuación:



- I. El Anexo 3.1 define los agrupamientos de actividades y su clasificación;
- II. El Anexo 3.2 determina el Régimen para la implantación de actividades en cada Distrito de Zonificación del Área Urbana;
- III. El Anexo 3.3 detalla las actividades admitidas en Áreas Suburbanas;
- IV. El Anexo 4 Contiene las Fichas Síntesis por Distrito.

**ARTÍCULO 129.- CATEGORÍAS.** La distribución de las actividades en los Distritos de Zonificación se establece mediante la clasificación contenida en el Anexo 3.2 y Anexo 3.3, que las caracteriza genéricamente en las categorías que se detallan a continuación, quedando dicha categorización condicionada al análisis de cada caso particular en cuanto a sus características y emplazamiento:

- i. Actividades Inocuas (Baja o Nula Interferencia Ambiental);
  - ii. Actividades de Interferencia Ambiental 1 (Media Interferencia Ambiental);
  - iii. Actividades de Interferencia Ambiental 2 (Media Alta Interferencia Ambiental);
  - iv. Actividades de Interferencia Ambiental 3 (Alta Interferencia Ambiental).
- I. Actividad inocua es aquella que no provoca incomodidad ni impacto negativo significativo en el ambiente, la estructura o infraestructura urbana.
- II. Actividades de Interferencia Ambiental 1, 2 y 3 son aquellas que, potencialmente, son susceptibles de causar incomodidad e impacto negativo significativo en el ambiente, la estructura o la infraestructura urbana, con distintos niveles de intensidad. Su implantación podrá estar condicionada, a criterio de la Autoridad de Aplicación, a la presentación y aprobación de Estudio de Impacto Ambiental y Social y/o Declaración Jurada de Aptitud Ambiental, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 12.745 o la norma que en el futuro la reemplace.

**ARTÍCULO 130.- CALIFICACIÓN.** Las actividades y los lotes serán considerados Conformes o No Conformes, en los términos de las normas de uso y ocupación del suelo relativo a cada Distrito de Zonificación, y su encuadre será efectuado por la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 131.- MODIFICACIÓN.** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, la Autoridad de Aplicación podrá declarar como No Conformes a usos relacionados a proyectos específicos en que, a su juicio, se detectaren efectos adversos o riesgos contra la salud, bienes o medio ambiente, en función del Principio Preventivo y/o del Principio Precautorio reconocidos en la legislación ambiental vigente, aun cuando dichos usos estuvieren clasificados como Conformes para el distrito de emplazamiento.

**ARTÍCULO 132.-RESTRICCIONES.** La Autoridad de Aplicación podrá vedar actividades generadoras de tráfico y/o afluencia de personas, independientemente de lo establecido en los agrupamientos de actividades de los Distritos de Zonificación, donde aquellas actividades pudieran dificultar funciones urbanas previstas para la zona.

- I. Se consideran actividades generadoras de tráfico y/o afluencia de personas los emprendimientos que atraen o producen gran número de viajes y afluencia de personas.
- II. Las actividades generadoras de tráfico pueden causar impactos negativos:
  - i. En la circulación, cuando la cantidad de vehículos atraídos es superior a la capacidad de las vías.
  - ii. En los estacionamientos, cuando no existe espacio suficiente para áreas de estacionamientos, carga y descarga, embarque y desembarque.
  - iii. En el ambiente, cuando se verifican situaciones críticas con relación a la contaminación ambiental.

**ARTÍCULO 133.- ACTIVIDADES NO PREVISTAS.** La Autoridad de Aplicación determinará, por vía reglamentaria, los aspectos relativos al régimen de las actividades que no estuvieren específicamente determinados en este CPUA.

## CAPÍTULO II DEL TEJIDO URBANO

**ARTÍCULO 134.- DEFINICIONES.** A los efectos de este Código, se considerarán las siguientes definiciones para la terminología relativa al tejido urbano:

- I. Edificios entre Medianeras: Los que se extienden hasta las líneas divisorias laterales de la parcela;
- II. Edificios de Perímetro Libre: Aquellos cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura de basamento, están retirados totalmente de las líneas divisorias de la parcela;
- III. Edificios Parcialmente Aislados: Aquellos que cuentan con uno de los lados de la torre apoyado en alguna de las líneas divisorias de la parcela;
- IV. Basamento: Volumen del edificio construido sobre el nivel de terreno sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados;
- V. Patio: Área descubierta ubicada entre los volúmenes construidos en las parcelas, destinado a proveer de iluminación y ventilación a los locales adyacentes al mismo;
- VI. Retiro de Fondo: Se denomina retiro de fondo a la distancia de separación obligatoria fijada entre la línea divisoria de fondo de la parcela y la fachada posterior del edificio;
- VII. Suelo absorbente: Superficie de terreno natural libre de todo tipo de solado y/o apisonado que lo hiciera impermeable.

**ARTÍCULO 135.- ESPACIO URBANO.** A los efectos de este Código se denomina Espacio Urbano al espacio aéreo abierto conformado por los siguientes componentes:

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

**ARTÍCULO 136.- DELIMITACIÓN.** Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito. El dimensionado de dichos espacios se determina a través del régimen de retiros para cada distrito de zonificación en el presente Código y de la normativa relativa a patios en el Código de Edificación.

**ARTÍCULO 137.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.** El espacio urbano será capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

**ARTÍCULO 138.-** Las áreas descubiertas en las parcelas que forman parte del espacio urbano y que corresponden a retiros y patios de carácter obligatorio, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permitirán corredizos.

### **CAPÍTULO III DE LOS PARÁMETROS DE LAS EDIFICACIONES**

#### **SECCIÓN I OCUPACIÓN DE PARCELAS.**

**ARTÍCULO 139.- TERMINOLOGÍA.** Se considerarán, a efectos de este Código, las siguientes definiciones relativas a la ocupación de parcelas:

- I. Línea Municipal: La que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado.
- II. Línea de Edificación: La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma.
- III. Cota de la Parcela: Cota de referencia tomada en el punto medio de la línea municipal del frente de parcela, resultante del "nivel del cordón", existente o futuro, más el suplemento que resulte por la construcción de la vereda. En las parcelas con salida a dos calles, se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

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

**ARTÍCULO 140.- PARÁMETROS.** La edificación, de acuerdo a su adecuación a las características de la zona de implantación, es regulada por los siguientes parámetros, todos los cuales se aplicarán sobre la unidad parcelaria o fracción de parcela en los casos detallados en el artículo 15, afectada al proyecto:

- I. Factor de Ocupación del Suelo (FOS), y Factor de Ocupación Total (FOT);
- II. Régimen Volumétrico;
- III. Retiros para Jardín o de Reserva Vial;
- IV. Garajes y Estacionamientos.

Los patrones de control urbanístico son aplicados en los términos del Anexo4, los cuales como regla general se aplican a edificios entre medianeras, salvo aquellas disposiciones específicas relativas a edificios de Perímetro Libre que se incluyen en el mismo Anexo.

**ARTÍCULO 141.- ELEMENTOS MORFOLÓGICOS.** Los elementos morfológicos fundamentales de las edificaciones son:

- I. Cuerpo: volumen de altura y proyección variables, destinado a albergar las unidades funcionales del edificio;
- II. Volumen Superior: volumen variable ubicado por sobre la altura de edificación, destinado a albergar áreas de equipamientos e instalaciones complementarias, que no puede incluir ningún local habitable;
- III. Subsuelo: volumen de altura y proyección variable situado debajo del nivel de terreno.

**ARTÍCULO 142.- CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.** Sin perjuicio de las limitaciones previstas por este Código, todos los inmuebles afectados estarán, asimismo, sujetos a las limitaciones al dominio que en materia de edificación se establezcan en el Código de Edificación.

**ARTÍCULO 143.- FOT PRIVADO.** Factor de Ocupación Total Privado (F.O.T. Privado) es el factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define la superficie edificable admitida, constituyendo un instrumento de control urbanístico de las densidades poblacionales previstas para los Distritos de Zonificación.

**ARTÍCULO 144.- ÁREAS NO COMPUTABLES.** Las áreas construidas no computables a efectos del Factor de Ocupación Total (FOT) Público y Privado, son las áreas destinadas a actividades complementarias a la actividad principal y los servicios generales y de apoyo a la edificación, las cuales se listan a continuación:

- I. La superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo de la cota de la parcela destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento, bauleras y locales no habitables;
- II. La superficie destinada a cubrir la cantidad de estacionamientos obligatoria en un edificio en función del uso y cantidad de unidades funcionales, cuando los estacionamientos se emplacen a partir del primer piso, se cumpla con la superficie de suelo absorbente exigida y se habiliten usos comerciales y/o servicios en planta baja;
- III. La superficie de la planta baja cuando la misma se destine a usos comerciales y/o servicios;
- IV. La superficie de terrazas verdes accesibles proyectadas bajo el concepto de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN), conforme lo establecido por el Código de Edificación Parte IV Título VI;
- V. La superficie de locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, depósitos transitorios de residuos u otro de similar índole;
- VI. El volumen superior definido en el artículo 141 compuesto por las dependencias e instalaciones complementarias, no habitables, situadas en el nivel superior del edificio, tales como tanques de agua, cabina de ascensores, y salas de máquinas en general;
- VII. La mitad de la superficie de balcones, terrazas y pórticos abiertos e instalaciones admitidas entre la altura de edificación y el plano límite;

- VIII. Áreas destinadas a estacionamientos en predios no residenciales, siempre que su superficie no supere el treinta (30 %) por ciento de la superficie total a edificar. En caso de superarse este porcentaje, el excedente sobre el mismo será computado;
- IX. En los distritos en que el retiro de jardín sea obligatorio y la edificación en subsuelo sea admisible, la superficie destinada a estacionamiento que cumpla simultáneamente con las siguientes condiciones:
- a) se emplace a partir de dicho retiro, b) esté parcialmente ubicada por debajo de la cota de parcela y c) su altura no supere un metro y medio (1,50 m) medidos desde la referida cota.

**ARTÍCULO 145.- FOT PÚBLICO.** Factor de Ocupación Total Público (F.O.T. Público) es el factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define el área de construcción adicional al F.O.T. Privado, que puede ser ejecutado en los distritos de zonificación indicados, mediante los instrumentos de gestión del suelo y según la reglamentación de los programas específicos.

## SECCIÓN II RÉGIMEN VOLUMÉTRICO

**ARTÍCULO 146.- DEFINICIÓN.** 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 147.- ELEMENTOS DEFINITORIOS.** El régimen volumétrico será definido por los siguientes elementos, todos los cuales se aplicarán sobre la unidad parcelaria o fracción de parcela en los casos detallados en el artículo 15:

- I. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): relación entre las proyecciones máximas de construcción y las áreas de terreno sobre las cuales se asientan las construcciones. Es el Factor que, multiplicado por la superficie del lote, indica la superficie máxima que pueden abarcar las proyecciones de las áreas construidas;
- II. Factor de Ocupación Total (FOT), en los términos definidos en el artículo 143;
- III. Cota de la Parcela (CP), en los términos definidos en el artículo 139;
- IV. Altura de Edificación: distancia vertical entre la cota de la parcela y el nivel correspondiente al punto más elevado del cuerpo del edificio que alberga las unidades funcionales del mismo;
- V. Plano Límite: plano virtual horizontal por encima de la altura de edificación, que podrá implementarse en edificios en régimen de propiedad horizontal para el desarrollo de actividades en azotea y la resolución constructiva del remate de los edificios;
- VI. Retiros: distancia de separación obligatoria fijada desde la fachada de frente, paramento lateral o fachada de fondo, hasta la línea municipal, línea divisoria lateral de parcela o línea divisoria de fondo de parcela; dando lugar a la conformación de los retiros de jardín, lateral y fondo, respectivamente;
- VII. Basamento: Volumen construido sobre el cual se asientan los volúmenes sobreelevados;
- VIII. Coeficiente de Salubridad: fórmula que permite el cálculo de la altura de edificación en casos específicos, a partir del producto del coeficiente 0,70 por el ancho de calle, medido en ángulo de 90° entre líneas municipales frentistas.

**ARTÍCULO 148.- PROYECTO DE EDIFICACIÓN.** Con relación al régimen volumétrico, el proyecto de edificación debe observar los parámetros definidos en el Anexo 4 y las reglas de aplicación detalladas en el presente capítulo.

**ARTÍCULO 149.- DETERMINACIÓN.** Con respecto al Factor de Ocupación del Suelo (FOS):

- I. No serán computados los voladizos de hasta un metro veinte (1,20 m) centímetros sobre los retiros de jardín, los balcones abiertos y marquesinas que respeten las condiciones previstas en el Código de Edificación y proyecciones exigidas por la legislación de protección contra incendios;
- II. En todos los distritos, se podrá admitir, a juicio de la Autoridad de Aplicación, una tolerancia para el FOS de hasta un cinco (5 %) por ciento en más, siempre y cuando no se exceda el FOT Privado establecido para el distrito, y únicamente en parcelas que presenten las siguientes condiciones: parcelas con formas irregulares que condicionen su aprovechamiento, parcelas en esquina, parcelas preexistentes a la puesta en vigencia de este Código que tuvieran superficie menor a la mínima establecida para el distrito;

- III. En proyectos edilicios factibles de ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, el FOS se calculará sobre el total de la parcela cuando se compartan espacios comunes. En caso contrario, se computará independientemente sobre la superficie de cada unidad funcional proyectada.
- IV. En lotes afectados parcialmente por la línea de Perímetro Urbano Consolidado, el FOS establecido para el distrito urbano se aplicará exclusivamente sobre la superficie afectada al Área Urbana.
- V. En todos los proyectos deberá asegurarse una superficie de suelo absorbente mínima del 15% de la superficie del lote, independientemente del tipo de ocupación o uso del suelo. Se entiende por superficie absorbente aquella libre de todo tipo de solado y/o apisonado que lo hiciera impermeable.

**ARTÍCULO 150.- ALTURA.** Con respecto a la altura:

- I. Se medirá en los términos establecidos en el artículo 147;
- II. No computan en altura de edificación ni plano límite, el volumen superior compuesto por las dependencias e instalaciones complementarias no habitables, situadas en el nivel superior del edificio, tales como tanques de agua, cabina de ascensores y salas de máquinas en general;
- III. Entre la altura de edificación y el plano límite podrán disponerse terrazas, locales de uso común, instalaciones recreativas y piscinas de uso común y/o concurrencia pública, en tanto se ajusten a las condiciones de seguridad, ocupación, altura y retiros establecidos por la presente normativa;
- IV. El plano límite tendrá un valor máximo de tres metros y medio (3,50 m) por encima de la altura de edificación, a fin de permitir remates armónicos y funcionales sin exceder significativamente la altura prevista para el distrito, preservando el perfil y la morfología urbana;
- V. Las edificaciones cubiertas o semicubiertas que se emplacen en azotea, entre la altura de edificación y el plano límite, podrán alcanzar una ocupación del 50% de la superficie de azotea. Asimismo, deberán respetar retiros de frente y laterales de dos (2) metros medidos desde la línea de borde de la azotea;
- VI. El plano límite no será aplicable en los Distritos CC2, RM4, RM5 y distritos de AC;
- VII. En terrenos con pendiente, la altura de edificación se determinará desde la cota parcela y se proyectará en forma paralela a la pendiente resultante del perfil natural del terreno en todo el largo del mismo, debiendo quedar inscriptos dentro de esa proyección todos los volúmenes que se generen. La resultante volumétrica será aterrizada, quedando prohibido realizar la nivelación total de la parcela que implique la alteración del perfil natural;
- VIII. En todos los casos la altura de edificación se medirá en forma vertical sobre la línea municipal;
- IX. En lotes con pendiente ascendente o positiva, la cota de parcela estará dada por el nivel del terreno natural o muro de contención existente o proyectado y será indicativa del nivel más bajo del terreno a intervenir;
- X. En lotes con pendiente descendente o negativa, cuando se verifique un desnivel superior a 1,50 metros entre la cota de parcela y el nivel de terreno natural, dando como resultado un volumen edificable con altura superior a la establecida para el distrito, la Autoridad de Aplicación resolverá el caso a través de Proyecto Estratégico Puntual conforme los términos del artículo 75 - II, requiriendo los estudios necesarios para evaluar la inserción del proyecto en el entorno de influencia;
- XI. Los edificios en régimen de Perímetro Libre proyectados en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 163, podrán superar la Altura de Edificación definida para el distrito de zonificación, la cual será evaluada por la Autoridad de Aplicación mediante estudio técnicamente fundamentado que incluya el Coeficiente de Salubridad.

**ARTÍCULO 151.-VOLADIZOS.** Con respecto a voladizos sobre retiros y veredas, se seguirán las determinaciones establecidas en el Código de Edificación. La Autoridad de Aplicación podrá definir ajustes o normas especiales, en función de situaciones específicas.

**ARTÍCULO 152.-RETIROS OBLIGATORIOS.** Los retiros delimitan áreas destinadas a asegurar predominancia de elementos naturales por sobre los construidos con vistas a la valorización del paisaje y el ambiente urbano.

**ARTÍCULO 153.-RETIRO DE JARDÍN.** Con relación a los retiros de jardín en los distritos en que se especifiquen como obligatorios, el proyecto de edificación deberá observar las siguientes reglas de aplicación:



- I. Tendrán una longitud mínima de tres (3 m) metros. Cuando se trate de terrenos en esquina dicha medida se repartirá sobre los dos frentes, con una longitud mínima de 1.50 m (un metro con cincuenta centímetros) en cada lado;
- II. Los retiros de jardín serán observados en todos los frentes sobre la vía pública, aplicándose sobre todos los frentes que disponga una parcela;
- III. Se observarán los requisitos establecidos en el Código de Edificación.

**ARTÍCULO 154.- LÍNEA DOMINANTE.** En aquellos distritos en que sea exigible el retiro de jardín, se podrán autorizar proyectos que avancen hasta la línea de edificación dominante en la cuadra, entendiendo por tal aquella que involucre al menos el 80% de su extensión.

En barrios que en virtud de normas anteriores se hubieran consolidado con retiros de jardín diferentes a tres (3 m) metros, el proyecto se podrá adecuar a la línea de edificación dominante en la cuadra.

**ARTÍCULO 155.- PROYECTOS ESTRATÉGICOS PUNTUALES.** Los proyectos a que se refiere el artículo anterior, serán categorizados como Proyectos Estratégicos Puntuales, en los términos de la Parte III, Título I, Capítulo V del presente Código.

**ARTÍCULO 156. RETIROS DE JARDÍN.** Serán admitidos dentro de los retiros de jardín, los siguientes elementos:

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

**ARTÍCULO 157.- ENSANCHES VIALES.** Los retiros podrán ser absorbidos por ensanches viales, a través de Proyecto Estratégicos promovidos por el SMGP, en cuyo caso dichos retiros podrán ser eliminados total o parcialmente de la normativa para el sector involucrado.

**ARTÍCULO 158.- RESERVAS VIALES.** Las reservas viales podrán ser asignadas a retiros de frente, lateral o fondo, hasta tanto se concrete su adquisición por parte del Municipio y se materialice la apertura y consolidación de la vía prevista.

**ARTÍCULO 159.- OBSERVACIÓN DE RESTRICCIONES.** La aprobación de proyectos y licencias para construcción en matrículas afectadas por previsiones de trazado vial y equipamientos urbanos y comunitarios, deberán observar la restricción a la edificación en la parte afectada, y el régimen urbanístico se aplicará sobre el área no afectada por las restricciones.

En los casos en que el área no afectada por las mencionadas restricciones resulte una superficie menor a trescientos (300 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, se admitirán incrementos en los valores de FOS y/o altura de edificación, y se concederá una cesión de Potencial Constructivo (FOT Público) equivalente al Potencial Constructivo del área afectada por la restricción.

**ARTÍCULO 160.- TERRENOS CON PENDIENTE.** En los casos de construcciones en terrenos con pendiente, se deberán observar las siguientes indicaciones:

- I. En terrenos con doble pendiente, la edificación deberá respetar la dirección del escurrimiento natural, evitando generar barreras que alteren o desvíen el flujo de aguas hacia lotes vecinos;
- II. En lotes con pendiente positiva, en el retiro de jardín se admitirán alteraciones en el nivel de terreno natural para generar accesos a través de rampas y/o escaleras y emplazamiento de cochera, con las previsiones dispuestas en el Código de Edificación;
- III. En ningún caso la condicionante de pendiente exime de la obligación de cumplir con lo establecido en cada distrito para el retiro de fondo.

### SECCIÓN III EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PERÍMETRO LIBRE

**ARTÍCULO 161.- DEFINICIÓN.** Se define a los Edificios de Perímetro Libre como tipología esbelta y aislada de los ejes divisorios de parcela que promueve mayor densidad edificatoria con gran esponjamiento urbano, buena ventilación, asoleamiento y preservación del espacio público en los términos del artículo 134.

**ARTÍCULO 162.- TRAMITACIÓN.** Los proyectos de Edificios de Perímetro Libre se tramitarán como Proyecto Estratégico Puntual. Serán analizados por la Autoridad de Aplicación según un análisis urbanístico del sitio de implantación y su área de influencia.

**ARTÍCULO 163.- REQUISITOS.** Los edificios proyectados bajo el régimen de Perímetro Libre observarán siguientes parámetros:

- I. FOS: 0,30;
- II. Índice de esbeltez mínima: 1:5 (relación base/altura);
- III. Retiro de jardín: cinco (5) metros;
- IV. Retiros laterales: 1/5 de la altura proyectada;
- V. Retiro de fondo: 1/3 de la altura proyectada (mínimo diez (10) metros).

La Autoridad de Aplicación podrá establecer incentivos para la aplicación del presente régimen a través de un Programa específico a elaborar por el Municipio y mediante la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo detallados en la Parte III, Título I del presente Código.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTOS.**

**ARTÍCULO 164. DEFINICIÓN.** Se consideran garajes y estacionamientos, respectivamente, a edificaciones y áreas cubiertas o descubiertas destinadas a la guarda de vehículos.

- I. Garajes y estacionamientos comerciales son los predios y áreas destinadas predominantemente a la prestación de servicios de guarda de vehículos, sin perjuicio de servicios afines;
- II. Garajes y estacionamientos generales son predios y áreas destinadas a la guarda de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgones y otros;
- III. En las edificaciones multifamiliares, de comercio, servicio y de actividades especiales, los garajes y estacionamientos son los espacios destinados a la guarda de vehículos con función complementaria a la actividad principal.

**ARTÍCULO 165.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Las edificaciones de vivienda multifamiliar deberán incluir áreas de estacionamiento obligatorias dentro del predio, cuya cantidad de plazas se determinará de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación.

**ARTÍCULO 166.- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.** Todo establecimiento comercial que por la actividad que en él se desarrolle requiera de maniobras vehiculares para carga y descarga, deberá prever a tal efecto el espacio necesario en el interior de la parcela, con el objeto de que dichas maniobras no se realicen en la vía pública. Las dimensiones de este espacio se establecerán por vía reglamentaria. En caso de que las dimensiones de la parcela impidan lo anterior, se podrá realizar la actividad de carga y descarga en dársenas y horarios autorizados para tal fin.

#### **CAPÍTULO V DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 167.- OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS.** Los Proyectos de obras de cualquier índole que se propongan realizar en el espacio público, sean públicas o privadas, serán gestionadas como Proyectos Estratégicos Puntuales, en los términos establecidos del presente CPUA., y conforme a lo establecido por Ordenanza Nº 16.349, debiendo contar con autorización municipal previa a su inicio, independientemente de las aprobaciones que deban obtener de los organismos específicos que las regulen, conforme a normativas nacionales, provinciales y/o municipales vigentes.

**ARTÍCULO 168.- RECATEGORIZACIÓN.** En los casos en que los Proyectos Estratégicos Puntuales a que se refiere el artículo anterior fueran recategorizados por la Autoridad de Aplicación como Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social, en los términos del artículo 78 y siguientes, la autorización a que hace mención el artículo precedente estará sujeta a la aprobación del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y Social, el que será requerido a juicio de la Autoridad de Aplicación, cuando el tipo de obra, su envergadura, ubicación o cualquier otro factor especial así lo recomienden.

**ARTÍCULO 169.- PROHIBICIÓN DE INSTALACIONES AÉREAS.** A partir de la puesta en vigencia del presente Código, queda prohibida la ejecución de cualquier tipo de instalación aérea en los distritos AC1, AC2, AC3 y AC4\* (Área Centro) establecidos en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Anexo 1.2.3 incluyéndose aquellas tareas de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes que impliquen ampliaciones, remodelaciones, demoliciones, cambios de diseño o renovación masiva de materiales o elementos componentes.

**ARTÍCULO 170.- CONVENIOS PARA CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA.** El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá los mecanismos y acuerdos necesarios para que, en un plazo máximo de cinco años a partir de la puesta en vigencia del presente Código, se proceda a la canalización subterránea de las instalaciones aéreas existentes en los distritos AC1, AC2, AC3 y AC4\* establecidos en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Anexo 1.2.3.

**ARTÍCULO 171.- CARTELERÍA.** La instalación de cartelería publicitaria o de cualquier otra índole estará sujeta a las disposiciones de la ordenanza específica vigente. En los casos en que se proponga su implantación en los distritos AC1, AC2, AC3 y AC4 deberá poseer la previa autorización de CoPAUPS.

## **CAPÍTULO VI DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

**ARTÍCULO 172.- SISTEMA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.** Crear el Sistema Municipal de Protección del Patrimonio, destinado a la identificación, relevamiento, catalogación, protección, preservación y puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Salta (en adelante el PAUCS).

### **SECCIÓN I DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE SALTA - PAUCS**

**ARTÍCULO 173.- DEFINICIÓN.** El PAUCS. es el conjunto de bienes inmuebles, ubicados en el territorio del Municipio Salta, que fueren declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, que en sus aspectos tangibles o intangibles, materiales o simbólicos o por su significación intrínseca y/o convencionalmente atribuida, definen la identidad y la memoria colectiva de sus habitantes.

**ARTÍCULO 174.- INTEGRACIÓN.** Los bienes que integran el PAUCS., son de carácter histórico, etnográfico, artístico, arquitectónico, urbanístico o paisajístico.

**ARTÍCULO 175.- ENUMERACIÓN.** El PAUCS incluye a los bienes que a título enumerativo se detallan a continuación.

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

asentamientos fuertemente condicionados por una estructura física de interés como exponente de una comunidad.

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

## SECCIÓN II

### DE LAS FUNCIONES DE LOS ÓRGANOS DE APLICACIÓN RELATIVAS AL P.A.U.C.S.

**ARTÍCULO 176.- FUNCIONES.** Serán funciones de la Autoridad de Aplicación y del CoMDUA, como Órganos de Aplicación interno y externo respectivamente del presente Código, las siguientes, en relación al PAUCS:

- I. Proponer la declaración de los bienes que conformarán el PAUCS;
- II. Programar e implementar las políticas de gestión e investigación dirigidas a la tutela y protección del PAUCS, así como planificar estrategias, proyectos de estímulos y mecanismos para la conservación, restauración y puesta en valor del PAUCS;
- III. Coordinar y fomentar la colaboración con el Gobierno de la Provincia de Salta, en el marco de la Ley Provincial N° 7.418 de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta, o la que en el futuro la reemplace;
- IV. Difundir y divulgar el conocimiento y valoración del PAUCS
- V. Impedir la remodelación, ampliación, construcción y/o destrucción dentro de las áreas y/o bienes protegidos cuando dichas acciones degraden el PAUCS, pudiendo disponer la paralización preventiva o definitiva de ellas;
- VI. Supervisar y velar por el cumplimiento del Régimen de Penalidades referido en el presente CPUA.
- VII. Establecer un régimen de contralor, vigilancia y señalización de los bienes que integren el PAUCS.
- VIII. Asegurar la publicidad de las decisiones que adopte;
- IX. Requerir informes y realizar inspecciones e investigaciones sobre los bienes protegidos sometidos a su fiscalización;
- X. Elaborar el Plan Maestro para el PAUCS.
- XI. Procurarse el asesoramiento de expertos en caso de resultar necesario para planes o acciones específicos.

## SECCIÓN III

### DEL REGISTRO DEL PAUCS

**ARTÍCULO 177.- REGISTRO P.A.U.C.S.** El Registro del PAUCS. es el listado oficial de los bienes protegidos dentro del Ejido Municipal. Este registro es dinámico y podrá ser ampliado con la incorporación de futuros inmuebles que sean declarados como protegidos.

**ARTÍCULO 178.- INMUEBLES PROTEGIDOS.** Se incluye en el Anexo 8 del presente Código, el listado de los inmuebles protegidos situados dentro del Ejido Municipal que serán objeto de protección en el marco del CPUA. La alteración de las condiciones actuales de estos inmuebles solo será posible mediante un Proyecto Estratégico Puntual, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes, previa autorización de la CoPAUPS. Para la implementación de dichos proyectos, se podrán celebrar Convenios Urbanísticos.

**ARTÍCULO 179.- LISTADO PREVENTIVO.** Además del registro principal al que refiere el artículo 178, la Autoridad de Aplicación podrá mantener un Listado Preventivo donde se registrarán provisoriamente los bienes que, a su criterio, merezcan ser declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, los que gozarán en forma preventiva de la misma protección que otorga el C.P.U.A. a los bienes ya declarados como protegidos. Esta protección preventiva, regirá por el término de un (1) año a partir de la incorporación del bien a ese Listado Preventivo, que será inmediatamente notificada a su propietario. Al vencer dicho término, si el bien no hubiese sido declarado de interés

arquitectónico y/o urbanístico por decreto del Departamento Ejecutivo Municipal la protección preventiva quedará sin efecto.

**ARTÍCULO 180.- MODIFICACIÓN.** Cuando un bien fuere declarado de interés arquitectónico y/o urbanístico por instrumento del Departamento Ejecutivo Municipal no podrá dicha declaración ser modificada sin previo dictamen del OTA y COMDUA. La falta de los dictámenes referidos implica un vicio grave del acto.

**ARTÍCULO 181.- INCLUSIÓN DE BIENES CALIFICADOS POR AUTORIDAD PROVINCIAL.** El Registro del PAUCS. también incluirá 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. Estos bienes estarán regidos por la Ley N° 7418 de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta.

**ARTÍCULO 182.- RESTRICCIÓN AL DOMINIO.** Los inmuebles que se declaren de interés arquitectónico y/o urbanístico no podrán ser modificados, contruidos y/o destruidos en todo o en parte sin la previa autorización de la CoPAUPS y la Autoridad de Aplicación, la que será otorgada o denegada previa realización del trámite de Proyecto Estratégico Puntual por parte de los interesados, en los términos del artículo 75 y siguientes, pudiendo a ese efecto celebrar Convenios Urbanísticos.

**ARTÍCULO 183.- REFUERZOS ESTRUCTURALES.** En el caso de que un inmueble declarado de interés arquitectónico y/o urbanístico requiera la ejecución de refuerzos estructurales, las soluciones técnicas que se planteen deberán ser acordes al sistema constructivo utilizado en el edificio a preservar y no afectar negativamente sus atributos arquitectónicos, de manera tal que se resguarden las características que dieron lugar a su declaración como inmueble a preservar.

#### SECCIÓN IV DE LAS LIMITACIONES AL DOMINIO

**ARTÍCULO 184.- DETERMINACIÓN.** Previo a la declaración de un Bien de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico, el Departamento Ejecutivo Municipal determinará las restricciones impuestas al dominio privado, con arreglo a las disposiciones de los artículos 52 de la Constitución Provincial y 1970 del Código Civil y Comercial.

**ARTÍCULO 185.- CONTENIDO.** La declaración de un Bien de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico, indicará las prohibiciones, procurando que el ejercicio de los derechos de dominio privado no altere, modifique, desnaturalice, degrade o menoscabe los recursos culturales comprendidos, ni impida y/u obstaculice el interés público subyacente, con actos contrarios al fin predeterminado y para lo cual fue declarado.

**ARTÍCULO 186.- INSCRIPCIÓN.** Las restricciones al dominio privado serán inscriptas en los Registros pertinentes. En los supuestos de transferencia, sea a título oneroso o gratuito por actos entre vivos o mortis causa, las restricciones continuarán como una obligación que pesa sobre el bien objeto de transferencia.

**ARTÍCULO 187.- RESPONSABILIDAD POR PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN.** Los propietarios y poseedores son responsables de la preservación y conservación de los Bienes de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico comprendidos en este Código, a fin de mantener y asegurar sus atributos diferenciales y la inalterabilidad de estos.

#### SECCIÓN V DE LOS ESTÍMULOS A LA PRESERVACIÓN

**ARTÍCULO 188.- TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO.** A los fines de garantizar la adecuada preservación de los inmuebles incluidos en el registro a que se refieren los artículos 178 y 179, que estuvieren en dominio privado, los mismos serán beneficiados por el otorgamiento de Títulos de Transferencia de Potencial Constructivo, en los términos de la Parte III, Título I, Capítulo IV.

#### TÍTULO II DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS



## CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 189.- TERMINOLOGÍA.** A los efectos del presente Código, se considerarán las siguientes definiciones referidas a la terminología relativa a modificaciones parcelarias:

- I. Fraccionamiento: Toda división en partes de una superficie determinada dentro del territorio municipal;
- II. Subdivisión: Todo fraccionamiento de suelo efectuado en áreas urbanas y suburbanas, siempre que el área afectada a la mensura supere el veinticinco (25%) por ciento del total de la matrícula de origen.
  - Subdivisión simple: Toda subdivisión de suelo en que la apertura de vías de circulación pública y la definición de espacios de uso público y/o común se encuentran resueltas previamente en su zona de implantación;
  - Subdivisión con donación: Toda subdivisión de suelo que a criterio de la Autoridad de Aplicación y/o propuesta por el interesado, requiera cesión de suelo para red vial, equipamiento comunitario y/o espacios verdes.
- III. Desmembramiento: Todo fraccionamiento de suelo efectuado en áreas urbanas y suburbanas, siempre que el área afectada a la mensura no supere el veinte cinco (25%) por ciento del total de la matrícula de origen.
  - Desmembramiento simple: todo desmembramiento de suelo en el que la apertura de vías de circulación pública y la definición de espacios de uso público y/o común se encuentra resuelta previamente en su zona de implantación;
  - Desmembramiento con donación: todo desmembramiento de suelo que a criterio de la Autoridad de Aplicación y/o propuesta por el interesado, requiera cesión de suelo para red vial, equipamiento comunitario y/o espacios verdes.
- IV. Anexión: Operación catastral que, previa Subdivisión o Desmembramiento, incrementa la superficie de una matrícula colindante.
- V. Unificación: Operación catastral que engloba, unifica o fusiona dos (2) o más parcelas colindantes. Puede ser unificación simple o unificación con donación.
- VI. Urbanización o Loteo: Todo fraccionamiento de suelo con el fin de crear nuevos núcleos urbanos o suburbanos y/o ampliar los ya existentes con apertura de calles, con la creación o provisión de espacios verdes, equipamiento comunitario y con la realización de obras de infraestructuras.

**ARTÍCULO 190.- MODALIDADES APLICABLES.** Toda modificación parcelaria que se pretenda realizar a partir de la puesta en vigencia de este Código, deberá efectuarse a través de alguna de las modalidades citadas en el artículo precedente.

**ARTÍCULO 191.- FRACCIONAMIENTO DE SUELO.** Todo fraccionamiento de suelo observará la Clasificación y Zonificación establecida por el CPUA, los patrones urbanísticos del Anexo 4, y el trazado vial determinado en el presente Código o el que la Autoridad de Aplicación establezca por iniciativa propia, en caso de que dicho trazado no estuviere predefinido.

**ARTÍCULO 192.- MENSURA Y AMOJONAMIENTO.** Las operaciones de mensura y amojonamiento de las parcelas se regirán por las normas pertinentes y vigentes a nivel provincial, sin perjuicio del derecho de la municipalidad de verificar si se ha dado cumplimiento a las disposiciones de este Código, antes de la aprobación de la mensura por el Órgano competente.

**ARTÍCULO 193.- ESTUDIOS ESPECÍFICOS.** Para la aprobación de fraccionamientos de suelo, el municipio, a criterio de la Autoridad de Aplicación, podrá exigir estudios específicos cuando se verifiquen riesgos geológicos, hidrológicos, ambientales o de otros tipos, sin perjuicio de lo cual, es responsabilidad de los propietarios realizar los estudios técnicos necesarios para determinar la factibilidad de tales fraccionamientos.

**ARTÍCULO 194.- CONDICIONES HIDROLÓGICAS Y VEGETACIÓN.** Los proyectos de fraccionamientos de suelo deberán contemplar, en su concepción, la permanencia o mejora de las condiciones hidrológicas originales y vegetación existente.

**ARTÍCULO 195.- SUBDIVISIÓN EXISTENTE O LOTE O EXISTENTE.** Sólo cuando se trate de un inmueble que se encuentre fraccionado mediante hechos existentes y habitado, con calles abiertas libradas al uso público, que cuenten con servicios de agua potable y energía eléctrica, con ventas comprobadas, con una antigüedad de las construcciones mayor de diez (10) años contados hasta la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, verificada mediante el estudio de imágenes satelitales e informe técnicamente fundado, la Autoridad de Aplicación podrá dar curso a la tramitación de regularización del plano como Subdivisión Existente o Loteo Existente, debiendo los propietarios donar al dominio público las superficies destinadas para calles y ochavas, espacios verdes y equipamiento comunitario, según cada caso particular.

**ARTÍCULO 196.- OBRAS.** En todo fraccionamiento de suelo corresponderá que se realicen, a cargo del propietario, las siguientes obras según corresponda:

- I. Redes de energía eléctrica, alumbrado público, servicio de telefonía, fibra óptica, televisión por cable y todo otro servicio público o privado;
- II. Redes de agua corriente, drenaje cloacal y pluvial;
- III. Forestación;
- IV. Equipamiento de espacios verdes;
- V. Pavimentación con cordón cuneta en vías principales y secundarias y pavimentación de sendas peatonales y ciclovías. La Autoridad de Aplicación podrá evaluar la admisibilidad de la ejecución de enripiado en vías secundarias ante causa debidamente justificada.

**ARTÍCULO 197.- EFLUENTES CLOACALES Y PLUVIALES.** En el ámbito del Área Suburbana, tanto para edificaciones puntuales como para proyectos de urbanización, será obligatorio implementar un sistema de gestión integral, eficiente y seguro de los efluentes cloacales y pluviales, conforme a los principios de sostenibilidad ambiental y protección del régimen hídrico. A tal efecto, se establecen las siguientes disposiciones:

- I. Efluentes Cloacales: Los efluentes cloacales deberán ser tratados mediante sistemas de tratamiento terciario, que garanticen el cumplimiento del criterio de impacto hidrológico cero, entendiéndose por tal la no alteración del régimen hidrológico natural preexistente;
- II. El tratamiento terciario deberá asegurar la remoción avanzada de nutrientes, patógenos, metales pesados y contaminantes persistentes, a través de tecnologías tales como filtración avanzada, lagunaje de pulido, ozonificación, desinfección por rayos UV u otras equivalentes, conforme a los estándares ambientales y sanitarios vigentes;
- III. Efluentes Pluviales: La gestión de aguas pluviales deberá contemplar mecanismos de conducción, retención, infiltración, almacenamiento y/o reutilización, a fin de evitar impactos negativos sobre cuencas hídricas, sistemas de drenaje o infraestructura urbana existente;
- IV. Cuando la intervención implique la modificación de escurrimientos naturales o interfiera con áreas de recarga, se requerirá la evaluación y aprobación previa de la autoridad competente en materia hídrica;
- V. Garantías Operativas: Todo emprendimiento deberá presentar y ejecutar un Plan Técnico-Operativo de Gestión de Efluentes, que incluya procedimientos de monitoreo, mantenimiento preventivo, auditorías periódicas y protocolos de actuación ante contingencias. Dicho plan deberá ajustarse a los lineamientos y normativas ambientales y sanitarias vigentes;
- VI. Autoridad de Aplicación: La Autoridad de Aplicación será responsable de la evaluación, aprobación, fiscalización y monitoreo de los sistemas de tratamiento de efluentes implementados, y estará facultada para exigir adecuaciones técnicas, aplicar medidas correctivas o sancionar incumplimientos conforme al marco legal aplicable.

## SECCIÓN I DIMENSIONES DE LAS PARCELAS

**ARTÍCULO 198.- LOTE O PARCELA.** A los efectos del presente Código, se denomina lote o parcela a toda superficie de suelo configurada por una poligonal cerrada, con límites jurídicos determinados o determinables, y que cuenta con acceso a vía de circulación.

**ARTÍCULO 199.- DIMENSIONES MÍNIMAS.** Las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas que se establecen para cada distrito en el Anexo 4 de este Código. Solo podrán efectuarse fraccionamientos creándose parcelas internas en los siguientes casos:

- I. Se admitirá el acceso a una parcela interna a través de la figura de propiedad horizontal especial sólo en el caso que no existiera red vial para dar continuidad y/o red vial proyectada debido a la presencia de alguna barrera urbana consolidada. Se deberá cumplimentar con las siguientes dimensiones:
  - a. Para parcelas de menos de cuatrocientos (400 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de superficie, se adoptará un ancho mínimo de ocho (8) metros y una longitud máxima de cincuenta (50) metros;
  - b. Para parcelas de superficie mayor a cuatrocientos (400 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, se adoptará un ancho mínimo de doce (12 m) metros y una longitud máxima de trescientos (300 m) metros.
  - c. En ambos casos, el acceso no podrá servir a más de seis (6) parcelas.
- II. Para el caso del inciso precedente en el que se requiera la conformación de un cul de sac, el mismo deberá cumplir con las siguientes dimensiones:
  - a. El diámetro mínimo del área de giro en un cul de sac deberá asegurar la maniobra adecuada de vehículos de emergencias y servicios públicos. El diámetro debe ser acorde con el ancho de calle para lograr el correcto funcionamiento del cul de sac.
- III. Se permitirá el acceso a una o varias parcelas a través del Derecho Real de Servidumbre sólo en casos excepcionales, a juicio de la Autoridad de Aplicación y bajo las condiciones técnicas que la misma pueda determinar. El fraccionamiento resultante de esta operación no podrá admitir nuevas modificaciones parcelarias;
- IV. Los accesos privados preexistentes y servidumbres podrán ser donados al dominio público municipal, en tanto se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 196.

**ARTÍCULO 200.- SITUACIONES ESPECIALES.** Cuando las parcelas no sean rectangulares, ninguno de sus lados podrá tener una longitud menor de setenta (70%) por ciento del frente mínimo previsto para los mismos según su distrito. En ningún caso, antes de los diez (10m) metros de profundidad medidos desde el vértice más cercano a la línea municipal podrá disminuirse el frente mínimo para el distrito.

**ARTÍCULO 201.- DIMENSIONES ESPECIALES.** Cuando se fraccionen parcelas, podrán formarse otras de dimensiones menores que las especificadas para cada distrito en el Anexo 4 de este Código, en los siguientes casos y sólo con los alcances que a continuación se establecen:

- I. Cuando se trate de parcelas en esquinas o con frente a dos calles, su superficie y uno de sus frentes podrán disminuir las dimensiones mínimas exigibles hasta un diez (10%) por ciento;
- II. Cuando se trate de casos no previstos en este Código, se permitirá un porcentaje de elasticidad a criterio de la Autoridad de Aplicación en cualquiera de las dimensiones establecidas en el artículo anterior;
- III. En aquellos terrenos sometidos a procesos de fraccionamiento, cuando se identifique la existencia de construcciones destinadas exclusivamente a viviendas, de carácter permanente, que cuenten con servicios propios y funcionen como unidades habitacionales independientes, y siempre que dichas edificaciones acrediten una antigüedad superior a 50 años;
- IV. En los proyectos de fraccionamiento orientados a la edificación de complejos habitacionales, impulsados por organismos oficiales, asociaciones gremiales o entidades empresariales que cuenten con personería jurídica;
- VI. En los casos de parcelas afectadas por la red vial proyectada por este Código o la que defina la Autoridad de Aplicación a los fines de dar continuidad a la trama vial existente.

**ARTÍCULO 202.- TRAZADO DE PARCELAS.** En el trazado de las parcelas deberán respetarse, las siguientes normas:

- I. Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares;
- II. La línea divisoria entre parcelas que partan de la línea municipal, deberá formar con ésta, un ángulo de 90°, emitiéndose un desvío en más o en menos de no más de 5°;
- III. Cuando la Línea Municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección;

- IV. Cuando la Línea Municipal sea poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias de los lados deberá formar con ella un ángulo de 90°;
- V. Cuando las características geométricas del polígono a fraccionar lo justifiquen, el O.T.A. podrá admitir desviaciones mayores a las referidas en el apartado II precedente.

ARTÍCULO 2°.-

## SECCIÓN II DISEÑO DE LA RED VIAL.

**ARTÍCULO 203.- ESQUEMA VIAL.** Todo fraccionamiento de suelo deberá respetar el esquema vial que indique el presente Código o el que la Autoridad de Aplicación establezca por iniciativa propia, en caso de que dicho trazado no estuviere predefinido, procurando no sobrecargar las vías principales. Asimismo, deberá cumplimentar con las siguientes disposiciones:

- I. Respetar las características y dimensiones previstas en el Anexo 5;
- II. Los cruces y empalmes de vías, deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que el trazado de la red vial de las áreas colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso las curvas de encuentro deberán diseñarse de acuerdo a las pautas que para cada caso establezca la Autoridad de Aplicación;
- III. Para aquellos casos con frente a vías provinciales, deberán preverse los retiros estipulados por la normativa específica, para la ejecución de la vía colectora respectiva;
- IV. Para aquellos casos que se limite con otra parcela de mayor extensión, se deberá:
  - a. Trazar una media calle para ser completada en el futuro por otro urbanizador, de ocho (8m) metros como mínimo, pudiendo la Autoridad de Aplicación solicitar otras dimensiones según cada caso particular. En todos los casos estas medias calles deberán ser consignadas como tales en la cartografía correspondiente.
- V. Para aquellos casos que se limite con vías férreas, se deberá:
  - a) Trazar una calle de doce (12m) metros de ancho mínimo a ambos lados de la línea divisoria que circunscribe la traza del ferrocarril. Las características de esta calle deberán ajustarse a lo dispuesto en el Anexo 5 del presente Código;
  - b) Contemplar un retiro entre la calle aludida y la línea divisoria del ferrocarril de tres (3m) metros de ancho, la cual podrá ser computada íntegramente como espacio verde.
- VI. Para aquellos casos que se limite con riberas de cursos de agua, se deberá:
  - a) Trazar una calle lateral al curso de agua para conformar una avenida costanera. El trazado de dicha calle estará ubicado íntegramente por fuera de la línea de ribera o de máxima inundación determinada por la autoridad competente. Las características de esta calle deberán ajustarse a lo dispuesto en el Anexo 5 del presente Código;
  - b) Incorporar un área verde, la cual deberá parquizarse y pudiendo ser computada como espacio verde a los fines del cumplimiento de las cesiones de suelo establecidas en el Anexo 6.
- VII. Para aquellos casos que el fraccionamiento se vea afectado por el límite del Ejido Municipal, se deberá proyectar una calle de doce (12 m) metros de ancho a mínimo partir del límite indicado. Cuando el inmueble tenga parte en el Departamento Capital y parte en otro Departamento de la Provincia, se requerirá a la entidad provincial competente que ésta a su vez exija se complete dicha calle hasta los veinticuatro metros de ancho como mínimo, de tal manera que el eje de la misma coincida con la línea límite del ejido urbano, cuando los trazados de este límite así lo permitan. Las características de esta calle deberán ajustarse a lo dispuesto en el Anexo 5 del presente Código;
- VIII. En los fraccionamientos propuestos sobre matriculas afectadas por la Red Vial proyectada, cuando no sea posible materializar la cesión de suelo en el momento de la modificación parcelaria, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar, mediante informe técnicamente fundamentado, la conformación del espacio como reserva para 'Red Vial Proyectada', conforme al Anexo 5. Dicho espacio permanecerá bajo responsabilidad del propietario hasta que se efectúe la cesión correspondiente, quedando restringida la ejecución de construcciones en el mismo. La Autoridad de Aplicación podrá acordar con el/los propietarios el compromiso para reservas viales. Este compromiso deberá instrumentarse en un Acta/Acuerdo en los que se establecerán derechos y obligaciones de las partes.

**ARTÍCULO 204.- ESTUDIOS ESPECÍFICOS.** La Autoridad de Aplicación podrá requerir/solicitar al propietario la realización de estudios específicos en materia de movilidad, a los fines de procurar no sobrecargar las vías principales, en función de la superficie y envergadura de la propuesta.

**ARTÍCULO 205.- ESQUEMA VIAL NO INDICADO.** Para aquellos casos que el esquema vial no se encuentre indicado en el presente Código, la Autoridad de Aplicación establecerá dicho esquema vial, el cual deberá dar continuidad a los trazados existentes, debidamente fundamentado a través de Dictamen Técnico.

## **CAPÍTULO II**

### **FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS**

**ARTÍCULO 206.- RECAUDOS.** En área urbana, todo inmueble de 30.000 m<sup>2</sup> (3 has) o más de superficie sólo puede fraccionarse mediante urbanización. Cuando se requiera la apertura de una o más calles o vías de uso público, ya sea por necesidades del propietario o por requerimiento de la Autoridad de Aplicación, en inmuebles de menor dimensión a las 30.000 m<sup>2</sup>, podrá fraccionarse mediante subdivisión con donación o desmembramiento con donación. Solo en casos de no requerirse la apertura de calles podrá fraccionarse mediante subdivisión simple o desmembramiento simple.

**ARTÍCULO 207.- FRACCIONAMIENTOS MAYORES A 3 HAS.** Para los fraccionamientos mediante los cuales las matrículas resultantes sean mayores a 30.000 m<sup>2</sup> (3 has), la Autoridad de Aplicación podrá autorizar su tratamiento como subdivisión con donación o desmembramiento con donación, previo análisis técnicamente fundamentado, y evaluará la realización de las cesiones correspondientes a espacios verdes y equipamiento comunitario. En este caso, quedará asentada la obligación posterior de realizar dichas cesiones a los propietarios de las matrículas resultantes.

**ARTÍCULO 208.- SUBDIVISIÓN ESPURIA.** Toda subdivisión de suelo preexistente en área urbana que haya implicado la generación de 1 o más parcelas nuevas sucesivas, de superficies menores a 3 has (30.000 m<sup>2</sup>), que a criterio de la Autoridad de Aplicación, fuera establecido para tomar ilusorios los principios del CUPA, a los fines de omitir las cesiones obligatorias de suelo, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y deberá constituir las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario, según lo establecido en el Capítulo VI del presente título y el Anexo 7, para la totalidad de la matrícula de origen, aun cuando no involucre proyectos de urbanización.

**ARTÍCULO 209.- PROHIBICIÓN.** Queda expresamente prohibida dentro del Perímetro Urbano Consolidado la construcción o constitución de Barrios Cerrados (Club de Campo y Urbanizaciones Residenciales Privadas), Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y/o Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), que impliquen restricciones o interrupción de la circulación peatonal y/o vehicular o signifiquen una discontinuidad en la trama vial urbana.

**ARTÍCULO 210.- TRAZADO VIAL.** Todo proyecto de fraccionamiento deberá respetar el trazado vial establecido en el Anexo 5 Red Vial Urbana y las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a red vial, espacios verdes públicos y equipamiento comunitario, indicados en la Parte IV, Título II, Capítulo VI - Cesiones de Suelo Obligatorias.

## **SECCIÓN I**

### **AMANZANAMIENTO Y SU RELACIÓN CON LA RED VIAL**

**ARTÍCULO 211.- AMANZANAMIENTO.** A los efectos del presente Código, se entiende por amanzanamiento al proceso de urbanización mediante el cual se define el trazado de las manzanas, conformadas por parcelas delimitadas por espacios de dominio público, destinados principalmente a la circulación de personas y vehículos.

**ARTÍCULO 212.- PAUTAS.** En las urbanizaciones, los amanzanamientos deberán efectuarse respetando, con respecto a la trama vial, las siguientes pautas fundamentales:

- I. El CUPA determina el trazado vial básico y los proyectos de urbanización se deberán adecuar al mismo;



- II. En los casos de urbanización de áreas en que el trazado vial básico no estuviere determinado por el CPUA, se diseñará el amanzanamiento y trazado de las vías de uso público mediante el dimensionado diferenciado en las características geométricas de las vías, respetándose las exigencias estipuladas en el Anexo 5;
- III. Los proyectos de trazado vial y amanzanamiento, deberán ser sometidos a la revisión y aprobación de la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 213.- NORMAS.** En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

- I. Su forma deberá ser rectangular, pudiendo aceptarse cualquier otra solamente en aquellos casos justificados por el trazado de los sectores colindantes, su orientación o por la topografía del terreno;
- II. Su superficie no podrá ser menor de 10.000 m<sup>2</sup> (1ha.) ni mayor de 30.000 m<sup>2</sup> (3 has.);
- III. En general, salvo situaciones particulares a evaluar por la Autoridad de Aplicación, sus lados no excederán de 200 metros y no podrán ser menores de cincuenta (50) metros;
- IV. El relieve topográfico deberá imponer una planimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes;
- V. El amanzanamiento deberá proyectarse de tal manera que se prevean calles colectoras cada 200 m de distancia como máximo.

**ARTÍCULO 214.- MACROMANZANA.** A los efectos del presente Código, se entiende por macro manzana a aquella que supera las dimensiones máximas de la manzana tipo vigente (entre 1 y 3 has, según artículo 213. La misma podrá estar subdividida mediante calles de convivencia, conformando manzanas interiores. Dicho trazado deberá garantizar la correcta circulación vehicular y peatonal, y el correcto escurrimiento de aguas pluviales, el que será evaluado por la Autoridad de Aplicación.

La conformación de macro manzanas se evaluará a través de Proyecto Estratégico Puntual;

La macro manzana podrá estar conformada por un mínimo de dos (2) y un máximo de cuatro (4) manzanas interiores.

Los lados cada macro manzana no deberán superar los cuatrocientos (400 m) metros.

**ARTÍCULO 215.- CONFORMACIÓN DE MACROMANZANAS.** Para la conformación de macro manzanas:

- I. Se deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial Urbana, Anexo 5;
- II. Las calles perimetrales de la macro manzana deberán dar continuidad a las calles existentes y/o proyectadas del sector;
- III. La red vial deberá conservar las siguientes características:
  - a) Las calles perimetrales deberán seguir los perfiles establecidos en el Anexo 5 del C.P.U.A., pudiendo ser colectoras mayores (CMA) o colectoras menores (CME) según cada caso particular.
  - b) Se priorizará la circulación peatonal y ciclística y el acceso al transporte público, para lo cual se deberán organizar espacios adecuados que permitan el descanso del peatón, la accesibilidad universal y la interacción social. Las intersecciones de arterias contarán con medidas de pacificación de tránsito, facilidades para el ascenso, descenso y cruce peatonal.
  - c) Se deberán adecuar circuitos ciclísticos interconectados a la red general de bicisendas y/o ciclovías de la ciudad y contar con una reserva de espacios apropiados para su estacionamiento. El diseño del circuito y características del mismo deberá cumplir con las tipologías y reglamentación vigente el cual será consensuado, visto y aprobado por la Autoridad de Aplicación.
  - d) Las calles de convivencia (CCO) se caracterizan por ser una calle de tránsito pasante con ciclovía, según el diseño de calle nivelada sobre una única plataforma.
  - e) Posee un espacio que forma parte de la red ciclista, destinado a la circulación de bicicletas en calzada.
  - f) Las CCO se deberán ejecutar con base en los siguientes criterios: a) ejecución de calzada a nivel de vereda; b) separación de sectores vehicular y peatonal mediante elementos demarcatorios acorde a normativas vigentes o bolardos; c) utilización de canaletas de desagüe según dimensionado específico; d) Las dimensiones mínimas para veredas, dos metros y medio (2.50 m)., para calzadas con ciclovía un ancho mínimo de 4.40 m., e) los materiales a utilizar

deberán favorecer la absorción promoviendo el pavimento de hormigón Inter trabado y áreas verdes absorbentes como cazuelas con la incorporación de arbolado.

## SECCIÓN II URBANIZACIONES ESPECIALES

**ARTÍCULO 216.- URBANIZACIONES ESPECIALES.** A los fines del presente Código, se denominan Urbanizaciones Especiales a los conjuntos habitacionales de viviendas colectivas cuyas características se detallan en el artículo 218, que posean espacios verdes afectados a uso público.

**ARTÍCULO 217.- CONJUNTOS HABITACIONALES DE VIVIENDAS COLECTIVAS.** En los proyectos de conjuntos habitacionales de viviendas colectivas la Autoridad de Aplicación evaluará según cada caso en particular la conveniencia de efectuar la cesión de suelo de los espacios verdes de uso común del conjunto habitacional. La superficie a ceder al dominio público municipal dependerá del diseño de cada proyecto particular.

**ARTÍCULO 218.- CONJUNTOS HABITACIONALES DE VIVIENDAS COLECTIVAS CON TRAZADO LIBRE.** Los conjuntos habitacionales de viviendas colectivas con trazado libre, quedarán sujeta a aprobación de la Autoridad de Aplicación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Se ubiquen en fracciones o manzanas conformadas mayores de 1 Ha. (10.000m<sup>2</sup>) y que no superen las 3 has (30.000m<sup>2</sup>) situadas fuera de los límites de los distritos AC;
- II. Se respete el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y FOT (Factor de Ocupación Total) del distrito que corresponda, calculados sobre el total de la fracción excluida la calle y accesos vehiculares;
- III. Se parquicen los espacios verdes y de uso común;
- IV. Se respeten las líneas municipales establecidas para la zona;
- V. No se afecte la continuidad y regularidad del trazado de vías pertenecientes a la Red Vial Primaria y/o Secundaria determinada por el CPUA.
- VI. Se asegure la circulación peatonal por el interior de la fracción, para lo cual queda expresamente prohibida la ejecución de cercos perimetrales y accesos restringidos;
- VII. Si no existiere un acceso directo desde las vías vehiculares a los edificios se provea un uso ocasional para acceso de vehículos (ambulancia, bomberos, mudanzas, etc.);
- VIII. Cuando no existiera la posibilidad de utilizar la red pública de cloacas y se tratase de un proyecto cuya densidad de población pudiera degradar y/o contaminar con sus efluentes cloacales el entorno, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la instalación de una planta de tratamiento de líquidos cloacales para el conjunto, la cual deberá respetar las exigencias de los organismos competentes y la legislación municipal sobre protección ambiental, siendo resorte de la Autoridad de Aplicación, la aprobación de su localización;
- IX. Se provea de cocheras y/o espacios para estacionamiento de acuerdo con lo previsto en el Código de Edificación.

**ARTÍCULO 219.- APLICACIÓN DE REGLAMENTACIONES.** Sin perjuicio de las prescripciones establecidas en el artículo precedente, la Autoridad de Aplicación podrá, para las urbanizaciones especiales y conjuntos habitacionales de que se trate, evaluar la aplicación de reglamentaciones al respecto establecidas por organismos oficiales. Las normas precitadas se deberán aplicar sin perjuicio de las estipuladas para las urbanizaciones especiales y conjuntos habitacionales en general.

**ARTÍCULO 220.- PROYECTOS EDILICIOS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN DISTRITOS RM5 Y RM4 Y DISTRITOS SUBURBANOS AUTOSUSTENTABLES (DSA).** Los proyectos edilicios de vivienda multifamiliar, factibles de ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando se ubiquen en los distritos RM5 y RM4 Grand Bourg y Distritos Suburbanos Autosustentables (DSA), deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. La cantidad máxima de unidades funcionales resultará del siguiente cálculo:
  - Una (1) unidad funcional por cada 150m<sup>2</sup> de terreno;
  - Una (1) unidad funcional adicional sobre fracción remanente mayor o igual a 75m<sup>2</sup>.
- II. Cada unidad funcional deberá contar con estacionamiento.
- III. Los estacionamientos deberán cumplir lo establecido en el Código de Edificación.

IV. El FOS se calculará conforme las disposiciones del artículo 149 inciso III.

V. Los proyectos que se elaboren en cumplimiento de las presentes estipulaciones, deberán diseñarse de manera de ser compatibles con la morfología y cualidades paisajísticas que caracterizan el entorno urbano de este distrito.

Inciso I. No se dará lugar a proyectos de fraccionamiento para ser sometidos al régimen de propiedad horizontal cuando sean contrarios a los fines de la ley de creación (Código Civil y Comercial, artículos 2037 y ccs.) o fueran establecidos para tornar ilusorios los principios del presente Código y del Código de Edificación.

Inciso II. Los proyectos edilicios bajo el régimen de propiedad horizontal en parcelas con acceso mediante servidumbre de paso y/o acceso privado, serán evaluados por la Autoridad de Aplicación, a los fines de garantizar la adecuada circulación y accesos.

### **CAPÍTULO III**

#### **FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS SUBURBANAS URBANIZABLES**

**ARTÍCULO 221.- DIMENSIONES MÍNIMAS.** Las parcelas individuales deberán respetar las dimensiones mínimas que se establecen para cada distrito en el Anexo 4 de este Código, las cuales no deberán ser inferiores a los 10.000 m<sup>2</sup> (ha), salvo aquellas que formen parte de un Conjunto de Usos Mixtos.

Se admitirán subdivisiones o desmembramientos de superficie menores a 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) en áreas suburbanas, sólo cuando la matrícula de origen se encuentre afectada por la red vial proyectada, existente, o cuando constituya un caso particular en el que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, sea necesaria la apertura de calle en el sector. En dicho caso su tratamiento será como subdivisión con donación o desmembramiento con donación.

**ARTÍCULO 222.- CONTINUIDAD A CALLE PROYECTADA Y/O EXISTENTE.** En toda subdivisión o desmembramiento en Áreas Suburbanas que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, deba dar continuidad a alguna calle proyectada y/o existente, independientemente de la superficie de la matrícula de origen, tendrá tratamiento como subdivisión con donación o desmembramiento con donación.

**ARTÍCULO 223.- MODALIDADES DE DESARROLLO.** Serán admitidas únicamente fuera del Perímetro Urbano Consolidado las modalidades de desarrollo correspondientes a Conjuntos Urbanísticos Especiales detallados en la Sección I del presente Capítulo.

A los fines del presente Código, no se admitirán las modalidades de urbanización como Clubes de Campo y Urbanizaciones Residenciales Privadas.

**ARTÍCULO 224.- EXTENSIÓN MÍNIMA.** Las modalidades expresadas en el artículo precedente podrán desarrollarse en matrículas no inferiores a 30.000 m<sup>2</sup> (3 has), siendo limitada su superficie máxima por la Red Vial proyectada, o la que determine la Autoridad de Aplicación por iniciativa propia o por aprobación de propuesta presentada por el propietario/iniciador/desarrollador, en caso de que no estuviere predefinida, siempre que se garantice la continuidad de la trama vial.

Todo anteproyecto de subdivisión o desmembramiento de suelo que implique la generación de una (1) o más parcelas nuevas sucesivas, de superficies menores a 3 has (30.000 m<sup>2</sup>) en áreas suburbanas, deberá constituir las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario, para la totalidad de la matrícula de origen. Se dará tratamiento de subdivisión con donación o desmembramiento con donación.

### **SECCIÓN I**

#### **CONJUNTOS URBANÍSTICOS ESPECIALES**

**ARTÍCULO 225.-** Entiéndase como Conjuntos Urbanísticos Especiales a los desarrollos que reúnen las siguientes características básicas:

- I. Que esté localizado en Área Suburbana Urbanizable;
- II. Que se encuentre dotado de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de las actividades que se realicen dentro del mismo;
- III. Que no implique interferencias a la continuidad del sistema vial público (principal, urbano o sectorial) proyectado o existente, conforme a lo establecido en el Anexo 5.
- IV. Para el caso de los conjuntos cerrados, que cuente con circulación vehicular interna y que tenga una Administración propia.

**ARTÍCULO 226.- CLASIFICACIÓN.** A los fines de este Código, los Conjuntos Urbanísticos Especiales se clasifican en dos modalidades: Conjunto de Usos Mixtos y Conjunto Logístico-Empresarial.

- I. Conjunto de Usos Mixtos (CUM): Modalidad de Conjunto Urbanístico Especial destinado predominantemente al uso residencial, con usos comerciales y de servicios complementarios al mismo. Pueden constituirse como conjuntos abiertos o cerrados.
- II. Conjunto Logístico-Empresarial (CLE): Modalidad de Conjunto Urbanístico Especial destinado a la instalación de usos productivos y de servicios relacionados a la industria y logística, con actividades complementarias a tales fines. Deben constituir un conjunto cerrado, con vías de circulación interna y accesos controlados.

**ARTÍCULO 227.- SUPERFICIE MÍNIMA.** La superficie mínima de los Conjuntos Urbanísticos Especiales será de 30.000 m<sup>2</sup> (3 has), siendo limitada su superficie máxima por la Red Vial proyectada, o la que determine la Autoridad de Aplicación por iniciativa propia o por aprobación de propuesta presentada por el propietario/iniciador/desarrollador, en caso de que no estuviere predefinida, siempre que se garantice la continuidad de la trama vial.

**ARTÍCULO 228.- RÉGIMEN.** Los Conjuntos Urbanísticos Especiales podrán realizarse bajo el régimen de Propiedad Horizontal Especial o constituir parcelas individuales en el interior del conjunto, en cuyo caso deberán cumplimentar con la superficie mínima de parcela establecida según el Distrito de Zonificación al que pertenezcan.

La Autoridad de Aplicación determinará el procedimiento a seguir para el tratamiento de los Conjuntos Urbanísticos Especiales, según las particularidades establecidas en el Artículo 189 y el párrafo precedente.

**ARTÍCULO 229.- AMANZANAMIENTO INTERNO.** El Amanzanamiento interno de los Conjuntos Urbanísticos Especiales será a criterio del urbanizador y evaluado por la Autoridad de Aplicación. El mismo deberá cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas para la Red Vial en el Anexo 5 del CUPA y garantizar la correcta circulación vehicular en el interior del conjunto.

**ARTÍCULO 230.- ESPACIO VERDE ABSORBENTE.** Los Conjuntos Urbanísticos Especiales deberán afectar una superficie de suelo como espacio verde absorbente, que funcionará como regulador ambiental, ecológico y paisajístico.

- I. En el caso de los Conjuntos Logísticos Empresariales, el espacio verde absorbente se conformará como una faja de resguardo. La misma actuará como elemento de transición paisajística y de mitigación de efectos no deseados tales como alto nivel de ruido, polución, impacto visual de los cerramientos perimetrales en conjuntos cerrados, escala de la superficie construida u otro impacto negativo propio de la actividad;
- II. La faja de resguardo deberá estar ubicada en el borde y por fuera del perímetro cerrado del conjunto, cuando sus lados colinden con espacios públicos o calles existentes o proyectadas. La Autoridad de Aplicación podrá evaluar la ubicación de la faja de resguardo en el interior del perímetro cerrado del conjunto cuando su ubicación por fuera se torne perjudicial según el caso en particular. La mencionada faja no podrá ser impermeabilizada, excepto el espacio que conforma el acceso al conjunto. Su ancho mínimo será de 5 metros;
- III. En el caso de los Conjuntos de Usos Mixtos, la Autoridad de Aplicación evaluará la distribución de la superficie verde absorbente, la cual se podrá configurar como faja de resguardo o mediante la aplicación del factor de conservación de cobertura vegetal u otra modalidad según las características particulares de implantación de cada conjunto;
- IV. El espacio verde absorbente contabilizará entre el 15% y 20% de la superficie de la matrícula o las matrículas asignadas al conjunto, una vez descontada la red vial del proyecto;
- V. El espacio verde absorbente deberá ser parqueado y forestado, quedando prohibida la implantación de especies alergénicas o invasivas, debiendo cumplimentar con las disposiciones establecidas en relación al plano de forestación y parquización, en los artículos 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público, Ordenanza N° 15.675 o la que en un futuro la reemplace;
- VI. El espacio verde absorbente será de propiedad y uso exclusivo privado, quedando a cargo de la administración del conjunto la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de la misma;

VII. Inciso VII. Para todo CUM, la Autoridad de Aplicación podrá requerir que la superficie del espacio verde absorbente sea afectada a espacio verde activo de uso público en función de la localización del conjunto, sea por cercanía a un área urbana consolidada y/o su emplazamiento en parcelas frentistas a calles públicas. Esta superficie deberá ser cedida al Municipio.

**ARTÍCULO 231.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.** En todos los Conjuntos Urbanísticos Especiales será obligatoria la realización de obras de infraestructura de provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y parquización de la superficie verde absorbente, cordón cuneta, pavimentación en los casos requeridos, obras de regulación de caudales pluviales, sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales y/o industriales, autorizado por los organismos competentes.

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

**ARTÍCULO 232.- SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL.** Los Conjuntos Urbanísticos Especiales deberán cumplimentar con criterios de sustentabilidad ambiental tales como los de eficiencia de uso del agua, eficiencia del uso de la energía, acondicionamiento térmico, manejo de residuos mediante la implementación de un plan de manejo interno que incorpore los conceptos de reducción en origen, reciclado y reutilización de los residuos y gestión de efluentes industriales y cloacales.

**ARTÍCULO 233.- Operaciones con vehículos de carga:** Toda actividad realizada en los Conjuntos Urbanísticos Especiales, que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro del conjunto y en forma tal de no afectar el tránsito en las calles públicas. Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga de los vehículos propiamente dicha, las maniobras que de éstos tengan que realizar y la espera de los mismos.

**ARTÍCULO 234.- ESPACIOS DE GUARDA O ESTACIONAMIENTO.** Toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos de usuarios o de quienes desarrollen labores en los respectivos Conjuntos deberán contar con la provisión de espacios adecuados para ello en el interior del perímetro cerrado. Dichos espacios serán evaluados por el área municipal competente.

**ARTÍCULO 235.- CONFORMACIÓN CONJUNTOS DE USOS MIXTOS.** Para la conformación de Conjuntos de Usos Mixtos, la Autoridad de Aplicación evaluará según cada caso particular:

- I. La conveniencia de su conformación como conjunto abierto o cerrado, según criterios urbanísticos fundamentados técnicamente;
- II. Cuando se trate de Conjuntos de Usos Mixtos cerrados, se evaluará la conformación de parcelas destinadas a usos específicos, complementarios al uso residencial, en el exterior del mismo, con la finalidad de asegurar la mixtura de usos.

**ARTÍCULO 236.- CESIONES DE SUELO.** Los Conjuntos Urbanísticos Especiales deberán realizar las cesiones de suelo correspondiente a Red Vial y Equipamiento Comunitario, detalladas en la Parte IV, Título II, Capítulo VI, Sección II y Anexo 6.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS SUBURBANAS NO URBANIZABLES**

**ARTÍCULO 237.- SUPERFICIE MÍNIMA.** Los fraccionamientos de suelo en Áreas Suburbanas No Urbanizables tendrán una superficie no menor a 10 has (100.000m<sup>2</sup>).

- I. Los fraccionamientos de suelo en Áreas Suburbanas No Urbanizables estarán sujetos a la presentación de un Plan de Manejo Específico del área, según lo establecido en la Parte III, Título II del presente Código;
- II. Se permitirá la subdivisión de una o más parcelas, sin la presentación de un Plan de Manejo Específico del área sólo cuando el acceso a éstas se encuentre garantizado por una vía existente.



## CAPÍTULO V FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS NO URBANAS

**ARTÍCULO 238.- FRACCIONAMIENTO EN ÁREAS NO URBANAS.** El Municipio podrá observar los fraccionamientos de suelo en el Área No Urbana, asegurando el mantenimiento de las condiciones previstas por el Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos y el PIDUA.

Capítulo VI: Cesiones de Suelo obligatorias.

## SECCIÓN I CESIONES DE SUELO EN ÁREAS URBANAS

**ARTÍCULO 239.- DONACIÓN DE SUPERFICIES.** Por toda urbanización o loteo en áreas urbanas deberán donarse al dominio público municipal las superficies destinadas a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario municipal.

**ARTÍCULO 240.- EXIMICIÓN DE CESIÓN OBLIGATORIA.** Sólo cuando se trate de una subdivisión o desmembramiento de menos de 3 has (30.000 m<sup>2</sup>) de superficie, en el cual no se deba dar continuidad o completar la red vial existente o proyectada, la Autoridad de Aplicación evaluará la eximición de la cesión obligatoria de suelo correspondiente a Red Vial y su tratamiento como subdivisión/desmembramiento con donación o subdivisión/desmembramiento simple.

**ARTÍCULO 241.- DEFINICIONES.** A los efectos del presente Código se consideran las siguientes definiciones:

- I. Los equipamientos públicos de servicios son aquellos que componen las redes de abastecimiento de agua, los servicios de desagüe cloacal y pluvial, de energía eléctrica, comunicación, alumbrado público y gas;
- II. Los equipamientos públicos comunitarios son aquellos destinados a ocio, cultura, educación, salud y seguridad;
- III. Los espacios libres o verdes son aquellos destinados a plazas, plazoletas o espacios verdes en general.

**ARTÍCULO 242.- ÁREAS DESTINADAS A ESPACIOS VERDES, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y RED VIAL.** Las áreas destinadas a Espacios Verdes, Equipamiento Comunitario y Red Vial observarán lo dispuesto en los Anexos 6 y Anexo 7 del presente Código.

- I. Si todos o parte de los sectores destinados a áreas públicas fueran, a juicio de la Autoridad de Aplicación, inadecuados a la finalidad prevista, podrá exigirse al urbanizador la complementación en forma de otros terrenos urbanizados, descritos y caracterizados como lotes destinados a la implantación de red vial o equipamientos públicos comunitarios;
- II. Los lotes referidos en el párrafo anterior podrán ser localizados fuera de los límites del área de fraccionamiento de suelo, mientras se verifique la correspondencia de los valores inmobiliarios de los terrenos y el cumplimiento de los objetivos y necesidades urbanísticas, a criterio de la Autoridad de Aplicación;
- III. Lo dispuesto en los párrafos anteriores se aplicará a todas las áreas de destino público originadas por fraccionamiento de suelo;
- IV. En el caso de incidencia de la Red Vial Primaria o equipamientos comunitarios previstos en el C.P.U.A. sobre el área objeto de subdivisión o urbanización, inicialmente se calculará el porcentual de áreas de destino público en función del área a subdividir, en los términos de este Código y, posteriormente, en caso de que esa incidencia resultara superior a los patrones del Anexo 7, la diferencia podrá ser adquirida por el municipio o compensada mediante los instrumentos de gestión para la intervención del suelo convenientes, establecidos en el la Parte III, Título I.

**ARTÍCULO 243.- CÁLCULO.** Los porcentuales referidos a las áreas destinadas a Red Vial se calcularán sobre la superficie total del fraccionamiento, mientras que los referidos a equipamiento comunitario municipal y espacios verdes lo serán sobre el remanente de dicha superficie, una vez descontada el área correspondiente a la red vial proyectada.

**ARTÍCULO 244.- FONDO DE DESARROLLO URBANÍSTICO.** Todos los inmuebles comprendidos en las cesiones obligatorias descriptas pasarán a formar parte del Fondo de Desarrollo Urbanístico, incorporándose, según corresponda, al dominio público o privado municipal, en carácter de donación con cargo, una vez aprobado el fraccionamiento, para lo cual deberán estar ejecutadas las obras de infraestructura señaladas en el artículo 195.

**ARTÍCULO 245.- CESIONES PARA RED VIAL.** Las cesiones para Red Vial deberán observar las siguientes disposiciones:

- I. Todo propietario urbanizador deberá conservar las calles proyectadas en el loteo a su exclusivo cargo hasta tanto se realice la recepción definitiva de las obras, de acuerdo a lo establecido en el artículo 247;
- II. Será obligación del propietario urbanizador, forestar y conservar el arbolado de las calles de la urbanización hasta tanto se realice la recepción definitiva de las obras, de acuerdo a lo establecido en el artículo 194. Las especies forestales deberán ser aquellas que fije la Legislación en la materia;

**ARTÍCULO 246.- CESIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.** Las cesiones obligatorias destinadas a Equipamiento Comunitario deberán obedecer las siguientes disposiciones:

- I. La superficie de cesión obligatoria destinada a Equipamiento Comunitario municipal en la urbanización, no podrá fraccionarse salvo expresa autorización de la Autoridad de Aplicación mediante informe técnicamente fundado. En caso de contar con tal autorización, la superficie mínima de cada fracción no podrá ser inferior a la de una parcela mínima proyectada para la urbanización;
- II. En el caso que la superficie de cesión obligatoria destinada a Equipamiento Comunitario municipal resultará menor que la superficie de la unidad parcelaria mínima proyectada para la urbanización, se exigirá, a juicio de la Autoridad de Aplicación, la cesión de una unidad parcelaria mínima completa;
- III. La Autoridad de Aplicación podrá autorizar mediante informe técnicamente fundado, la sustitución de la cesión de suelo total o parcialmente por la construcción de equipamiento u obras que se consideren beneficiosas para la ciudad.

**ARTÍCULO 247.- CESIONES DESTINADAS A ESPACIOS VERDES PÚBLICOS.** Las cesiones obligatorias destinadas a espacios verdes públicos deberán cumplimentar con las disposiciones establecidas en los artículos 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público Ordenanza N° 15.675 o la que en un futuro la reemplace.

**ARTÍCULO 248.- TRAZA DE ESPACIOS LIBRE O VERDES.** Los espacios libres o verdes pueden trazarse de la siguiente forma:

- I. Como plazas, circundadas por calles en todo su perímetro;
- II. Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana, siempre que no colinden con lotes destinados a vivienda, salvo casos puntuales a evaluar por la Autoridad de Aplicación, quien determinará las condiciones de materialización del límite público y privado;
- III. Como franjas verdes marginales a cursos de agua;
- IV. Como franjas verdes marginales a vías férreas;
- V. Como franjas verdes marginales a aceras y canteros de la calle;
- VI. Como platbandas.

**ARTÍCULO 249.- COMPOSICIÓN.** Se podrá computar dentro de la superficie destinada a espacio verde que fija el Anexo 6:

- I. El 100% de las plazas, plazoletas y espacios verdes en general;
- II. La sumatoria de las superficies descriptas en los incisos III a VI del artículo 248, siempre que no supere el 20% de la superficie total que debe destinarse a espacio verde.

**ARTÍCULO 250.- DISEÑO Y EQUIPAMIENTO.** Los espacios verdes deberán ser diseñados y equipados para su uso en base a un proyecto de Forestación y Equipamiento que deberá contar con aprobación previa de la Autoridad de Aplicación.

Deberá evitarse la instalación de pozos de captación de agua en los espacios verdes de uso público, debiendo planificarse su emplazamiento en otro espacio dentro de la urbanización.

**ARTÍCULO 251.- APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** En todos los casos la distribución, agrupamiento, trazado, diseño, y otros aspectos relacionados a espacios libres o verdes, así como a equipamientos comunitarios, deberán respetar los lineamientos establecidos en el presente Código y quedarán sujetos a la aprobación de la Autoridad de Aplicación, el cual podrá determinar, en cada caso, en el anteproyecto de la urbanización, qué superficies quedarán como espacios verdes, plazas, parques o libres y cuáles serán destinadas al dominio privado municipal.

**ARTÍCULO 252.- SUPERFICIES DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES O VERDES.** Las superficies destinadas a espacios libres o verdes, así como a equipamientos comunitarios, cuya cesión correspondiere con motivo del fraccionamiento, constituirán áreas físicamente integradas y de superficies regulares y plenamente aprovechables. No se admitirá la asignación de espacios residuales de morfología irregular, ni el fraccionamiento en distintos lotes de las superficies destinadas a esos fines, salvo que a juicio de la Autoridad de Aplicación y justificado por las dimensiones de la subdivisión, ese fraccionamiento resultare necesario o conveniente.

**ARTÍCULO 253.- RECAUDOS DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.** Todas las obras o instalaciones previstas en los artículos anteriores deberán ser realizadas por el propietario urbanizador, conforme al proyecto aprobado por el Municipio y los Organismos prestadores de los Servicios Públicos correspondientes.

**ARTÍCULO 254. NOMENCLATURA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.** Corresponderá a la Municipalidad a través de sus organismos competentes aprobar y establecer la nomenclatura correspondiente a todos los espacios públicos (calles, avenidas, pasajes, plaza, plazoletas y demás) de las nuevas urbanizaciones, conforme a lo establecido en Ordenanza N° 9059 o la que a futuro la reemplace.

## SECCIÓN II CESIONES DE SUELO EN ÁREA SUBURBANA URBANIZABLE

**ARTÍCULO 255.- CONTINUIDAD DE CALLE PROYECTADA Y/O EXISTENTE.** En toda subdivisión o desmembramiento en áreas suburbanas que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, deba dar continuidad a alguna calle proyectada y/o existente, independientemente de la superficie de la matrícula de origen, tendrá tratamiento como Subdivisión con donación.

**ARTÍCULO 256.- PARCELAS DE SUPERFICIE MENORES A 3 HAS.** Todo anteproyecto de subdivisión o desmembramiento de suelo que implique la generación de 1 o más parcelas nuevas sucesivas, de superficies menores a 3 has (30.000 m2) en áreas suburbanas, tendrá tratamiento como subdivisión/desmembramiento con donación y deberá constituir las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a la red vial, equipamiento comunitario y espacios verdes.

**ARTÍCULO 257.- EVALUACIÓN POR LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Para los casos establecidos por el artículo precedente, la Autoridad de Aplicación evaluará la ubicación o sustitución de la cesión para espacios verdes y equipamiento comunitario para la totalidad de la matrícula de origen, según cada caso puntual y a través de informe técnicamente fundado.

**ARTÍCULO 258.- DONACIÓN.** Por todo Conjunto Urbanístico Especial, Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y/o Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), deberán donarse al dominio público municipal, las superficies destinadas a la red vial pública, equipamiento comunitario municipal y espacios verdes según corresponda.

- I. Deberán donarse las calles públicas indicadas en el Plano de la Red Vial Urbana, según lo establecido en el Anexo 5. En los Conjuntos de Usos Mixtos abiertos se podrá donar la totalidad de la red vial del proyecto, cumplimentando lo establecido en el artículo 195;
- II. En el caso que a criterio de la Autoridad de Aplicación se requiera que una superficie del espacio verde sea afectada a espacio verde activo de uso público, esta superficie deberá ser cedida al municipio. En los Conjuntos de Usos Mixtos abiertos se podrá donar la totalidad del espacio verde absorbente, cumplimentando lo establecido en el artículo 247;

- III. Será obligación de los propietarios transferir al dominio público municipal una superficie de terreno no menor al cinco (5%) por ciento del remanente de la matrícula descontando la Red Vial del proyecto, que se destinará a equipamiento comunitario municipal.

En todos los casos, la Autoridad de Aplicación determinará su localización, que deberá efectuarse en los bordes del predio y fuera del mismo, siendo el sector más cercano al área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas.

La cesión destinada a equipamiento comunitario municipal, podrá ser sustituida por la construcción de equipamiento u obras que, a criterio de la Autoridad de Aplicación se consideren beneficiosas para la ciudad. La sustitución del porcentaje (%) de cesión destinada a equipamiento comunitario municipal, no exime al propietario/desarrollador de la ejecución de las obras necesarias en concepto de la captación de plusvalía, en caso de corresponder.

### TÍTULO III DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

#### SECCIÓN I DEFINICIONES

**ARTÍCULO 259.- BARRERAS URBANÍSTICAS.** Se considerarán, a efectos de este Código, las siguientes definiciones relativas a las barreras urbanísticas:

- I. Persona con discapacidad o con circunstancias discapacitantes: Persona con necesidades inherentes a su diversidad funcional, que debe ser incluida en el diseño del entorno urbano como en los edificios a partir del modelo humano antropométrico estándar. Comprende a las personas con deficiencias permanentes, mentales, físicas (sensoriales, motoras, viscerales o patológicas) y casos asociados, juntamente con las personas afectadas por circunstancias discapacitantes como los factores cronológicos (los ancianos y los niños menores de nueve años) y antropométricos (la obesidad, el enanismo, el gigantismo) y situaciones transitorias (el embarazo, llevar bultos pesados o niños pequeños en los brazos o en cochecito);
- II. Barreras arquitectónicas: Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes;
- III. Barreras urbanísticas: Impedimentos que presentan la infraestructura, el mobiliario urbano y los espacios públicos, parquizados o no, frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.;
- IV. Accesibilidad al medio físico: Es aquella que posibilita a las personas que, con discapacidad permanente o con circunstancias discapacitantes, desarrollen actividades en edificios y en ámbitos urbanos y utilicen los medios de transporte y sistemas de comunicación;
- V. Adaptabilidad: Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo accesible a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes;
- VI. Lugar de descanso: Zonas reservadas en zonas parquizadas o reservas naturales, circulaciones y halles de edificios públicos y privados que prestan servicios públicos, estaciones terminales e intermedias en la infraestructura de los medios de transporte, etc., al margen de las circulaciones peatonales o vehiculares pero vinculada con ellas, donde se ubica el mobiliario urbano adecuado para el reposo de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes y se reserva espacios para ubicar sillas de ruedas;
- VII. Volumen libre de riesgos (VLR): Espacio de circulación cubierto o descubierto apto para las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, en el cual los solados no presentan irregularidades ni elementos que lo invadan. Como mínimo el volumen libre de riesgos debe tener una altura uniforme de dos (2) metros y un ancho de noventa (90) centímetros por el largo del recorrido;
- VIII. Vado: Modificación de las aceras y bordillos de las vías públicas para facilitar el acceso de los discapacitados y/o vehículos a los locales, viviendas. Los vados se forman con la unión de tres superficies planas con pendiente que identifican en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje de cordón realizado en el bordillo de la acera;
- IX. Rellano: Porción horizontal en que termina cada tramo de rampa y/o escalera;
- X. Solado: Revestimiento de un piso con ladrillo, losas u otro material análogo;

- XI. Resalto y/o elemento de tropiezo: Parte que sobresale de la superficie de una cosa;
- XII. Rampa: Plano inclinado dispuesto para subir y bajar por él;
- XIII. Umbral: Parte inferior o escalón, por lo común de piedra y contrapuesto al dintel, en la puerta o entrada de una casa.
- ARTÍCULO 3°.-

## SECCIÓN II

### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 260.- RAMPAS.** Se establece con carácter obligatorio la construcción de rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos destinadas a facilitar la transitabilidad y acceso de personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación.

#### I. Ubicación.

##### a) En coincidencia con el sendero de cruce peatonal:

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

##### b) Rampas en Esquina:

- Se permite la ubicación de rampas en esquina en aquellos casos en que exista imposibilidad de materializar la rampa en coincidencia con el eje de la senda peatonal, cuando el ancho de la vereda sea insuficiente para el desarrollo longitudinal del vado y/o para alturas de cordón mayor a dieciocho (18) centímetros. En todos los casos, el punto medio del área central del vado estará ubicado en la prolongación de la bisectriz del ángulo formado por las L.M.

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

**ARTÍCULO 261.- OBLIGACIÓN.** La construcción de las rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos, estará a cargo del Municipio. En el caso de edificios privados, la ejecución será obligación de los propietarios a su costo y cargo, adecuándose a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por el organismo municipal competente.

**ARTÍCULO 262.- PLAZO.** Los propietarios de edificios privados con ingreso y egreso de público deberán construir las rampas en un plazo máximo de tres (3) meses a partir de la intimación por el Municipio. En los casos de incumplimiento de dicho plazo, el Municipio se encargará de la ejecución a costa del propietario responsable.

**ARTÍCULO 263.- INFORMACIÓN TÁCTIL.** Se establece con carácter obligatorio la incorporación de información táctil para ciegos en refugios peatonales de paradas de colectivos, postes de paradas de colectivos, refugios de paradas de taxis y nomencladores de calles. Dicha información estará grabada en sistema Braille, y su propósito será optimizar la circulación de los no videntes en el espacio público.

**ARTÍCULO 264.- OBRAS NUEVAS O DE REFACCIÓN POR EL MUNICIPIO.** Toda obra que realice el Municipio, ya sea nueva o de refacción, deberá incorporar rampas e información táctil para ciegos en su proyecto y ejecución, bajo los condicionantes establecidos en los artículos precedentes.

**ARTÍCULO 265.- VOLUMEN DE RIESGO.** En la vía pública se deberá prever un volumen de riesgo para ciegos, el cual tendrá un metro con veinte centímetros (1,20 m). de ancho por dos (2) metros. de alto. El mismo no podrá estar invadido por ningún elemento, ya sea este horizontal o vertical (semáforo, señal de tránsito, buzones, teléfonos



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

**ARTÍCULO 266.- VALLADO DE OBRA.** Toda obra que se realice en la vía pública, deberá estar protegida y señalizada por un vallado de obra de no menos de 2,50 m. de alto. El mismo deberá ser continuo, libre de resaltos que puedan producir accidentes a discapacitados visuales. Será pintado de color amarillo y deberá poseer una puerta como mínimo, la cual no podrá abrir hacia fuera. Este vallado de obra deberá dejar 1 m. hasta la línea de arbolado o hasta el cordón, en caso que sea necesario utilizar toda la vereda, se construirá un sendero peatonal de 0,90 m., previendo el área de ingreso y salida de la misma para una persona en silla de ruedas o con movilidad reducida. Toda diferencia de nivel estará salvada por una rampa, con baranda lateral de 1 m., pintada en amarillo y negro cebrado.

**ARTÍCULO 267.- VADOS.** Los vados se forman con la unión de tres superficies de planos con pendiente que identifican en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje de cordón realizado en el bordillo de la acera. (Decreto P.E.N. N° 914/97)

**ARTÍCULO 268.- SOLADOS.** Los solados serán duros, fijados firmemente al sustrato, antideslizantes y sin resaltos (propios y/o entre piezas), de modo que no dificulten la circulación de personas con movilidad y comunicación reducida, incluyendo los usuarios de silla de ruedas. (Decreto P.E.N. N° 914/97).

**ARTÍCULO 269.- COLOCACIÓN.** Se admite su colocación con una altura máxima de 0,02 m. en puertas de entrada principal o secundaria. Quedan prohibidos los desniveles que se constituyan como único peldaño, el cual deberá ser sustituido por una rampa reglamentaria. (Decreto P.E.N. N° 914/97).

## PARTE V DE LAS DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y DE PROCEDIMIENTOS

### TÍTULO I DE LOS PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIONES

#### CAPÍTULO I AUTORIDAD DE APLICACIÓN

**ARTÍCULO 270.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Actuará como Autoridad de Aplicación del presente código el Órgano Técnico de Aplicación (OTA) que a tal efecto designe el Departamento Ejecutivo Municipal.

#### CAPÍTULO II PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIONES

##### SECCIÓN I RELATIVO A LOS FRACCIONAMIENTOS

**ARTÍCULO 271.- REGLAMENTO MODIFICACIÓN PARCELARIA.** La Autoridad de Aplicación reglamentará el procedimiento para tramitar toda modificación parcelaria que se realice en el ámbito de aplicación del presente Código.

**ARTÍCULO 272.- PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.** Cuando correspondiere la realización de obras de infraestructura, conforme las disposiciones del artículo 193, previamente a la aprobación definitiva por parte de la Municipalidad del proyecto de fraccionamiento, el interesado deberá presentar los proyectos respectivos firmados por un profesional habilitado y constituir una garantía mediante depósito de dinero en efectivo, títulos oficiales, aval bancario o seguro de caución, por un importe equivalente al veinte (20%) por ciento de las obras a realizar, el que será estimado por la Autoridad de Aplicación.

Esta garantía se liberará progresivamente a medida que las obras e instalaciones previstas se vayan ejecutando satisfactoriamente, en una proporción equivalente al porcentaje de avance de obra efectivamente verificado. Sólo cuando todas las obras e instalaciones se hubieran ejecutado en la forma prevista, se liberará totalmente la garantía.

**ARTÍCULO 273.- INSPECCIONES.** Durante la ejecución de las obras, la Autoridad de Aplicación ordenará se practiquen las inspecciones que estime necesarias a fin de garantizar un efectivo seguimiento y control de las mismas.

**ARTÍCULO 274.- RECEPCIÓN DEFINITIVA.** Una vez concluidas las obras a entera conformidad de la Autoridad de Aplicación, se procederá a la Recepción Definitiva de la Urbanización, labrándose el Acta correspondiente y emitiéndose el Certificado Final de Obra de la Urbanización.

- I. El Acta de Recepción Definitiva de la Urbanización liberará al propietario de la obligación de efectuar trabajos de mantenimiento en calles y servicios públicos instalados en ellas;
- II. El Certificado Final de Obra de la Urbanización dará lugar al visado del plano original de Mensura y Loteo y a la aceptación de la donación de las áreas destinadas a espacios verdes y calles, la que será formalizada a través de la correspondiente ordenanza.

**ARTÍCULO 275.- OBRAS Y/O INSTALACIONES POR CUENTA DEL OBLIGADO.** En caso de que las obras de infraestructura no se realizarán conforme a los proyectos y plan de ejecución aprobados por la Municipalidad, tanto en lo referente a plazos como a calidad, ésta, sin perjuicio de aplicar a los responsables las sanciones pertinentes, podrá realizar las obras y/o instalaciones de que se trata, utilizando a tal fin, total o parcialmente, según corresponda, la garantía constituida por el interesado conforme a lo previsto por el artículo 272. Si ésta no cubriera el total del costo final de las obras, la parte faltante correrá por cuenta del urbanizador.

**ARTÍCULO 276.- DEBER DE INFORMACIÓN.** Los loteadores y/o urbanizadores o quienes actúen en su representación, al publicar el fraccionamiento de que se trate, deberán consignar con exactitud y veracidad, respetando la terminología de este Código, la aprobación de los trámites respectivos ante la Municipalidad.

## SECCIÓN II CERTIFICADO DE USO CONFORME

**ARTÍCULO 277.- CERTIFICADO DE USO CONFORME.** Será obligatorio requerir el Certificado de Uso Conforme para usar una parcela, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquier uso no contemplado en el Distrito de Zonificación correspondiente.

La solicitud se confeccionará en base a los modelos de planillas a definir por vía reglamentaria por la Autoridad de Aplicación, y contendrá:

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

**ARTÍCULO 278.- DICTAMEN PREVIO.** Previo al otorgamiento del Certificado de Uso Conforme y en caso que resulte necesario a juicio de la Autoridad de Aplicación, éste deberá requerir el dictamen previo de los organismos nacionales o provinciales competentes en la aplicación de los regímenes legales de protección al Ambiente, promoción industrial, y cualesquiera otras normas o leyes vigentes, para lo cual deberá remitir la documentación a los mismos en un plazo máximo de 10 días hábiles administrativos contados a partir de la presentación de la solicitud.

**ARTÍCULO 279.- PÉRDIDA DE VIGENCIA.** El Certificado de Uso Conforme perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento, no es utilizado para los fines previstos.

**ARTÍCULO 280.- EFECTOS DE LA PÉRDIDA DE VIGENCIA.** Operada la caducidad del Certificado de Uso Conforme, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente Título.

**ARTÍCULO 281.- PRÓRROGA.** Los interesados podrán, por razones fundadas, solicitar, antes de su vencimiento, prórroga del plazo, quedando facultado la Autoridad de Aplicación, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

### SECCIÓN III USOS NO CONFORMES

**ARTÍCULO 282.- USOS NO CONFORMES.** Los usos no conformes de edificios o porciones de ellos o de terrenos, no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí sean conformes. Solamente se admitirán las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes y aquellas reformas y/o ampliaciones mínimas que sean necesarias por cuestiones de seguridad, adecuación a normas específicas y modernización de instalaciones.

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

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

**ARTÍCULO 283.- DAÑOS.** Cuando un edificio destinado a uso no conforme fuere dañado por cualquier causa en más del cincuenta (50%) por ciento de su superficie, no se permitirá la restauración del uso no conforme. La determinación del porcentaje será efectuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad. En caso de que el porcentaje destruido se encuentre entre el veinte (20%) por ciento y el cincuenta por ciento (50 %), la reconstrucción del edificio deberá ajustarse a las prescripciones de este Código, en materia de factores de ocupación total (FOT) y del suelo (FOS).

**ARTÍCULO 284.- VIGENCIA.** Cuando un uso no conforme dejare de ser ejecutado por un término de más de seis (6) meses, no podrá ser establecido en el futuro.

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

**ARTÍCULO 285.- RELOCALIZACIÓN.** Cuando fuere necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbano, las actividades que se encuentren en funcionamiento bajo la figura de Uso No Conforme, contarán con un plazo para su relocalización de uno (1) a cinco (5) años, a juicio de la Autoridad de Aplicación. Se deberá tener en cuenta para la fijación del plazo: la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas, el grado de molestias que la persistencia del uso no conforme ocasionare y la factibilidad de relocalización de las actividades implicadas.

### SECCIÓN IV FACULTADES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

**ARTÍCULO 286.- CERTIFICADOS.** La Autoridad de Aplicación estará facultada para expedir los Certificados de Uso Conforme, teniendo en cuenta lo siguiente:

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

perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el usuario proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.

**ARTÍCULO 287.- INSPECCIONES.** La Autoridad de Aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación.

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

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

Todo lo relativo a las actas de infracción se regirá conforme lo previsto por el Código de Procedimientos de Faltas Municipal, Ordenanza N° 14.136 y sus modificatorias.

## SECCIÓN V PROCEDIMIENTO PARA LA CELEBRACIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

**ARTÍCULO 288.- TRAMITACIÓN.** La tramitación de los Convenios Urbanísticos se ajustará al siguiente procedimiento:

El interesado presentará una propuesta de desarrollo cuyo contenido y requisitos mínimos serán reglamentados por la Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación evaluará la propuesta verificando su ajuste a las previsiones del Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental y realizará las consultas pertinentes al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental, CoMDUA, a la Procuración General de la Municipalidad de la Ciudad de Salta, y también si lo evalúa pertinente, a las entidades vecinales, profesionales y académicas que considere, luego de las cuales deberá expedirse impulsando el procedimiento o rechazando la propuesta formulando las observaciones que esta le merezca.

Si la misma fuese considerada favorablemente, la Autoridad de Aplicación convocará a una Audiencia Pública referida al tema objeto del convenio.

Sobre el análisis de estos antecedentes, producirá un informe aconsejando el rechazo o aceptación del convenio remitiéndolo, en este último caso al Departamento Ejecutivo Municipal, para su consideración y eventual aprobación.

Si el Departamento Ejecutivo aprobara el convenio, el acuerdo deberá ser remitido al Concejo Deliberante.

Arribado el convenio al Concejo Deliberante éste tendrá un plazo de treinta (30) días para su tratamiento, acorde a lo dispuesto en el artículo 40 de la Carta Orgánica Municipal. Si en el plazo otorgado el Concejo Deliberante no se expidiese, el convenio se considerará tácita y definitivamente aprobado.

Las disposiciones y los parámetros o indicadores contenidos en el acuerdo aprobado se considerarán normas aplicables a su escenario de desarrollo.

## TÍTULO II DE LAS DISPOSICIONES PUNITIVAS

### CAPÍTULO I INFRACCIONES RELATIVAS A LOS FRACCIONAMIENTOS

**ARTÍCULO 289.- INFRACCIONES RELATIVAS A FRACCIONAMIENTOS.** El sistema de sanciones relativo a fraccionamientos se fija en la Ordenanza Tributaria Anual y contempla penalidades por los siguientes supuestos:

- I. Por no consignar datos correctos o falsear datos del propietario, del urbanizador o de la urbanización;
- II. Por iniciar la urbanización sin contar con la documentación técnica aprobada;
- III. Por incumplimiento a la ejecución de obras de infraestructura;
- IV. Por efectuar obras sin respetar los planos aprobados de la urbanización;
- V. Por realizar ventas de parcelas de urbanizaciones no aprobadas,
- VI. Por efectuar publicaciones en distintos medios de comunicación sobre urbanizaciones no aprobadas;
- VII. Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo fijado;
- VIII. Por impedir la realización de la inspección municipal en ejercicio de sus funciones;
- IX. Por no acatar una orden escrita de paralización de obra;
- X. Por no contar con el Certificado Final de Obra.

**ARTÍCULO 290.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA.** La Municipalidad podrá en su caso, ejecutar la garantía a que hace referencia el artículo 272, a los fines de la satisfacción de las multas aplicadas.

**ARTÍCULO 291.- REINCIDENCIA.** En caso de reincidencia de las infracciones descriptas en los artículos precedentes, las multas se incrementarán en el doble del mínimo y del máximo.

**ARTÍCULO 292.- ACCIONES LEGALES.** En el caso de que el propietario urbanizador hiciera caso omiso a todo tipo de actuación (por ejemplo: notificaciones y multas) en contravención a lo establecido en el presente Código, la autoridad competente, cumplidos los procedimientos administrativos de rigor, podrá solicitar medidas cautelares sobre el inmueble u otros bienes.

## **CAPÍTULO II**

### **INFRACCIONES RELATIVAS A LOS USOS**

**ARTÍCULO 293.- USO NO AUTORIZADO.** Todo uso en edificio e instalaciones de cualquier tipo que se iniciare con posterioridad a la entrada en vigencia de este Código reemplazando el Uso Dominante original sin autorización municipal, hará pasible al/los responsables, de la aplicación de las multas que a tal efecto establezca la Ordenanza Tributaria Anual desde que el mismo comience hasta que se solicite en legal forma tal autorización.

**ARTÍCULO 294.- CONTRAVENCIÓN A NORMAS DE LOCALIZACIÓN.** En el caso previsto en el artículo anterior, si el uso efectuado contraviniera, además, las normas de localización previstas al respecto por este Código, hará pasible al o los responsables, de la aplicación de las multas que a tal efecto establezca la Ordenanza Tributaria Anual, según la gravedad de la infracción, sin perjuicio de ordenarse su clausura.

**ARTÍCULO 295.- REINCIDENCIA.** En caso de reincidencia de las infracciones descriptas en el artículo anterior, la multa a las que se refiere el artículo anterior se incrementará en el doble del mínimo y del máximo.

**ARTÍCULO 296.- ABANDONO DE CONDICIONES.** Serán de aplicación las disposiciones de los artículos 292, 293 y 294 en el caso de fraccionamientos realizados en Áreas Suburbanas No Urbanizables donde se verifique el abandono de las condiciones determinadas por el Plan de Manejo Específico, transformándose los usos establecidos por el mismo en otros inconvenientes para el área, fundamentado técnicamente por la Autoridad de Aplicación.

**ARTÍCULO 297.- INSPECCIONES PERIÓDICAS.** Para el caso particular descrito en el artículo anterior, el Municipio podrá realizar inspecciones periódicas tendientes a determinar la efectiva continuidad de los usos declarados.

**ARTÍCULO 298.- LIMITACIÓN TOTAL O PARCIAL A LA LIBRE CIRCULACIÓN.** En los casos de urbanizaciones residenciales mixtas realizadas dentro del Perímetro Urbano en que se hubieren ejecutado cerramientos perimetrales que impidan o limiten total o parcialmente la libre circulación peatonal y vehicular por sus calles interiores, o se hubieren implantado dispositivos de control tendientes al mismo fin, se aplicará una multa cuyo monto estará determinado en la Ordenanza Tributaria Anual y se otorgará un plazo para el retiro de los cerramientos, límites o dispositivos implantados.

**ARTÍCULO 299.- DEMOLICIÓN.** Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior sin que se haya cumplido el retiro de los cerramientos, el Órgano de Aplicación competente aplicará el sistema de sanción previsto para las reincidencias, y ordenará la inmediata demolición de los mismos.

## **CAPÍTULO III**

### **INFRACCIONES EN ÁREAS SUBURBANAS NO URBANIZABLES**

**ARTÍCULO 300.- PENALIDADES.** Las intervenciones no autorizadas que provoquen la modificación, destrucción, remoción, transformación o desvirtuación de sus características originales, en un todo o en sus partes, en cualquiera de las áreas suburbanas no urbanizables sujetará al infractor a las siguientes penalidades y consecuencias:

- I. Interdicción de la actividad o uso incompatible con los usos permisibles;



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

#### CAPÍTULO IV

### INFRACCIONES RELATIVAS A LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

**ARTÍCULO 301.- RESPONSABILIDADES.** La transgresión a las disposiciones de este Código, o a las normas que en su consecuencia se dicten en materia de preservación del patrimonio, podrá acarrear responsabilidades en materia penal, civil, administrativa y/o contravencional según fuera el caso. El cumplimiento de una sanción, no relevará al infractor de reparar o recomponer los daños ocasionados a los bienes declarados como patrimonio arquitectónico y urbanístico.

**ARTÍCULO 302.- INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS.** Serán pasibles de las sanciones administrativas contempladas en este Código, sin perjuicio de las sanciones contravencionales, penales y la responsabilidad civil que correspondan:

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

**ARTÍCULO 303.- ESCALA.** Las infracciones o transgresiones a este Código, serán evaluadas teniendo en cuenta el daño ocasionado a los bienes que integran el PAUCS y serán clasificadas de acuerdo a la siguiente escala:

- I. Daño leve: Daño fácilmente reversible, es decir, que la alteración al bien puede ser fácilmente reparada.
  - a) Colocar sin autorización en las fachadas o cubiertas de los bienes protegidos, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos o rejas;
  - b) Instalar antenas, conducciones aparentes y cualquier clase de publicidad comercial no autorizada en bienes protegidos.
- II. Daño grave: Daño reversible mediante acciones sistemáticas de recuperación.
  - a) Incurrir reiteradamente, en tres o más ocasiones, en infracciones leves que hayan sido objeto de sanción;
  - b) No acatar las órdenes de suspensión de obras, en el plazo señalado para ello;
  - c) Realizar sin autorización o incumpliendo las condiciones de su otorgamiento, cualquier clase de obra o intervención sobre bienes y/o áreas protegidas que, según este Código, requiera previa autorización administrativa.
- III. Daño muy grave: Daño irreversible e irreparable, es decir, que no se puede restaurar las alteraciones que se produjeron.
  - a) Incurrir reiteradamente, en tres o más ocasiones, en infracciones graves que hayan sido objeto de sanción;
  - b) Destruir, derribar total o parcialmente bienes declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, sin autorización para ello.

**ARTÍCULO 304.- SANCIONES ADMINISTRATIVAS.** Las sanciones administrativas serán aplicadas por resolución del Órgano de Aplicación competente, y consistirán en:

- I. Apercibimiento Administrativo Formal;
- III. Multa conforme lo establecido en la Ordenanza Tributaria Anual u Ordenanza específica al respecto;

- IV. Reintegro al Municipio, en caso de daño muy grave, de los títulos de Transferencia de Potencial Constructivo que hubieren sido otorgados en razón del régimen de estímulos establecido o de un monto equivalente a su valor actualizado de mercado en caso de que los mismos ya hubieren sido transferidos a terceros en forma total o parcial;
- V. Cancelación inmediata de cualquier otro beneficio de tipo impositivo, subsidios, excepciones, o de otra naturaleza, que se hubiese concedido al propietario como estímulo a la preservación del inmueble involucrado, incluyendo la obligación de éste de reintegrar al Municipio los montos involucrados por tales beneficios.

**ARTÍCULO 305.- OBLIGACIÓN DE REPARACIÓN.** Sin perjuicio de las sanciones que se apliquen, la Autoridad de Aplicación ordenará al infractor la reparación de los daños materiales causados para restituir el bien afectado a su estado anterior, señalándose el plazo de ejecución de las obras. El incumplimiento de tal obligación, dará lugar a la reparación de los daños, por obras que dispondrá la Autoridad de Aplicación y a cargo del infractor, debiéndose perseguir judicialmente el reintegro de los gastos que ello genere. La determinación, por la Autoridad de Aplicación, de los gastos y costos en que se haya incurrido para la reparación, constituye título ejecutivo.

**ARTÍCULO 306.- AGRAVANTE.** Será considerado agravante para la aplicación de las infracciones establecidas en esta Ordenanza, el obstaculizar o impedir la inspección de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 307.- EN** caso de reincidencias, el monto de las sanciones se incrementará en el doble del mínimo y del máximo.

**ARTÍCULO 308.- AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA.** Para efectivizar las medidas preventivas, la Autoridad de Aplicación podrá requerir el auxilio de la fuerza pública.

### TÍTULO III DE LAS DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

**ARTÍCULO 309.- EXAMEN DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS.** Salvo disposición en contrario, serán examinados de acuerdo con el régimen urbanístico vigente a la época de su protocolización, los procesos administrativos de:

- I. Licencias de construcción de edificios iniciadas, que aún no hayan sido concedidas, a condición de que dentro de un plazo de 6 (seis) meses contados desde la fecha de aprobación del proyecto, sea autorizada la construcción e iniciada la obra;
- II. Licencias de Subdivisión o Urbanización iniciadas que aún no hayan sido concedidas, siempre que se cumplimente la finalización del trámite ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta en un plazo de 6 (seis) meses;
- III. Licencias de Subdivisión o Urbanización ya concedidas, mientras se cumplimente la finalización del trámite ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta en un plazo de 6 (seis) meses;
- IV. Para efectos de este Código, obra iniciada es aquella cuyas fundaciones se encuentren concluidas, y cuya terminación haya sido comunicada al Municipio, debiendo verificarse el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios al tipo de construcción proyectada.

**Artículo 310.- RECUPERO DE PLUSVALÍA.** La entrada en vigencia del presente Código no podrá ser invocada por los particulares como eximente para abonar las sumas que se determinen en concepto recupero de plusvalía como consecuencia de los beneficios y/o incrementos de valor derivados del Plan Parcial San Luis y Área Suburbana Sur y Proyecto Punto Norte.

En consecuencia, los beneficios y/o incrementos de valor indicados en el párrafo anterior; se mantienen vigentes y comprendidos en el presente y podrán ser objeto de recupero.

**ARTÍCULO 311.- MATERIAS OBJETO DE ORDENANZA.** Sin perjuicio de lo previsto por la Carta Municipal, serán reguladas por Ordenanza Municipal las materias que traten de:

- I. Alteración en la concepción del Sistema Municipal de Gestión de Planeamiento;
- II. La conformación, funcionamiento y atribuciones del CoMDUA.
- III. Institución de incentivos fiscales y tributarios, así como el establecimiento de penas pecuniarias;

- IV. Creación, modificación o extinción de Distritos de Zonificación y Áreas Especiales;
- V. Reclasificaciones de Suelo Urbano Propiamente Dicho, Suelo Urbano de Ocupación Estratégica y Suelo Suburbano Urbanizable;
- VI. Alteración o definición de régimen urbanístico;
- VII. Alteración de tamaños de lotes o manzanas y porcentual de áreas para uso público en Subdivisiones o Urbanizaciones;
- VIII. Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social;
- IX. Compras, Ventas y Permutas de Bienes del Fondo de Desarrollo Urbanístico;
- X. Convenios urbanísticos en los términos establecidos en el Artículo 288 y relacionados.

**ARTÍCULO 312.- DECRETOS DEL D.E.M.** Serán objeto de Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal las materias que traten de:

- I. Creación de comisiones técnicas, internas o externas a la estructura municipal, permanentes o transitorias, destinadas a su actuación dentro del SMGP
- II. Reglamentaciones referentes a subdivisión del suelo y a obras en general, específicamente;
  - a. Patrones para equipamiento comunitario y su proporcionalidad en relación a la densidad;
  - b. Patrones para proyectos y ejecución de obras referentes a pavimentación, señalización y arborización de vías de circulación y el tratamiento de plazas.
- III. Ajustes en los dispositivos de control de las edificaciones en lo que se refiere a revisión y clasificación de los usos;
- IV. Parámetros y criterios de monitoreo no detallados en esta Ordenanza.

**ARTÍCULO 313.- DICTAMEN COMDUA.** Serán objeto de dictamen del CoMDUA las materias que traten de:

- I. Ajustes en los límites de las Áreas de Clasificación del Suelo;
- II. Ajustes en los límites de los Distritos de Zonificación;
- III. Ajustes en el trazado, clasificación o jerarquización de los componentes de la red vial definida por el CPUA e inclusión de equipamientos comunitarios y vías;
- IV. Alteración del régimen de actividades en los Distritos de Zonificación;
- V. Definición de criterios y parámetros para análisis de Proyectos Estratégicos Puntuales y Proyectos Estratégicos de Impacto Ambiental y Social.

**ARTÍCULO 314.-** La demarcación georreferenciada de límites incorporada en los anexos del presente será respaldada y podrá ser compulsada en el sitio oficial IdemSa: <https://idemsa.municipalidadsalta.gob.ar/> o dirección web que en un futuro la reemplace, conforme verificación del OTA.

**ARTÍCULO 315.- ENTRADA EN VIGENCIA.** La presente Ordenanza entra en vigencia en un plazo de 5 (cinco) días a partir de su publicación en el Boletín Oficial Municipal.

**ARTÍCULO 316.- DEROGAR** la Ordenanza N° 13.779 – Código de Planeamiento Urbano Ambiental vigente y sus modificatorias Ordenanzas N°s 14.180; 14.384; 14.471; 14.489; 14.515; 14.838; 15.166; 15.203; 15.219; 15.267; 15.279; 15.379; 15.407; 15.611; 16.195 y 16.329.

**ARTÍCULO 317.- COMUNÍQUESE**, publíquese y dese al Registro Municipal.

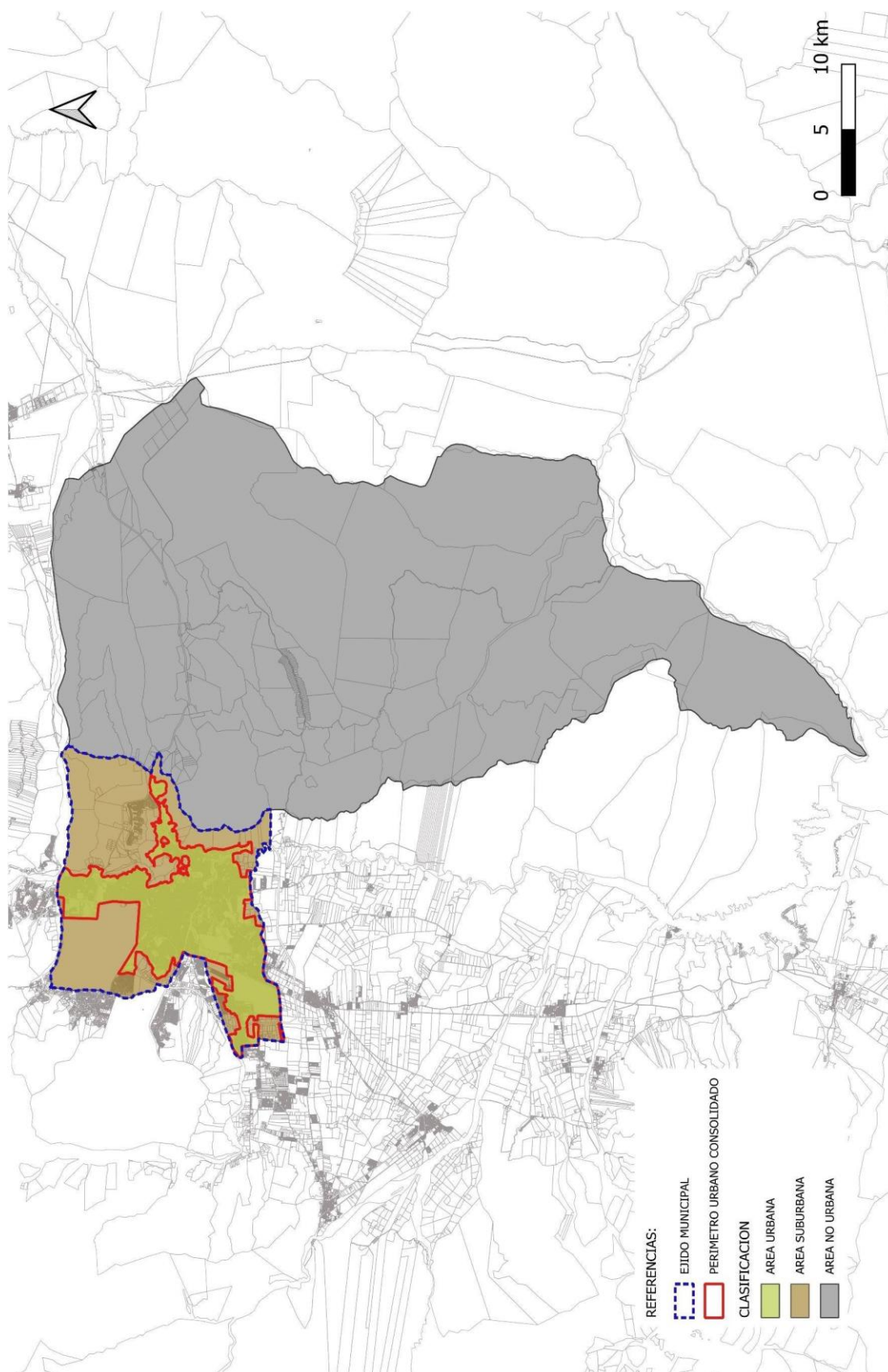
----- DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. -----  
SANCION N° 11.554.-

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

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

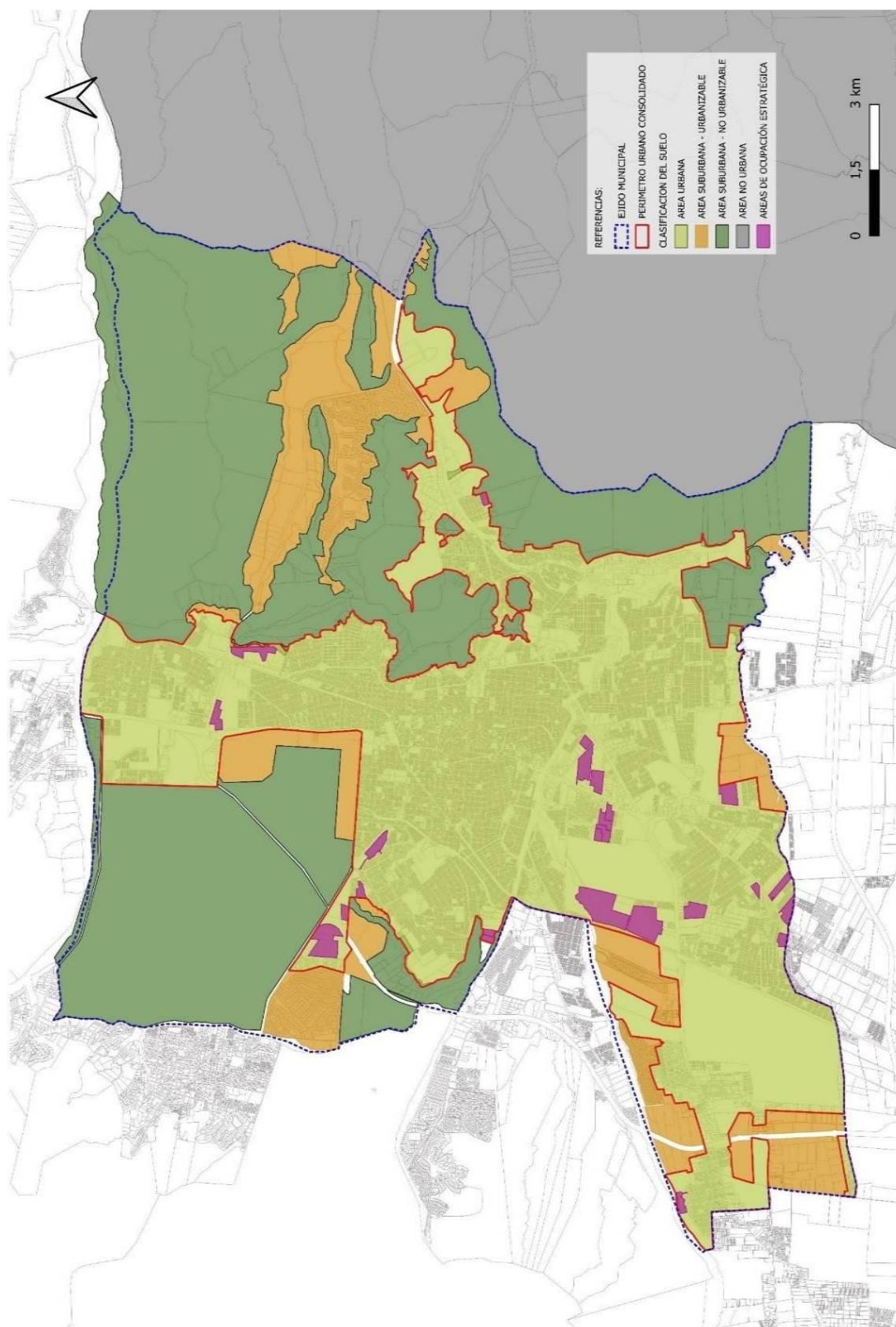
## ANEXO 1 - PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO

### ANEXO 1.1. PLANOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO



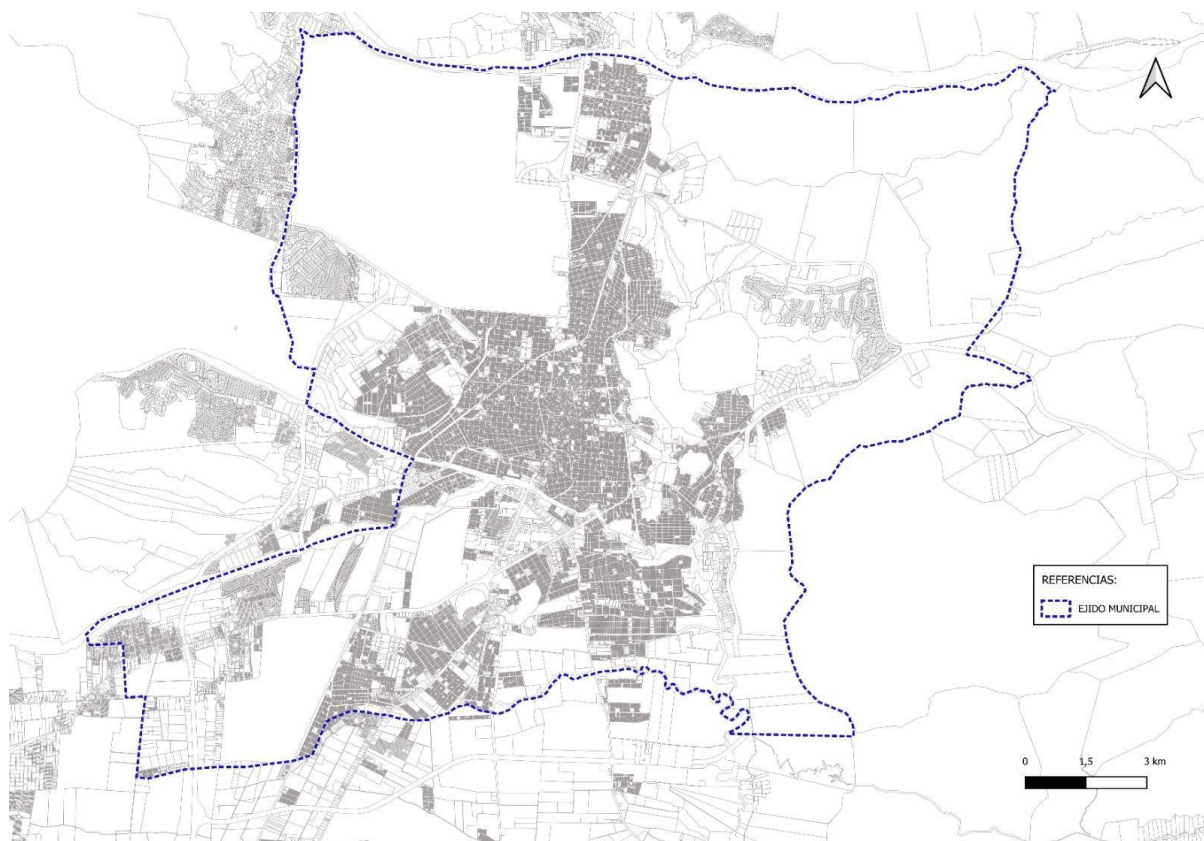
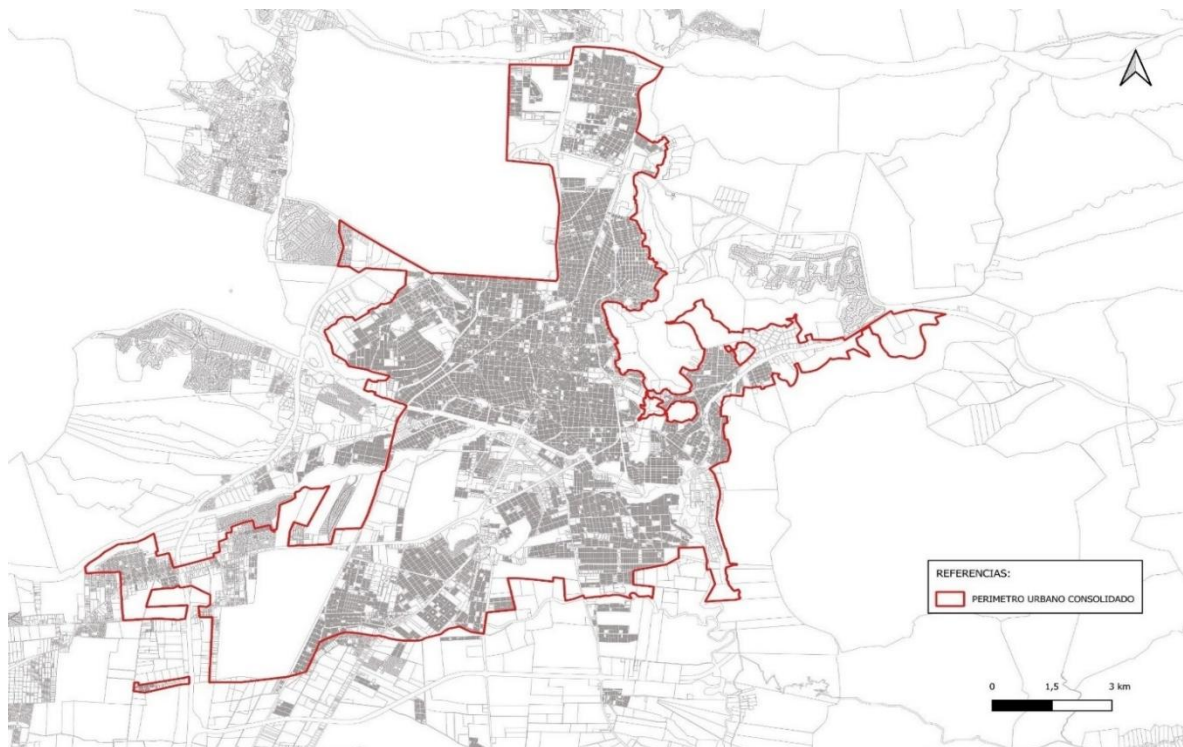
**Anexo 1.1.1. Plano Clasificación del Suelo - Escala Territorio Municipal.**



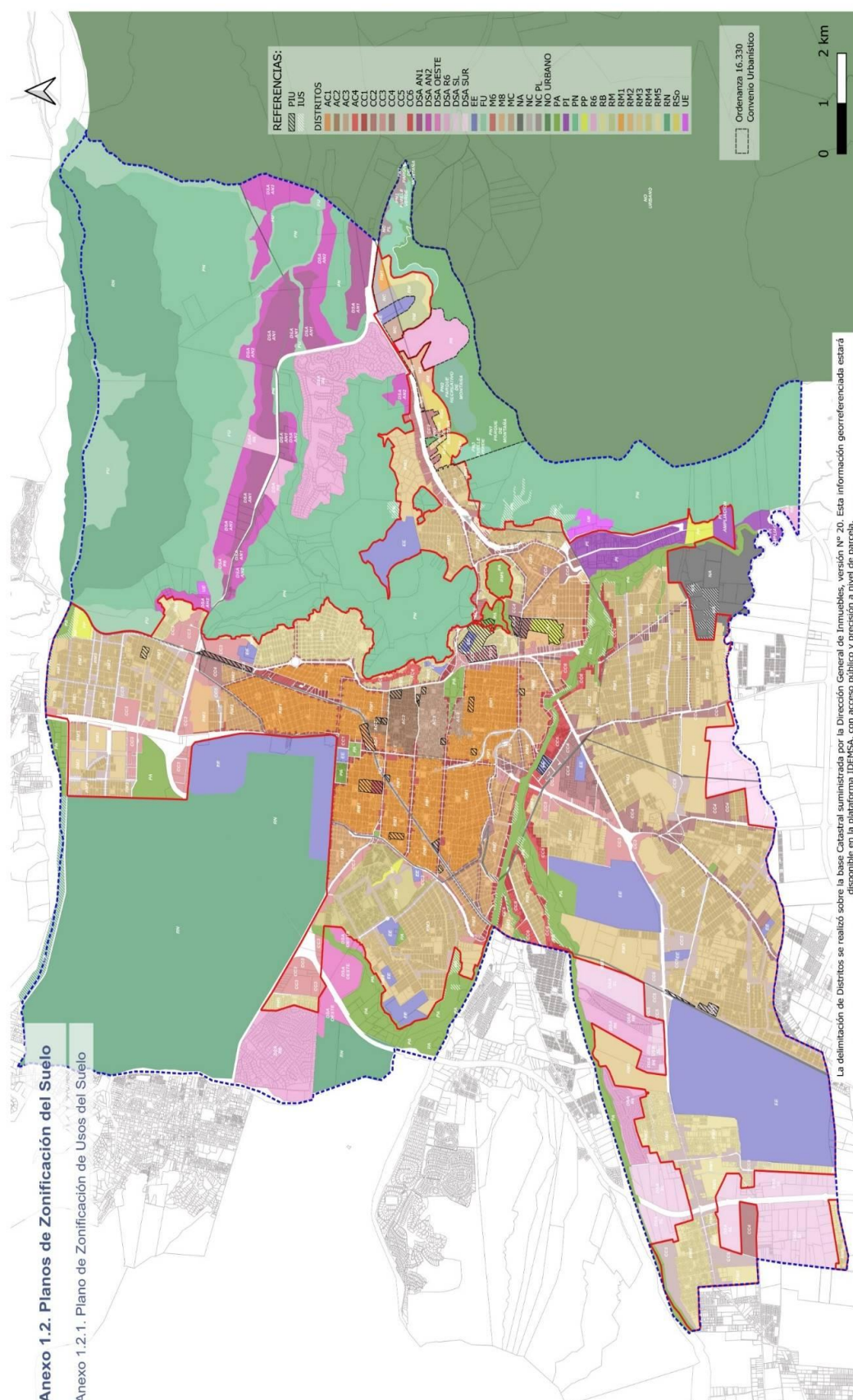


Anexo 1.1.2. Plano de Clasificación del Suelo - Escala Ejido Municipal



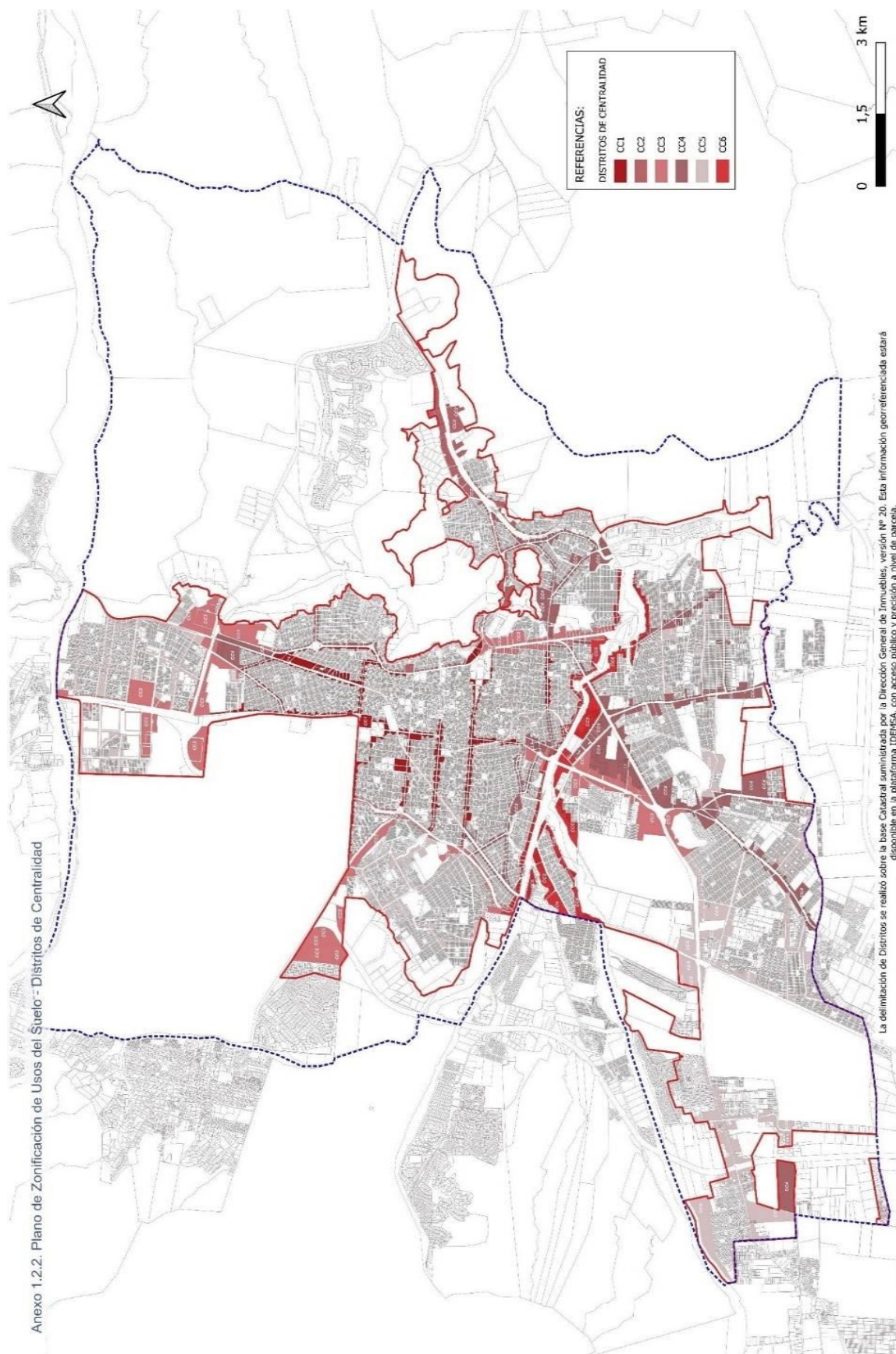
**Anexo 1.1.3. Plano Delimitación Ejido Municipal****Anexo 1.1.4. Plano Delimitación Perímetro Urbano Consolidado**

## ANEXO 1.2. PLANOS DE ZONIFICACIÓN DEL SUELO



## Anexo 1.2.1. Plano de Zonificación de Usos del Suelo.



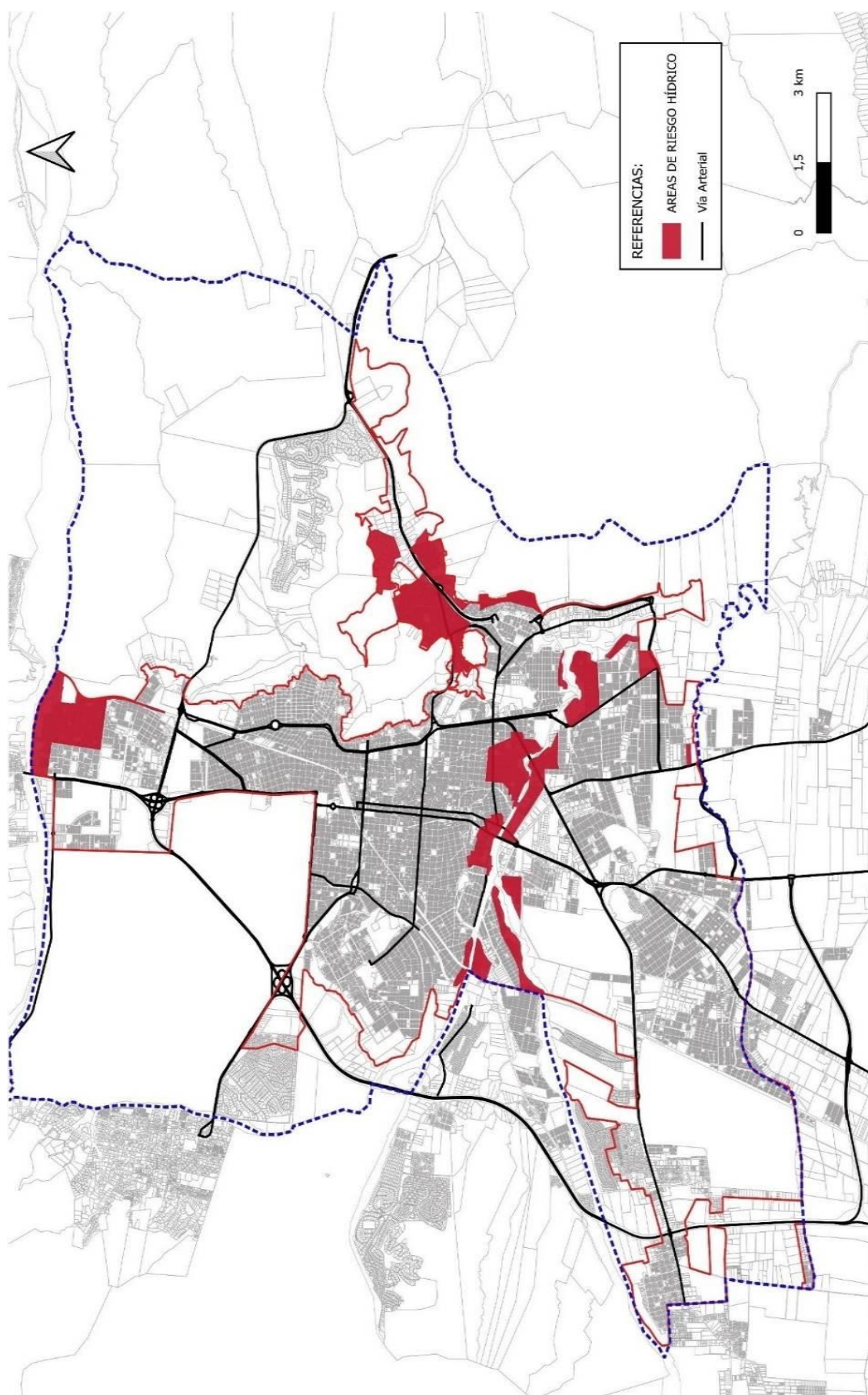


### Anexo 1.2.2. Plano de Zonificación de Usos del Suelo - Distritos de Centralidad







**Anexo 1.2.4. Plano de Áreas de Riesgo Hídrico (ARH)**



**ANEXO 2 - CUADRO DE DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN**

<b>Distritos de Zonificación - Área Urbana Consolidada</b>	
<b>Distritos Residencial-Mixto</b>	
<b>RM1</b>	Residencial Mixto - mayor consolidación e intensidad de uso del suelo
<b>RM2</b>	Residencial Mixto - media intensidad de uso del suelo
<b>RM3</b>	Residencial Mixto - media y baja intensidad de uso del suelo de carácter barrial y altura reducida
<b>RM4</b>	Residencial Mixto – media y baja intensidad de uso del suelo escala barrial
<b>RM5</b>	Residencial Mixto - baja intensidad de uso del suelo altura reducida preservación del paisaje de ladera
<b>CC1</b>	Corredor de Centralidad - alta intensidad de usos y actividades
<b>CC2</b>	Corredor de Centralidad - alto flujo y potencial de centralidad preservación del paisaje alturas reducidas
<b>CC3</b>	Corredor de Centralidad - alto potencial para actividades permite usos con alta afluencia
<b>CC4</b>	Corredor de Centralidad – articulador entre centralidades y barrios permite usos de media/alta afluencia
<b>CC5</b>	Corredor de Centralidad - con predominio residencial y baja intensidad de usos
<b>Distritos Área Centro</b>	
<b>AC1</b>	Área Centro con tejido urbano e inmuebles a preservar (mixto. Residencial - media- alta densidad - institucional - comercial - servicios).
<b>AC2</b>	Área Centro con tejido urbano e inmuebles a preservar (mixto: residencial media densidad- institucional - comercial - servicios)
<b>AC3</b>	Área Centro con tejido urbano y mayor concentración de inmuebles a preservar (Mixto: residencial media-baja densidad - institucional - comercial - servicios)
<b>AC4</b>	Área Centro (residencial de baja densidad - comercial - institucional - servicios)
<b>Distritos Especiales</b>	
<b>PIU</b>	Polígono de Interés Urbano: valor estratégico, cultural, social, patrimonial, paisajístico y/o ambiental.
<b>EE</b>	Equipamiento especial: grandes equipamientos a escala urbana y/o regional
<b>PI</b>	Parque Industrial
<b>IUS</b>	Áreas de Interés Urbanístico – Social
<b>ARH</b>	Áreas de Riesgo Hídrico
<b>NA</b>	Áreas no aptas
<b>Distritos Parques Urbanos</b>	
<b>PA</b>	Parque Activo: Espacios abiertos activos
<b>PP</b>	Parque Pasivo: Espacios abiertos pasivos
<b>Distritos de Zonificación ubicados en Área Suburbana</b>	
<b>DSA-AN1</b>	Distrito Suburbano Autosustentable (Acceso Norte 1)
<b>DSA-AN2</b>	Distrito Suburbano Autosustentable (Acceso Norte 2)
<b>DSA-SL</b>	Distrito Suburbano Autosustentable (San Luis):
<b>DSA - R6</b>	Distritos existentes, Clubes de Campo y Urbanizaciones Residenciales Privadas
<b>DSA-Sur</b>	Distrito Suburbano Autosustentable Sur:
<b>DSA-Oeste</b>	Distrito Suburbano Autosustentable Oeste:
<b>Distritos Suburbanos NO Urbanizables</b>	
<b>FU</b>	Fuelle Urbano
<b>PN</b>	Parque Natural

<b>RN</b>	Reserva Natural
<b>UE</b>	Áreas de Uso Extractivo

**ANEXO 3 RÉGIMEN DE ACTIVIDADES**  
**Anexo 3.1. Nomenclador de Clasificación de Actividades**

2

CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES			Anexo 3.1
N°	ACTIVIDAD		NOMENCLADOR
<b>1.</b>	<b>HABITACIÓN</b>		
<b>1.</b>	<b>Vivienda Unifamiliar</b>		
<b>1.2</b>	<b>Vivienda Multifamiliar</b>		
<b>1.3</b>	<b>Vivienda Comunitaria</b>		
1.3.1	Servicio de asistencia en asilos, hogares para ancianos, guarderías y similares.		934011
<b>1.4</b>	<b>Vivienda Transitoria</b>		
1.4.1	Servicio de alojamiento, comida y/u hospedajes prestados en hoteles, residenciales y hosterías (excepto pensiones y alojamientos por hora): Hotel - Appart Hotel – Motel – Hostería – Residencial.		632015
1.4.2	Servicio de alojamiento, comida y/u hospedajes prestados en pensiones.		632023
1.4.3	Servicios prestados en alojamientos por hora.		632031
1.4.4	Servicios prestados en campamentos y lugares de alojamiento no clasificados en otra parte.		632090
<b>2.</b>	<b>COMERCIAL</b>		
<b>2.1</b>	<b>MINORISTA COMESTIBLES Y AFINES</b>		
2.1.1	Alimentos para animales (mascotas).		621239
2.1.2	Almacenes, productos alimentarios en general.		624403
2.1.3	Aves y huevos. Animales de corral y caza y otros productos de granja, venta.		621021
2.1.4	Bebidas analcohólicas.		624403
2.1.5	Bebidas alcohólicas.		624403
2.1.6	Bombones, golosinas y productos de confitería.		621099
2.1.7	Carnes y derivados.		621013
2.1.8	Especias, café en grano, etc.		621112
2.1.9	paradas. Fiambrería. Rotisería		621056
2.1.10.	Frutas, legumbres y hortalizas frescas. Frutería. Verdulería. Mercado Hortícola.		621072
2.1.11	Feria Frutihortícola.		
2.1.12	Heladería		631043
2.1.13	Lácteos		621064
2.1.14	Panadería.		621080
2.1.15.	Pastas frescas.		621080
2.1.16	Pescadería.		621048
2.1.17	Productos de panadería y pastelería.		621080

2.1.18	Supermercado.		624403
2.1.19	Autoservicio. Hipermercado.		
2.1.20	Sándwiches. Sandwichera.		621056
<b>2.2</b>	<b>MINORISTA EN GENERAL</b>		
1.	Agencia de lotería, quiniela y otros juegos de azar.		622036
2.	Alambres y cerco olímpico.		624209
3.	Alarmas.		624343
4.	Alfombras y tapices.		623024
5.	Antigüedades, objetos de arte y artículos de segundo uso en remates.		624330
6.	Antigüedades, objetos de arte y artículos de segundo uso, excepto en remates.		624322
7.	Aparatos fotográficos, artículos de fotografía e instrumentos de óptica. Óptica y Contactología.		624306
8.	Aparatos y artefactos eléctricos para iluminación.		624225
9.	Artículos de caucho, excepto cámaras y cubiertas.		624187
10.	Armas y artículos de cuchillería, caza y pesca.		624098
11.	Artículos de deporte, equipos e indumentaria deportivos.		624349
12.	Artículos de limpieza.		624129
13.	Artículos de madera, excepto muebles.		624012
14.	Artículos de papelería y oficina. Papelerías. Librería.		624055
15.	Artículos de plástico.		624080
16.	Artículos de refrigeración.		624381
17.	Artículos de telefonía, radiofonía.		624381
18.	Artículos de telgopor y cartón.		624080
19.	Artículos de pirotecnia.		624334
20.	<i>Artículos no clasificados en otra parte.</i>		624381
21.	Artículos para el hogar (incluye heladeras, cocinas, lavarropas, etc.).		624233
22.	Artículos para el hogar usados (incluye heladeras, cocinas, lavarropas, etc.).		624234
23.	Artículos para piletas de natación.		624381
24.	Artículos regionales y/o artesanías.		624320
25.	Automotores nuevos.		624268
26.	Automotores usados.		624276
27.	Bazar. Artículos de bazar y menaje.		624195
28.	Bicicletas nuevas.		624271
29.	Bicicletas usadas.		999999
30.	Boutique. Prendas para vestir.		623016
31.	Cámaras y cubiertas. Gomería.		624179
32.	Colchones y afines.		422283
33.	Chatarra, compra y venta (solamente en micro escala).		624285
34.	Diarios y revistas, venta fuera de la vía pública		624057
35.	Embarcaciones nuevas.		624269

36.	Embarcaciones usadas.		624277
37.	Equipo profesional y científico e instrumental de medicina y control.		624292
38.	Farmacias. Herboristería.		624101
39.	Fertilizantes y plaguicidas.		624146
40.	Feria artesanal.		831018
41.	Feria americana.		624381
42.	Ferias Municipales (de interés turístico y cultural)		831018
43.	Flores y plantas naturales y artificiales.		624152
44.	Forrajería. Venta de semillas y forrajes		624145
45.	Galería comercial.		831018
46.	Grandes tiendas.		624403
47.	Garrafas y combustibles sólidos y líquidos, envasados en origen, excluye estación de servicio.		624160
48.	Imprentas y Gráficas.		342017
49.	Instrumentos y artículos musicales. Casas de música.		624039
50.	Joyas, relojes y artículos conexos.		624314
51.	Jugueterías. Cotillón.		624047
52.	Lanas e hilos.		623010
53.	Libros nuevos y usados.		624056
54.	Lubricantes y aditivos del automotor, venta.		611182
55.	Máquinas registradoras de oficina, contabilidad, etc. Equipos de computación, sus componentes y repuestos.		624063
56.	Marroquinería.		623040
57.	Matafuegos.		624240
58.	Máquinas y motores y sus repuestos.		624241
59.	Materiales para la construcción.		624209
60.	Maxi quiosco.		624381
61.	Mercería, medias y artículos de punto.		623037
62.	Mercado de Pulgas		831018
63.	Motocicletas nuevas.		624270
64.	Motocicletas usadas.		624381
65.	Muebles y accesorios. Mueblería.		624020
66.	Oxígeno y otros gases no combustibles.		624240
67.	Pañales descartables.		624130
68.	Perfumería, artículos de tocador perfumes y cosméticos.		624128
69.	Pieles y Cueros. Talabartería.		623059
70.	Pinturería y Ferretería.		624071
71.	Prendas de vestir de cuero y sucedáneos, excepto calzado.		623059
72.	Prendas de vestir, excepto cuero y tejidos de punto.		623016
73.	Productos en general. Supermercado. Autoservicio.		624403
74.	Productos medicinales para animales.		624136

75.	Productos textiles y artículos confeccionados con productos textiles.		623032
76.	Regalería.		624381
77.	Repuestos y accesorios para automotores.		624284
78.	Repuestos y accesorios para bicicletas.		624371
79.	Repuestos y accesorios para motocicletas.		624270
80.	Ropa blanca y mantelería.		623033
81.	Sanitarios.		624217
82.	Santería, broncearía.		624381
72.	Prendas de vestir, excepto cuero y tejidos de punto.		623016
73.	Productos en general. Supermercado. Autoservicio.		624403
74.	Productos medicinales para animales.		624136
75.	Productos textiles y artículos confeccionados con productos textiles.		623032
76.	Regalería.		624381
77.	Repuestos y accesorios para automotores.		624284
78.	Repuestos y accesorios para bicicletas.		624371
79.	Repuestos y accesorios para motocicletas.		624270
80.	Ropa blanca y mantelería.		623033
81.	Sanitarios.		624217
82.	Santería, broncearía.		624381
83.	Sellos de goma.		624187
84.	Semillas y forraje.		624145
85.	Semillas, abonos y plaguicidas.		624144
86.	Shopping.		831018
87.	Tabaquería y cigarrería.		622028
88.	Vidrio y cristal.		624052
89.	Vidrios planos y templados, incluye espejos.		624044
90.	Zapatería. Zapatillería.		623067
<b>2.3.</b>	<b>MAYORISTAS EN GENERAL</b>		
1.	Abonos, fertilizantes y plaguicidas, distribución y venta.		615021
2.	Accesorios, componentes y repuestos para vehículos.		618039
3.	Aceite y grasas, venta		611182
4.	Alcoholes, fraccionamiento		612014
5.	Alimentos en general, acopio, distribución y venta. Almacenes y supermercados.		619108
6.	Armas y artículos de cuchillería, distribución y venta.		617040
7.	Artículos de papelería y librería, distribución y venta.		614068
8.	Artículos de plástico		615080
9.	Artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc., distribución y venta.		616060
10.	Artículos de tapicería (tapices, alfombras, etc.), distribución y venta.		613053
11.	Artículos metálicos no clasificados en otra parte.		617091



12.	Artículos metálicos, distribución y venta. Ferreterías.		617032
13.	Artículos no clasificados en otra parte.		619094
14.	Aves y huevos, venta.		621064
15.	Azúcar, acopio y venta		611204
16.	Bazar y menaje, distribución y venta.		616036
17.	Bebidas espirituosas, fraccionamiento, distribución y venta.		612049
18.	Bebidas no alcohólicas, malteadas, cervezas y aguas gaseosas, distribución y venta.		612057
19.	Café, té, yerba mate y especias, acopio y venta.		611212
20.	Calzado, excepto el de caucho, distribución y venta. Zapatería. Zapatillería.		613126
21.	Carnes y derivados, abastecimiento.		611050
22.	Caucho y sus productos, incluye calzado, distribución y venta.		615110
23.	Cereales, oleaginosas y forrajeras, acopio y venta.		611069
24.	Chocolates, productos a base de cacao, productos de confitería, golosinas, distribución y venta.		611220
25.	Diarios y revistas, distribución y venta		614084
26.	Envases de papel y cartón, distribución y venta.		614041
27.	Equipos profesionales, científicos e instrumentos de medida y de control, distribución y venta.		618071
28.	Gas licuado, fraccionamiento y distribución.		615099
29.	Equipos y aparatos de radio y televisión, comunicaciones. Sus componentes y accesorios, distribución y venta.		618055
30.	Explosivos, municiones y pirotecnia, distribución y venta.		619334
31.	Fiambres, embutidos y chacinados, venta.		611115
32.	Fibras, hilados y lanas, distribución y venta.		613010
33.	Flores, plantas naturales y artificiales, distribución y venta.		619035
34.	Fotografía y óptica, distribución y venta		618098
35.	Frutas, legumbres y hortalizas, acopio y venta.		611158
36.	Hierros, aceros y metales no ferrosos, distribución y venta.		617016
37.	Instrumentos musicales, discos compactos, distribución y venta.		618063
38.	Joyas, relojes y conexos, distribución y venta.		619019
39.	Juguetería y cotillón, distribución y venta.		619027
40.	Lanas, cueros y afines, acopio y venta		611093
41.	Librería y papelería, distribución y venta		614068
42.	Libros y publicaciones, edición, distribución y venta. Editoriales (sin impresiones).		614076
43.	Madera, y productos de madera, excepto muebles y accesorios, venta.		614017
44.	Mantelería y ropa de cama, distribución y venta.		613045
45.	Máquinas de oficina, computadoras. Sus componentes y repuestos, distribución y venta.		618047
46.	Máquinas y equipos de uso doméstico, incluye los eléctricos, distribución y venta.		618020
47.	Marroquinería, distribución y venta.		613096

48.	Materiales de Construcción, distribución y venta.		616079
49.	Mercería, medias y artículos de punto, distribución y venta.		613037
50.	Motores, maquinarias, equipos y aparatos industriales, incluye los eléctricos, distribución y venta.		618012
51.	Muebles y accesorios de madera, venta.		614025
52.	Muebles y accesorios metálicos, distribución y venta.		617024
53.	Objetos de barro, porcelana, losa, etc., distribución y venta.		616028
54.	Papel y productos del papel, distribución y venta.		614033
55.	Pescado y alimentos marinos, acopio y venta.		611174
56.	Petróleo, carbón y derivados, distribución y venta.		615102
57.	Pieles y cueros, distribución y venta.		613088
58.	Pinturas, barnices, lacas, esmaltes y similares, distribución y venta.		615048
59.	Prendas de vestir, excepto cuero, distribución y venta.		613061
60.	Prendas de vestir de cuero excepto calzado.		613118
61.	Productos de limpieza, pulido, saneamiento, higiene, distribución y venta.		615072
62.	Productos de tocador (jabones, perfumes, cosméticos, etc.), distribución y venta.		615064
63.	Productos ganaderos y agrícolas no clasificados en otra parte, acopio, distribución y venta.		611298
64.	Productos lácteos, venta.		621064
65.	Productos medicinales, farmacéuticos y de uso veterinario, distribución y venta.		615056
66.	Productos y subproductos de molienda, acopio y venta.		611190
67.	Puertas, ventanas y armazones, distribución y venta.		616087
68.	Semillas, acopio y venta.		611077
69.	Sustancias químicas industriales y materias primas para la elaboración de plásticos, distribución y venta.		615013
70.	Tabaco y cigarrillos, distribución y venta.		612065
71.	Talabartería. Suelas y afines, distribución y venta.		613134
72.	Tejidos, distribución y venta.		613029
73.	Vidrios planos y templados, distribución y venta.		616044
74.	Vidrios y cristales, distribución y venta.		616052
75.	Vino, fraccionamiento.		612022
76.	Vino, distribución y venta.		612030
<b>2.4.</b>	<b>COMERCIOS INCÓMODOS Y PELIGROSOS</b>		
1.	Artículos explosivos, municiones y pirotecnia		624334
2.	Artículos de caucho, excepto cámaras y cubiertas		624187
3.	Cámaras y cubiertas.		624179
4.	Chatarra, compra y venta.		624285
5.	Garrafas y combustibles sólidos y líquidos (excluyendo estaciones de servicio).		624160
6.	Fertilizantes y plaguicidas.		624146
7.	Lubricantes y aditivos del automotor.		624161
8.	Materiales de Construcción con acopio de materiales a granel.		624209
9.	Materiales de Construcción (sin exclusión).		624209
10.	Pinturería.		624071
<b>3.</b>	<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>		

3.1.	SERVICIOS DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN		
1.	Educación Inicial (Jardines Maternales, Preescolar).		931012
2.	Educación Básica (EGB I – II – III y Escuelas Especiales para discapacitados).		931012
3.	Educación Complementaria	(Polimodal).	931012
		(Escuelas e Institutos Especializados de Oficios, Idiomas, etc.).	931013
4.	Educación Superior e Investigación	(Terciario, Universitario).	931012
		(Centros Científicos – Tecnológicos).	932019
5.	Enseñanza en Academias e Institutos.		931013
6.	Establecimientos de Enseñanza e Investigación en Grandes Predios (cualquiera de los casos anteriores situados en predios mayores a una manzana tipo del área de emplazamiento).		-
3.2.	SERVICIOS SANITARIOS		
1.	Base de Unidad Móvil. Servicios de ambulancias, ambulancias especiales, de terapia intensiva móvil y similares.		933147
2.	Centro de Diagnóstico y Tratamiento.		933198
3.	Centro de Salud Mental y atención psiquiátrica.		933198
4.	Servicios de asistencia en asilos, hogares para ancianos, guarderías y similares. Geriátrico. RAM – Residencia Adultos Mayores - Hogar de día.		934011
5.	Puesto Sanitario y Ambulatorio.		933198
6.	Sala de Primeros Auxilios.		933198
7.	Servicios de asistencia prestadas por médicos, odontólogos y otras especialidades médicas.		933120
8.	Servicios de asistencia médica y odontológica prestados por sanatorios, clínicas y otras instituciones similares.		933112
9.	Servicios médicos, paramédicos, normales y de emergencia, prepagos.		933197
10.	Servicios de asistencia médica y servicios relacionados de medicina no clasificados en otra parte.		933198
11.	Servicios de análisis clínicos. Laboratorios.		933139
Atención de Animales			
12.	Veterinaria		933228
13.	Escuela de adiestramiento para animales.		931014
14.	Studs		949094
3.3.	SERVICIOS SOCIALES Y DEPORTIVOS		
1.	Agrupaciones Tradicionalistas.		939919
2.	Campo de Golf.		949027
3.	Campo deportivo.		949027
4.	Cancha de paddle, fútbol 5, tennis, squash, basquet, voley, otros (cubiertas o descubiertas).		949027
5.	Centro Deportivo. Centro de Educación Física.		949027

6.	Club o local de uso recreativo o deportivo.		949027
7.	Club social y/o deportivo.		939919
8.	Entidad Sindical.		939919
9.	Gimnasio.		949027
10.	Piscina. Natatorio.		949027
11.	Servicio de prácticas deportivas (incluye clubes, gimnasio, canchas de tenis, paddle y similares).		949027
12.	Servicios sociales y comunales conexos no clasificados en otra parte.		939919
<b>Con actividades incómodas y/o peligrosas</b>			
13.	Aero Club.		949027
14.	Autódromo.		949027
15.	Campo de Polo. Pista de salto		949027
16.	Estadio (con capacidad superior a 5000 espectadores).		949027
17.	Hipódromo.		949027
18.	Kartódromo.		949027
19.	Polígono de Tiro.		949027
20.	Velódromo.		949027
<b>3.4.</b>	<b>SERVICIOS CULTURALES</b>		
1.	Biblioteca o Archivo.		942014
2.	Centro cultural y Recreativo.		942014
3.	Cine.		941240
4.	Exposiciones al aire libre.		942014
5.	Galería de Arte y Sala de Exposición.		942014
6.	Museo.		942014
7.	Sala de convenciones.		942014
8.	Sala de exposiciones.		942014
9.	Taller de pintura, diseño y escultura.		942014
10.	Teatro. Auditorio.		941240
11.	Servicios culturales de bibliotecas, museos, jardines botánicos y zoológicos y otros servicios culturales no clasificados en otra parte		942014
12.	Producciones y espectáculos teatrales y musicales.		941417
<b>Con actividades incómodas</b>			
13.	Autocine.		941240
14.	Circo.		949094
15.	Jardín Zoológico.		942014
16.	Parque de diversiones.		999902
17.	Parque recreativo.		949094
<b>3.5.</b>	<b>SERVICIOS RELIGIOSOS</b>		
1.	Templo y local de culto en general.		939110
2.	Sede Religiosa.		939110
3.	Convento.		939110
4.	Monasterio.		939110
5.	Seminario.		939110
<b>3.6.</b>	<b>SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES</b>		
1.	Alarmas, colocación y reparación.		959943
2.	Alquiler de ropa en general, excepto ropa blanca e indumentaria deportiva.		623075
3.	Alquiler de artículos de deporte, equipos e indumentaria deportivos.		624349

4.	Alquiler de videos.		941220
5.	Cerrajería.		959942
6.	Confección de indumentaria a medida.		322017
7.	Estudio fotográfico.		959219
8.	Farmacia, homeopatía.		624101
9.	Locutorios Telefónicos	Sin Internet.	720046
		Con Internet.	720048
10.	Reparación de calzado y otros artículos de cuero.		951110
11.	Reparación de máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, computadoras, máquinas de escribir, cajas registradoras, etc.		382516
12.	Reparación de artefactos eléctricos de uso doméstico y personal.		951218
13.	Reparación de bicicletas.		951314
14.	Reparación de embarcaciones excepto las de caucho.		951316
15.	Reparación de instrumental y equipo de cirugía, medicina, odontología y ortopedia, sus piezas especiales y accesorios.		385116
16.	Reparación de relojes y joyas.		951412
17.	Reparación de máquinas de coser y tejer.		382915
18.	Reparación de ascensores.		382931
19.	Reparación de maquinaria y equipo no clasificado en otra parte excepto maquinaria eléctrica.		951923
20.	Servicios de reparación no clasificados en otra parte.		951927
21.	Reparación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y control no clasificados en otra parte.		951929
22.	Servicio de tapicería.		951949
23.	Servicios y producción de grabaciones musicales. Empresa grabadora. Servicio de difusión musical.		941425
24.	Servicio de catering. Servicio de lunch.		631051
25.	Servicio de impresión sobre telas, serigrafía, bordados		959113
26.	Servicio de belleza excepto los de peluquería. Salones de belleza.		959138
27.	Servicio de higiene y estética corporal. Sauna. Spa.		959936
28.	Servicio de enmarcado, reparación y restauración de cuadros.		959218
29.	Servicios de reparación no clasificados en otra parte.		951927
30.	Servicio de encuadernación.		951927
31.	Servicio artes gráficas. Cartelería publicitaria. Letrista.		832979
32.	Servicio de mensajería.		711446
33.	Reparación y servicio de alarmas.		959943
34.	Tintorería y lavandería, incluye alquiler de ropa blanca, servicio de lavado y secado automático de prendas y otros artículos textiles.		952028
35.	Servicios personales no clasificados en otra parte		959944
36.	Peluquerías.		959111
<b>3.7.</b>	<b>SERVICIOS CENTRALES.</b>		
	<b>Comunicaciones:</b>		
1.	Comunicaciones por correo y telégrafo.		720011
2.	Comunicaciones por radio, excepto radiodifusión y televisión.		720038
3.	Radio y Televisión, emisión y producción.		941328
4.	Comunicaciones telefónicas.		720046
5.	Comunicaciones por telex, fax, internet y similares.		720013
6.	Cyber		720048
7.	Comunicaciones no clasificadas en otra parte.		720097



Servicios financieros:			
8.	Operaciones realizadas por Bancos.		810118
9.	Operaciones realizadas por Compañías Financieras.		810215
10.	Operaciones realizadas por Sociedades de Ahorro.		810223
11.	Operaciones realizadas por Cajas de Crédito.		810231
12.	Operaciones de recursos financieros realizadas por entidades no clasificadas en otra parte (excluye casas de cambio y agentes de bolsa).		810290
13.	Servicios relacionados con operaciones de intermediación con divisas (casas, agencias, oficinas y corredores de cambio y divisas).		810312
14.	Servicios prestados por agentes bursátiles y extrabursátiles.		810320
15.	Operaciones financieras con recursos monetarios propios. Prestamistas.		810428
16.	Operaciones financieras con divisas, acciones y otros valores mobiliarios propios. Rentistas.		810436
17.	Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones.		810437
Seguros:			
18.	Servicios prestados por compañías de seguro y reaseguros.		820016
19.	Servicios relacionados con seguros prestados por entidades o personas no clasificadas en otra parte.		820091
Bienes inmuebles:			
20.	Operaciones con inmuebles, excepto alquiler o arrendamiento de inmuebles propios. Incluye alquiler y arrendamiento de inmuebles de terceros, explotación, loteo, urbanización y subdivisión, compra, venta, administración, valuación de inmuebles, etc.		831018
21.	Alquiler y arrendamiento de inmuebles propios exclusivamente (salones de fiesta, residencias, etc.).		831026
Servicios técnicos y profesionales:			
22.	Escribanos. Servicios notariales.		832138
23.	Estudio contable. Servicios de contabilidad, auditoría, teneduría de libros y otros asesoramientos afines.		832219
24.	Servicios de elaboración de datos y computación.		832316
25.	Servicios relacionados con la construcción, ingenieros, arquitectos y técnicos.		832413
26.	Servicios geológicos y de prospección.		832421
27.	Servicios de estudios técnicos y arquitectónicos no clasificados en otra parte.		832448
28.	Servicios relacionados con la electrónica y las comunicaciones. Ingenieros y técnicos.		832456
29.	Servicios de ingeniería no clasificados en otra parte. Ingenieros y técnicos químicos, agrónomos, navales, etc.		832464
30.	Servicios de consultoría económica y financiera.		832928
31.	Servicios prestados por despachantes de aduanas y balanceadores.		832936
32.	Servicios de gestión e información sobre créditos.		832944
33.	Servicios de investigación y vigilancia.		832952
34.	Servicios de información, agencia de noticias.		832960
35.	Servicios relacionados con espectáculos teatrales, musicales y deportivos (incluye agencias de contratación de actores, servicios de iluminación, escenografía, representación de cantantes, deportistas, etc.).		941433

36.	Servicios técnicos y profesionales no clasificados en otra parte, incluye servicios de impresión, heliográficas, fotocopias y otras formas de reproducción.		832979
<b>Servicios Comunes, Sociales y Personales:</b>			
37.	Administración Pública y Defensa.		910015
38.	Servicios prestados por asociaciones profesionales, comerciales y laborales (incluye cámaras, sindicatos, sede gremial, etc.).		935018
39.	Servicios sociales y comunales no clasificados en otra parte.		939919
40.	Servicios de saneamiento y similares (incluye recolección de residuos, limpieza, exterminio, fumigación, desinfección, desagote de pozos y cámaras sépticas, etc.).		920010
41.	Alquiler y arrendamiento de equipos de computación y máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (sin personal).		833045
42.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo no clasificado en otra parte.		833053
43.	Servicios prepagos (excluidos servicios médicos, de sepelios y de obras sociales).		959941
44.	Servicio doméstico. Agencias.		953016
45.	Agencia de viajes y turismo.		719110
46.	Agencia publicitaria.		832510
47.	Servicios personales no clasificados en otra parte.		959944
<b>3.8.</b>	<b>SERVICIOS RECREATIVOS</b>		
1.	Restaurantes y cantinas (sin espectáculo). Expendio de comidas elaboradas (no incluye pizzas, empanadas, hamburguesas, parrilladas) y bebidas con servicio de mesa para consumo inmediato en el lugar.		631019
2.	Pizzerías, grills, snack bars, fast foods y parrillas. Expendio de pizzas, empanadas, hamburguesas, parrilladas y bebidas con servicio de mesa.		631027
3.	Bares (excepto bares lácteos), cervecerías, cafés y similares (sin espectáculo). Expendio de bebidas con servicio de mesa y/o en mostrador para consumo inmediato en el lugar.		631035
4.	Bares lácteos y heladerías. Expendio de productos lácteos y helados con servicio de mesa y/o en mostrador.		631043
5.	Confiterías, servicios de lunch y salones de té. Expendio de confituras y alimentos ligeros.		631051
<b>Recreativos con actividades incómodas</b>			
6.	Bailanta. Bailes en carpas y similares.		949019
7.	Expendio de comidas y bebidas con servicio de mesa para consumo inmediato en el lugar, con espectáculo.		631078
8.	Boites y lugares con iluminación disminuida o especial.		949020
9.	Casas destinadas a la explotación de juegos y entretenimiento en general.		949090
10.	Juegos de salón sin apuesta (billar, pool, bowling, sapo, naipes y similares).		949034
11.	Juegos o entretenimientos mediante la utilización de máquinas electrónicas sin apuestas.		949036
12.	Máquinas electrónicas o mecánicas de juegos de azar con apuesta.		949037
13.	Producción de espectáculos deportivos.		949043

14.	Servicios de diversión y esparcimiento prestados para fiestas infantiles.			949018
15.	Servicios de diversión y esparcimiento prestados en salones de baile, discotecas y similares.			949019
16.	Salón de fiestas			949016
17.	Servicios de diversión y esparcimiento no clasificados en otra parte.			949094
18.	Pista de patinaje.			949094
3.9.		FÚNEBRES		
1.	Casa de Velatorio.			959928 (no incluye Servicios prepagos) 959929 (servicios prepagos)
2.	Oficina de servicio fúnebre.			
3.	Columbario.			
4.	Crematorio.			
5.	Cementerio.			
6.	Cementerio Parque.			
3.10.		SERVICIOS DE SEGURIDAD		
1.	Comisaría.			-
2.	Destacamento y otras dependencias Policiales.			-
3.	Cuartel Bomberos.			-
4.	Defensa Civil.			-
		Con actividades incómodas		
5.	Alcaldía.			-
6.	Fuerzas armadas.			-
7.	Unidades correccionales y otras dependencias.			-
8.	Cárcel.			-
3.11.		SERVICIOS DEL AUTOMOTOR		
1.	Servicios prestados por Estaciones de Servicio.			711640
2.	Servicios de Playas de Estacionamiento.			711616
3.	Servicios de Garajes.			711624
4.	Reparación de automotores, motocicletas y sus componentes.			951315
5.	Taller: Alineación, balanceo y suspensión.			
6.	Taller: Aire acondicionado del automotor.			
7.	Taller: Auxilio mecánico.			
8.	Taller. Cerrajería del automotor.			
9.	Taller: Electricidad del automotor.			
10.	Taller: Lubricentro.			
11.	Taller: Gomería.			
12.	Taller: Mecánica ligera.			
13.	Taller: Radio, audio y alarmas del automotor.			
14.	Taller: Reparación y colocación de escapes.			
15.	Taller: Reparación y colocación de radiadores.			
16.	Lavadero automático de automóviles.			711632
17.	Lavadero automático de automóviles, camionetas, camiones y otros vehículos pesados.			
3.12.		SERVICIOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN		
1.	Transporte de pasajeros en remises.			711314
2.	Transporte de pasajeros en taxis.			

3.	Transporte de carga a corta y mediana distancia (excepto servicios de mudanza y transporte de valores, documentación, encomiendas y similares).		711411
4.	Transporte de valores, documentación, encomiendas y similares.		711446
5.	Servicios de mudanzas.		711438
6.	Transporte de pasajeros no clasificados en otra parte (incluye ómnibus de turismo, transporte escolar, alquiler de automotores con chofer, etc.).		711322
7.	Servicios relacionados con el transporte terrestre no clasificados en otra parte (incluye alquiler de automotores sin chofer).		711691
8.	Servicios conexos con los de transporte (incluye agencias de turismo, agentes marítimos y aéreos, embalajes, etc.).		719110
9.	Servicio de guarderías de lanchas.		712329
10.	Depósitos y almacenamiento (incluye cámaras refrigeradoras, etc.).		719218
<b>Transporte con Actividades Incómodas</b>			
11.	Transporte urbano, suburbano e interurbano de pasajeros.		711217
<b>3.13.</b>	<b>SERVICIO DE DEPÓSITOS</b>		
<b>DEPÓSITO</b>		<b>GDO.</b>	
<b>Actividad Agropecuaria</b>			
1.	Alimentos para animales	3	999900 (611239) * <sup>1</sup>
2.	Aves vivas	1	999900 (111201) (111228)
3.	Aves y huevos	3	999900 (621064)
4.	Cereales, oleaginosas, etc.	3	999900 (611069)
5.	Cría de animales en jaula, de pequeña talla, sin faena (conejos, chinchillas, hámsteres, etc.) Hasta 100,00 m2).	4	999900 (111198)
6.	Cría de animales en jaula, de pequeña talla, sin faena - Hasta 200,00 m2	3	999900 (111244)
7.	Cría de animales en jaula, de pequeña talla, sin faena – Más de 200,00 m2		999900 (111244)
8.	Frutas, legumbres y hortalizas (frescas)	3	999900 (611158)
9.	Frutos del país (astas, cebo, etc.)	3	999900 (611298)
10.	Ganado en pie	1	999900 (611018)
11.	Lanas, cueros y productos afines (sin tratamiento)	1	999900 (611085) (611093)
12.	Productos y subproductos ganaderos y agrícolas (incluye lana sucia, algodón en rama, pelo y cerda sin clasificar)	1	999900 (611298)

13.	Semillas en general	3		999900 (611077)
14.	Tabaco en hoja	3		999900 (611298)
<b>Artefactos, motores y maquinas (industriales, comerciales y domésticos)</b>				
15.	Artefactos, aparatos y otros artículos para instalaciones eléctricas	4		999900 (624225)
16.	Artefactos, máquinas y equipos de uso doméstico (incluye los eléctricos)	4		999900 (618020)
17.	Cables y conductores de electricidad	3		999900 (624209)
18.	Equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control	5		999900 (618071)
19.	Equipos y aparatos de radio y televisión, comunicaciones y sus componentes, repuestos y accesorios	4		999900 (618055)
20.	Máquinas y equipos para oficinas (de escribir, de calcular, computadoras etc.), sus componentes y repuestos	4		999900 (618047)
21.	Motores, maquinarias, equipos y aparatos industriales y sus repuestos y accesorios (incluye los eléctricos)	2		999900 (618012)
<b>Bebidas y tabaco</b>				
22.	Bebidas alcohólicas	3		999900 (612049)
23.	Cervezas y bebidas sin alcohol	3		999900 (612057)
24.	Tabacos cigarrillos y otras manufacturas del tabaco	4		999900 (612065)
25.	Vinos	3		999900 (612022) (612030)
<b>Caza, silvicultura y pesca</b>				
26.	Pescados y otros productos marinos, fluviales y lacustre	2		999900 (611174)
27.	Productos de caza	2		999900 (113018)
<b>Forestales</b>				
28.	Durmientes, estacas y postes	2		999900 (331112)
29.	Madera en bruto Rollizos	2		999900 (122017)
30.	Mimbre y paja	3		999900 (331236)
<b>Madera, papel y derivados</b>				
31.	Diarios y revistas	3		999900 (614084)
32.	Editoriales sin imprenta	4		999900 (614076)
33.	Envases de papel y cartón	4		999900 (614041)



34.	Librería y papelería	4		999900 (614068)
35.	Madera y productos de madera (excepto muebles y accesorios). Incluye leñas carbón de leña, tablas, tirantes, etc.	3		999900 (614017)
36.	Muebles de madera y mimbre	4		999900 (614025)
37.	Papel y cartón (excepto envases)	4		999900 (614033)
38.	Papeles para decorar	4		999900 (613053)
<b>Minería</b>				
39.	Minerales metalíferos	2		999900 (230103) (230200)
40.	Petróleo, carbón y sus derivados	1		999900 (615102)
<b>Porcelana, loza, vidrio y materiales para la construcción</b>				
41.	Artículos de bazar y menaje	4		999900 (616036)
42.	Artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	4		999900 (616060)
43.	Ladrillos, cemento, cal, arena, piedra, mármol y otros materiales para la construcción (excepto puertas, ventanas y armazones)	3		999900 (616079)
44.	Puertas ventanas y armazones	3		999900 (616087)
45.	Vidrios	3		999900 (616044)
<b>Productos alimentarios</b>				
46.	Aceites y grasas	3		999900 (611182)
47.	Azúcar	3		999900 (611204)
48.	Café té yerba mate y especias	3		999900 (611212)
49.	Carnes frescas y congeladas	2		999900 (611050)
50.	Chocolates productos de confitería y golosinas	3		999900 (611220)
51.	Embutidos fiambres; y otros preparados a base de carne	3		999900 (611115)
52.	Frutas, legumbres y cereales secos y en conserva	3		999900 (611166)
53.	Productos alimentarios en general,	3		999900 (619108)
54.	Productos de la industria fideera	3		999900 (311758) (311766)

55.	Productos de la panificación.	4		999900 (311715) (311723)
56.	Productos lácteos	3		999900 (621064)
57.	Productos y subproductos de molinería Harinas	3		999900 (611190)
<b>Productos metálicos</b>				
58.	Armería (con depósito de balsas, cartuchos, etc.)	1		999900 (617040)
59.	Armería (sin depósito de balas, cartuchos, etc.)	4		999900 (617040)
60.	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, plomo, aluminio, etc.)	3		999900 (617032)
61.	Artículos de hierro y acero	4		999900 (617024)
62.	Cuchillería	5		999900 (617040)
63.	Ferreterías en general	4		999900 (617032)
64.	Hierros aceros y metales no ferrosos (en distintas formas)	3		999900 (617016)
65.	Muebles metálicos	5		999900 (617024)
<b>Sustancias químicas- industriales y farmacéuticas, materias primas para elaboración de plásticos</b>				
66.	Abonos, fertilizante; y plaguicida	1		999900 (615021)
67.	Artículos de limpieza	2		999900 (615072)
68.	Artículos de perfumería, higiene y tocador	3		999900 (615064)
69.	Cámaras y cubiertas	3		999900 (624179)
70.	Caucho y productos de caucho, incluye calzado.	4		999900 (615110)
71.	Gas licuado	1		999900 (615099)
72.	Pinturas y barnices	2		999900 (615048)
73.	Plásticos	4		999900 (615080)
74.	Productos farmacéuticos y medicinales (incluye productos veterinarios y herboristerías)	3		999900 (615056)
75.	Productos químicos diversos (incluye alcoholes)	2		999900 (615013)
<b>Textiles, prendas de vestir y cuero</b>				
76.	Acolchados, alfombras y otros artículos de tapicería	4		999900 (613053)
77.	Confecciones y tiendas en general (incluye artículos p/bebé; bonetería)	5		999900 (613061)

78.	Cueros curtidos	3		999900 (613088)
79.	Cueros salados	1		999900 (613088)
80.	Fibras textiles	3		999900 (613010)
81.	Hilados, hilos y lanas	4		999900 (613010)
82.	Mantelería y ropa de cama	5		999900 (613045)
83.	Marroquinerías	4		999900 (613096)
84.	Mercera medias y artículos de punto	5		999900 (613037)
85.	Pieles curtidas	4		999900 (613088)
86.	Prendas de vestir de cuero	4		999900 (613118)
87.	Talabarterías y almacenes de suelas	3		999900 (613134)
88.	Tejidos	4		999900 (613029)
89.	Zapateras y zapatilleras	4		999900 (613126)
<b>Varios</b>				
90.	Almacenes de ramos generales	3		999900 (619108)
91.	Árboles y plantas	3		999900 (619035)
92.	Artículos de limpieza	3		999900 (615072)
93.	Artículos para deportes	4		999900 (624349)
94.	Contenedores	3		999900 (920010)
95.	Desechos en general (excluidos metálicos)	1		999900 (624285)
96.	Desechos metálicos. Chatarra	2		999900 (624285)
97.	Flores	4		999900 (619035)
98.	Gas licuado	1		999900 (615099)
99.	Instrumentos musicales, discos casetes etc.	4		999900 (618063)
100.	Intermediarios (consignatarios) en general	3		999900 (959937)
101.	Joyas, relojes y artículos conexos (incluye piedras preciosas, platería y similares, fantasía y bisutería)	5		999900 (619019)
102.	Juguetería y cotillón	4		999900 (619027)

103.	Lubricantes, aditivos, fluidos p/sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes	3		999900 (624161)
104.	Óptica y fotografía	4		999900 (618098)
105.	Productos de pirotecnia, explosivos y municiones	1		999900 (619334)
106.	Útiles y accesorios para comercios, industrias y profesional (incluye implementos para hospitales, farmacias, etc.)	4		999900 (618071)
107.	Útiles y accesorios para comercios, industrias y profesional (incluye implementos para hospitales, farmacias, etc.)	4		999900 (624289)
<b>Vehículos y maquinarias (excluida la eléctrica)</b>				
108.	Automotores, sus repuestos y accesorios	3		999900 (618039)
109.	Bicicletas, sus repuestos y accesorios	5		999900 (384410) (624271) 999999
110.	Equipos y accesorios para navegación	3		999900 (384119) 999900 (384127) (624269) (624277)
111.	Equipos y accesorios para transporte ferroviario	3		999900 (384216)
112.	Maquinaria y equipo agrícola	3		999900 (624241)
113.	Maquinaria y equipo para la construcción	3		999900 (624241)
114.	Motocicletas sus repuestos y accesorios	4		999900 (384410) (624270) (624278)
115.	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas), sus repuestos y accesorios	5		999900 (384917)
116.	Auto partes	4		999900 (618039)
<b>3.14.</b>	<b>SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA, CONSTRUCCIÓN Y AGRO</b>			
1.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo para la manufactura y la construcción (sin personal).			833010
2.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo agrícola (sin personal).			833029
3.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y minero y petrolero (sin personal).			833037
4.	Alquiler y arrendamiento de maquinaria y equipo no clasificado en otra parte.			833053
5.	Alquiler de contenedores.			803053

6.	Reparación de motores excepto los eléctricos.		382117
7.	Reparación de maquinaria y equipo para la agricultura y la ganadería.		951211
8.	Reparación de maquinaria y equipo para trabajar los metales y la madera.		951212
9.	Reparación de maquinaria y equipo para la construcción.		951213
10.	Reparación de maquinaria y equipo para la industria minera y petrolera.		951214
11.	Reparación de maquinaria y equipo para la industria del papel y artes gráficas.		951215
12.	Reparación de maquinaria y equipo para la industria no clasificados en otra parte.		951216
13.	Reparación de básculas, balanzas y dinamómetros excepto los considerados para uso de laboratorio.		951219
14.	Reparación de grúas y equipos transportadores mecánicos.		951922
15.	Reparación de maquinaria y equipo no clasificado en otra parte excepto maquinaria eléctrica.		951923
16.	Reparación de motores eléctricos, transformadores y generadores.		951924
17.	Reparación de equipos de distribución y transmisión de electricidad.		951925
18.	Reparación de maquinarias y aparatos industriales eléctricos no clasificados en otra parte.		951926
19.	Servicios de reparación no clasificados en otra parte.		951927
20.	Lavadero industrial.		952028
21.	Fumigación, aspersión y pulverización de agentes perjudiciales para los cultivos.		112011
22.	Servicios agropecuarios no clasificados en otra parte.		112054
23.	Servicios de saneamiento y similares (incluye recolección de residuos, limpieza, exterminio, fumigación, desinfección, desagote de pozos y cámaras sépticas, etc.).		920010
<b>3.15.</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS URBANAS</b>		
1.	Transporte aéreo de pasajeros y de carga. Aeropuerto. Helipuerto.		713112
2.	Transporte ferroviario de pasajeros y de carga. Estación ferroviaria.		711128
3.	Transporte urbano, suburbano e interurbano de pasajeros.		711217
4.	Transporte de pasajeros a larga distancia por carretera.		711225
5.	Centro de trasbordo.		999999
6.	Centro de comunicaciones, estación o central transmisora. Estación de Telefonía. Estación de Televisión. Estación de Radiodifusión		999999
7.	Captación, purificación y distribución de agua.		420018
8.	Generación de electricidad.		410128
9.	Transmisión de electricidad.		410136
10.	Distribución de electricidad.		410144
11.	Producción de gas natural.		410217
12.	Distribución de gas natural por redes.		410225
13.	Producción de gases no clasificados en otra parte.		410233
14.	Distribución de gases no clasificados en otra parte.		410241



15.	Planta de almacenamiento, tratamiento o disposición final de Residuos Sólidos Urbanos.		999999
16.	Planta depuradora de aguas y residuos cloacales.		999999
4.	PRODUCTIVO		
4.1	INDUSTRIA		
	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	PATRÓN	
ALIMENTICIA			
Matanza de ganado y preparación y conservación de carnes			
1.	Matanza de ganado. Mataderos.	IV	311111
2.	Preparación y conservación de carne de ganado. Frigoríficos	IV	311138
3.	Matanza, preparación y conservación de aves.	IV	311146
4.	Matanza, preparación y conservación de animales no clasificados en otra parte.	IV	311154
5.	Elaboración de fiambres, embutidos, chacinados y otros preparados a base de carne. Hasta 400 m2.	II	311162
6.	Ídem - Más de 400 m2.	III	
Fabricación de productos lácteos			
7.	Fabricación de quesos y mantecas.	III	311219
8.	Elaboración, pasteurización y homogeneización de leche (incluye leche condensada y en polvo).	III	311227
9.	Fabricación de productos lácteos no clasificados en otra parte (incluye cremas, yogures, helados, etc.).	O.T.A.	311235
Envasado y conservación de frutas y legumbres			
10.	Elaboración de frutas y legumbres frescas para su envasado y conservación. Envasado y conservación de frutas, legumbres y jugos	III	311316
11.	Elaboración de frutas y legumbres secas.	III	311324
12.	Elaboración y envasado de conservas, caldos y sopas concentradas y de alimentos a base de frutas y legumbres deshidratadas.	III	311332
13.	Elaboración y envasado de dulces, mermeladas y jaleas -Hasta 100m <sup>2</sup> .	I	311340
14.	Ídem - Más de 100m <sup>2</sup> .	II	
Elaboración y envasado de pescados, crustáceos y otros productos marinos, fluviales y lacustres			
15.	Elaboración de pescados de mar, crustáceos y otros productos.	IV	311413
16.	Elaboración de pescados de ríos y lagunas y otros productos fluviales y lacustres. Envasado y conservación.	IV	311421
Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales			
17.	Fabricación de aceites y grasas vegetales comestibles y sus subproductos.	IV	311510

18.	Fabricación de aceites y grasas animales no comestibles.	IV		311529
19.	Fabricación de aceites y harinas de pescado y otros animales marinos, fluviales y lacustres.	IV		311537
Productos de molienda				
20.	Molienda de trigo.	III		311618
21.	Descascaramiento, pulido, limpieza y molienda de arroz.	II		311626
22.	Molienda de legumbres y cereales no clasificados en otra parte.	II		311634
23.	Molienda de yerba mate.	III		311642
24.	Elaboración de alimentos a base de cereales.	II		311650
25.	Elaboración de semillas secas de leguminosas.	II		311669
Fabricación de productos de panadería y elaboración de pastas				
26.	Fabricación de pan y demás productos de panadería excepto los “secos”. Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		311715
27.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
28.	Fabricación de galletitas, bizcochos y otros productos “secos” de panadería. Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		311723
29.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
30.	Fabricación de masas y otros productos de pastelería. Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		311731
31.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
32.	Fabricación de pastas frescas. Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		311758
33.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
34.	Fabricación de pastas secas. Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		311766
35.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
Fabricación y refinación de azúcar				
36.	Fabricación y refinación de azúcar de caña. Ingenios y refinерías.	IV		311812
37.	Fabricación y refinación de azúcar no clasificada en otra parte.	IV		311820
Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería				
38.	Fabricación de cacao, chocolate, bombones y otros productos a base del grano de cacao - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		311928
39.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
40.	Fabricación de productos de confitería no clasificados en otra parte (incluye caramelos, frutas confitadas, pastillas, gomas de mascar, etc.) - Hasta 300 m <sup>2</sup> .	I		311936
41.	Ídem - Entre 301 y 600 m <sup>2</sup> .	II		
42.	Ídem - Más de 600 m <sup>2</sup> .	III		
Elaboración de productos alimentarios diversos				
43.	Elaboración de té.	IV		312118

44.	Tostado, torrado y molienda de café.	IV		312126
45.	Elaboración de concentrados de café, té y yerba mate.	III		312134
46.	Fabricación de hielo excepto el seco.	II		312142
47.	Elaboración y molienda de especias – Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		312150
48.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
49.	Elaboración de vinagres - Hasta 400m <sup>2</sup> .	II		312169
50.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
51.	Refinación y molienda de sal - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		312177
52.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
53.	Elaboración de extractos, jarabes y concentrado.	III		312185
54.	Fabricación de productos alimentarios no clasificados en otra parte.	O.T.A.		312193
55.	*Elaboración de salsas y condimentos - Hasta 600 m <sup>2</sup> .	II		
56.	Ídem - Más de 600 m <sup>2</sup> .	III		
57.	*Elaboración de levadura, cereales y polvo de hornear - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		
58.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
Elaboración de alimentos preparados para animales				
59.	Fabricación de alimentos preparados para animales -Hasta 400 m <sup>2</sup> .	III		312215
60.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	IV		
Industria de bebidas. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas				
61.	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas (incluye whisky, coñac, ron, ginebra, etc.).	IV		313114
62.	Destilación de alcohol etílico.	IV		313122
Industria vinícola				
63.	Fabricación de vinos * Planta Embotelladora	II		313211
64.	* Bodega	IV		
65.	Fabricación de sidras y bebidas fermentadas excepto las malteadas.	IV		313238
66.	Fabricación de mostos y subproductos de la uva no clasificados en otra parte.	IV		313246
Industria de bebidas malteadas y malta				
67.	Fabricación de malta, cerveza y bebidas malteadas.	IV		313319
68.	* Planta Embotelladora	II		
Industria de bebidas no alcohólica y aguas gaseosas				
69.	Embotellado de aguas naturales y minerales – Hasta 300 m <sup>2</sup> .	I		313416
70.	Ídem - Más de 300 m <sup>2</sup> .	II		
71.	Fabricación de soda - Hasta 300 m <sup>2</sup> .	I		313424
72.	Ídem - Más de 300 m <sup>2</sup> .	II		

73.	Elaboración de bebidas no alcohólicas excepto extractos, jarabes y concentrados (incluye bebidas refrescantes, gaseosas, etc.) - Hasta 300 m <sup>2</sup> .	I		313432
74.	Ídem - Más de 300 m <sup>2</sup> .	II		
INDUSTRIA DEL TABACO				
75.	Fabricación de cigarrillos - Hasta 2.000 m <sup>2</sup> .	III		314013
76.	Ídem - Más de 2.000 m <sup>2</sup> .	IV		
77.	Fabricación de productos del tabaco no clasificados en otra parte - Hasta 2.000 m <sup>2</sup> .	III		314021
78.	Ídem - Más de 2.000 m <sup>2</sup> .	IV		
INDUSTRIA TEXTIL				
Fabricación de textiles				
79.	Preparación de fibras de algodón - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	III		321028
80.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	IV		
81.	Preparación de fibras textiles vegetales excepto algodón - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	III		321036
82.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	IV		
83.	Lavado y limpieza de lana. Lavaderos.	IV		321044
84.	Hilado de lana. Hilanderías.	III		321052
85.	Hilado de algodón. Hilanderías.	III		321060
86.	Hilado de fibras textiles excepto lana y algodón. Hilanderías	III		321079
87.	Acabado de textiles (hilados y tejidos) excepto tejido de punto (incluye blanqueo, teñido, apresto y estampado industrial). Tintorería - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	III		321087
88.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	IV		
89.	Tejido de lana. Tejedurías - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	II		321117
90.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	IV		
91.	Tejido de algodón. Tejedurías - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	II		321125
92.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
93.	Tejido de fibras sintéticas y seda (excluye la fabricación de medias). Tejedurías - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	II		321133
94.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
95.	Tejido de fibras textiles no clasificadas Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	II		321141
96.	Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
97.	Fabricación de productos de tejeduría no clasificados en otra parte.	O.T.A.		321168
98.	*Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	II		
99.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
100.	*Trenzados, trencillas, cordones, cintas, excepto tejidos elásticos - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	II		

101.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
102.	Fabricación y confección de artículos textiles no clasificados en otra parte, excepto prendas de vestir - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	O.T.A.		321915
103.	Ídem - Entre 401 y 1.000 m <sup>2</sup> .	II		
104.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir				
105.	Fabricación de frazadas, mantas, ponchos, colchas, cobertores, etc. - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		321214
106.	Ídem - Entre 401 y 1.000 m <sup>2</sup> .	II		
107.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
108.	Fabricación de ropa de cama y mantelería – Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		321222
109.	Ídem - Entre 401 y 1.000 m <sup>2</sup> .	II		
110.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
111.	Fabricación de artículos de lona y sucedáneos de lona -Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		321230
112.	Ídem - Entre 401 y 1.000 m <sup>2</sup> .	II		
113.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
114.	Fabricación de bolsas de materiales textiles para productos a granel – Hasta 400 m <sup>2</sup>	I		321249
115.	Ídem - Entre 401 y 1.000 m <sup>2</sup> .	II		
116.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
117.	Fabricación de colchones - Hasta 1.000m <sup>2</sup> .	II		321280
118.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
119.	Fabricación de artículos confeccionados con materiales textiles excepto prendas de vestir, no clasificados en otra parte.	O.T.A.		321281
120.	*Fabricación de cortinados, pasamanerías, almohadones, acolchados y artículos afines – Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		321281
121.	Ídem - Entre 401 y 1.000 m <sup>2</sup> .	II		321281
122.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		321281
Fabricación de tejidos de punto				
123.	Fabricación de medias- Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		321311
124.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
125.	Fabricación de tejidos y artículos de punto - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		321338
126.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
127.	Acabado de tejidos de punto - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		321346
128.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
Fabricación de tapices y alfombras				
129.	Fabricación de tapices y alfombras - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		321419
130.	Ídem - Entre 401 y 1.000m <sup>2</sup> .	II		



131.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	III		
Cordelería				
132.	Fabricación de sogas, cables, cordeles y artículos conexos de cálamó, sisal, lino y fibras artificiales.	III		321516
Fabricación de prendas de vestir excepto calzado				
133.	Confección de prendas de vestir excepto las de piel, cuero y sucedáneos, pilotos e impermeables – Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		322016
134.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
135.	Confección de prendas de vestir de piel y sucedáneos -Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		322024
136.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
137.	Confección de prendas de vestir de cuero y sucedáneos - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		322032
138.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
139.	Confección de pilotos e impermeables – Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		322040
140.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
141.	Fabricación de accesorios para vestir - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		322059
142.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
143.	Fabricación de uniformes y sus accesorios y otras prendas no clasificadas en otra parte - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		322067
144.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
INDUSTRIA DEL CUERO				
Curtidurías y talleres de acabado				
145.	Salado y pelado de cueros. Saladeros y peladeros.	IV		323128
146.	Curtido, acabado, repujado y charolado de cuero. Curtiembres y talleres de acabado.	IV		323136
Industria de la preparación y teñido de pieles				
147.	Preparación, decoloración y teñido de pieles	IV		323217
148.	Confección de artículos de piel excepto prendas de vestir - Hasta 600 m <sup>2</sup> .	II		323225
149.	Ídem - Más de 600 m <sup>2</sup> .	III		
Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero excepto calzado y otras prendas de vestir				
150.	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos (bolsos, valijas, carteras, arneses, etc.) excepto calzado y otras prendas de vestir - Hasta 600 m <sup>2</sup> .	II		323314
151.	Ídem - Más de 600 m <sup>2</sup> .	III		
Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico				
152.	Fabricación de calzado de cuero - Hasta 600 m <sup>2</sup> .	II		324019

153.	Ídem - Más de 600 m <sup>2</sup> .	III		
154.	Fabricación de calzado de tela y de otros materiales excepto el de cuero, caucho vulcanizado o moldeado, madera y plástico - Hasta 600 m <sup>2</sup> .	II		324027
155.	Ídem - Más de 600 m <sup>2</sup> .	III		
INDUSTRIA DE LA MADERA Y EL PAPEL				
Industria de la madera y productos de madera y de corcho excepto muebles				
Aserraderos y talleres para trabajar madera				
156.	Preparación y conservación de maderas excepto las terciadas y conglomeradas. Aserraderos. Talleres para preparar la m a d e r a excepto las terciadas y conglomeradas-Hasta 3.000 m <sup>2</sup> .	III		331112
157.	Ídem - Más de 3.000 m <sup>2</sup> .	IV		
158.	*Impregnación de la madera	III		
159.	Preparación de maderas terciadas y conglomeradas.	IV		331120
160.	Fabricación de puertas, ventanas y estructuras de madera para la construcción. Carpintería de obras -Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		331139
161.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
162.	Fabricación de viviendas prefabricadas de madera - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		331147
163.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
Fabricación de envases y artículos de madera y de caña				
164.	Fabricación de envases y embalajes de madera (barriles, tambores, cajas, etc.) Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		331228
165.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
166.	Fabricación de artículos de cestería, de caña y mimbre - Hasta 300 m <sup>2</sup> .	I		331236
167.	Ídem - Más de 300 m <sup>2</sup> .	II		
Fabricación de productos de madera y de corcho no clasificados en otra parte				
168.	Fabricación de ataúdes- Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		331910
169.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
170.	Fabricación de artículos de madera en tornerías - Hasta 100 m <sup>2</sup> .	I		331929
171.	Ídem - Más de 100 m <sup>2</sup> .	II		
172.	Fabricación de productos de corcho	II		331937
173.	Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte.	O.T.A.		331945
174.	*Fabricación de varillas de marcos y marcos para cuadros y espejos	II		
175.	*Fabricación de parquet	II		
Fabricación de muebles y accesorios excepto los que son principalmente metálicos				

176.	Fabricación de muebles y accesorios (excluye colchones) excepto los que son principalmente metálicos y de plástico moldeado (incluye muebles para el hogar y oficina) - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		332011
177.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón				
178.	Fabricación de pulpa de madera	IV		341118
179.	Fabricación de papel y cartón	IV		341126
Fabricación de envases y cajas de papel y cartón				
180.	Fabricación de envases de papel	I		341215
181.	Fabricación de envases de cartón - Hasta 100m <sup>2</sup> .	I		341223
182.	Ídem - Más de 100m <sup>2</sup> .	II		
Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón no clasificados en otra parte				
183.	*Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón no clasificados en otra parte.	O.T.A.		341916
184.	*Fabricación de cuadernos, hojas de papel y artículos afines.	II		341916
Imprentas, editoriales e industrias conexas				
185.	Impresión excepto de diarios y revistas, y encuadernación	II		342017
186.	Servicios relacionados con la imprenta (electrotipia, composición de tipo, grabado, etc.)	II		342025
187.	Impresión de diarios y revistas	II		341033
188.	Edición de libros y publicaciones. Editoriales con talleres propios	II		342041
INDUSTRIA QUÍMICA				
Fabricación de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos				
189.	Destilación de alcoholes excepto el etílico	IV		351113
190.	Fabricación de gases comprimidos y licuados excepto los de uso doméstico	IV		351121
191.	Fabricación de gases comprimidos y licuados para uso doméstico	IV		351148
192.	Fabricación de tanino	IV		351156
193.	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos, no clasificados en otra parte	IV		351164
Fabricación de abonos y plaguicidas				
194.	Fabricación de abonos y fertilizantes.	IV		351210
195.	Fabricación de plaguicidas incluidos los biológicos	IV		351229
Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales excepto el vidrio				
196.	Fabricación de resinas y cauchos sintéticos	IV		351318
197.	Fabricación de sellos de goma	I		351325
198.	Fabricación de materias plásticas	IV		351326

199.	Fabricación de fibras artificiales no clasificadas en otra parte excepto vidrio	IV		351334
Fabricación de pinturas, barnices y lacas				
200.	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y productos similares y conexos	IV		352128
201.	Fabricación de productos farmacéuticos y medicinales (medicamentos) excepto productos medicinales de uso veterinario. *Cuando se reciben los componentes ya elaborados.	II		352217
202.	*Sin empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	III		352217
203.	*Con empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	IV		352217
Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos				
204.	Fabricación de vacunas, sueros y otros productos medicinales para animales. *Cuando se reciben los componentes ya elaborados.	II		352225
205.	*Sin empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	III		
206.	*Con empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	IV		
207.	Fabricación de jabones y detergentes.	IV		352314
208.	Fabricación de preparados para limpieza, pulido y saneamiento.	IV		352322
209.	Fabricación de perfumes, cosméticos y otros productos de tocador e higiene.	IV		352330
Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte				
210.	Fabricación de tintas y negro de humo.	IV		352918
211.	Fabricación de fósforos.	IV		352926
212.	Fabricación de explosivos, municiones y productos de pirotecnia.	IV		352934
213.	Fabricación de colas, adhesivos, aprestos y cementos excepto los odontológicos obtenidos de sustancias minerales y vegetales.	IV		352942
214.	Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte.	O.T.A.		352950
215.	*Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras	III		
INDUSTRIA DEL PETRÓLEO Y SUS DERIVADOS				
Refinerías de petróleo				
216.	Refinación de petróleo. Refinerías.	IV		353019
Fabricación de productos diversos del petróleo y del carbón				
217.	Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón excepto la refinación del petróleo.	IV		354015

218.	*Elaboración de mezclas asfálticas. Usina asfáltica	IV		
Fabricación de productos de caucho industria de llantas y cámaras				
219.	Fabricación de cámaras y cubiertas	IV		355119
220.	Recauchutado y vulcanización de cubiertas	III		355127
221.	Fabricación de productos de caucho excepto cámaras y cubiertas, destinados a la industria automotriz	IV		355135
Fabricación de productos de caucho no clasificados en otra parte				
222.	Fabricación de calzado de caucho	III		355917
223.	Fabricación de productos de caucho no clasificados en otra parte	II		355925
Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte				
224.	Fabricación de envases de plástico	II		356018
225.	Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte	II		356026
226.	*Fabricación de juguetes que contengan material plástico	II		
INDUSTRIA MINERAL NO METÁLICA				
Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana				
227.	Fabricación de objetos cerámicos p/ uso doméstico excepto artefactos sanitarios - Hasta 400 m <sup>2</sup>	II		361011
228.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup>	III		
229.	Fabricación de objetos cerámicos para uso industrial y de laboratorio	III		361038
230.	Fabricación de artefactos sanitarios	III		361046
231.	Fabricación de objetos cerámicos excepto revestimientos de pisos y paredes, no clasificados en otra parte	O.T.A.		361054
232.	*Artesanías de cerámica	I		
Fabricación de vidrio y productos de vidrio				
233.	Fabricación de vidrios planos y templados	IV		362018
234.	Fabricación de artículos de vidrio y cristal excepto espejos y vitrales - Hasta 400 m <sup>2</sup>	II		362026
235.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup>	III		
236.	Fabricación de espejos y vitrales - Hasta 400 m <sup>2</sup>	I		362034
237.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup>	II		
Fabricación de productos de arcilla para la construcción				
238.	Fabricación de ladrillos comunes	IV		369128
239.	Fabricación de ladrillos de máquina y baldosas	IV		369136



240.	Fabricación de revestimientos cerámicos para pisos y paredes	IV		369144
241.	Fabricación de material refractario	IV		369152
Fabricación de cemento, cal y yeso				
242.	Fabricación de cal	IV		369217
243.	Fabricación de cemento	IV		369225
244.	Fabricación de yeso	IV		369233
Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados en otra parte				
245.	Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento	III		369918
246.	Fabricación de premoldeadas para la construcción (incluye viviendas premoldeadas)	III		369926
247.	Fabricación de mosaicos, baldosas y revestimientos de paredes y pisos no cerámicos - Hasta 400 m <sup>2</sup>	II		369934
248.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup>	III		
249.	Fabricación de productos de mármol y granito. Marmolerías - Hasta 400 m <sup>2</sup>	II		369942
250.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup>	III		
251.	Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados en otra parte.	O.T.A.		369950
252.	*Fabricación de molduras y otros artículos de yeso.	I		
253.	*Mezclas preparadas para revoques, piedras naturales y artificiales para revestimientos	III		
254.	*Elaboración de hormigón, hidrófugo y productos de piedra, tierra, y demás minerales no metálicos	III		
INDUSTRIA METÁLICA				
Industrias básicas de hierro y acero				
255.	Fundición en altos hornos y acerías. Producción de lingotes, planchas o barras.	IV		371017
256.	Laminación y estirado. Laminadoras.	III		371025
257.	Fabricación en industrias básicas de productos de hierro y acero no clasificados en otra parte.	O.T.A.		371033
258.	Fabricación de productos primarios de metales no ferrosos (incluye fundición, aleación, laminación) - Hasta 400 m <sup>2</sup>	III		372013
259.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup>	IV		
Fabricación de productos metálicos exceptuando maquinaria y equipo fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería				
260.	Fabricación de herramientas manuales para campo y jardín, para plomería, albañilería, etc.- Hasta 400 m <sup>2</sup>	II		381128
261.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup>	III		

262.	Fabricación de cuchillería, vajilla y baterías de cocina de acero inoxidable - Hasta 400 m <sup>2</sup>	II		381136
263.	Ídem - Más de 400m <sup>2</sup>	III		
264.	Fabricación de cuchillería, vajilla y baterías de cocina excepto las de acero inoxidable - Hasta 400 m2	II		381144
265.	Ídem - Más de 400 m2	III		
266.	Fabricación de cerraduras, llaves, herrajes y otros artículos de ferretería - Hasta 400 m2	II		381152
267.	Ídem - Más de 400 m2	III		
Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos				
268.	Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos - Hasta 200 m2	II		381217
269.	Ídem - Más de 200 m2	III		
Fabricación de productos metálicos estructurales				
270.	Fabricación de productos de carpintería metálica - Hasta 400 m2	II		381314
271.	Ídem - Más de 400 m2	III		
272.	Fabricación de estructuras metálicas para la construcción	III		381322
273.	Fabricación de tanques y depósitos metálicos	III		381330
Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte exceptuando maquinaria y equipo				
274.	Fabricación de envases de hojalata.	III		381918
275.	Fabricación de hornos, estufas y calefactores industriales excepto los eléctricos.	III		381926
276.	Fabricación de tejidos de alambre.	II		381934
277.	Fabricación de cajas de seguridad.	III		381942
278.	Fabricación de productos metálicos de tornería y/o matricería - Hasta 400 m2	II		381950
279.	Ídem - Más de 400 m2	III		
280.	Galvanoplastia, esmaltado, laqueado, pulido y otros procesos similares en productos metálicos excepto estampado de metales.	III		381969
281.	Estampado de metales.	III		381977
282.	Fabricación de artefactos para iluminación excepto los eléctricos - Hasta 400 m2	II		381985
283.	Ídem - Más de 400 m2	III		
284.	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte excepto maquinaria y equipo (incluye, productos de bulonería, etc.).			381993
285.	*Herrería en general y artística - Hasta 100 m2	I		941216

286.	Ídem - Más de 100 m <sup>2</sup>	II		
<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPOS, EXCEPTUANDO LOS ELÉCTRICOS</b>				
287.	Fabricación de motores excepto los eléctricos. Fabricación de turbinas y máquinas a vapor – Hasta 400m <sup>2</sup> .	III		382116
288.	Ídem - Más de 400m <sup>2</sup> .	IV		
289.	Fabricación de maquinaria y equipo para la agricultura y la ganadería.	III		382213
290.	Fabricación de maquinaria y equipo para trabajar los metales y la madera.	III		382310
291.	Fabricación de maquinaria y equipo para la construcción.	III		382418
292.	Fabricación de maquinaria y equipo para la industria minera y petrolera.	III		382426
293.	Fabricación de maquinaria y equipo para la industria del papel y las artes gráficas.	III		382450
294.	Fabricación de maquinaria y equipo para las industrias no clasificadas en otra parte excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera.	III		382493
295.	Fabricación de máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, equipos computadoras, máquinas de escribir, cajas registradoras, etc. - Hasta 200 m <sup>2</sup> .	II		382515
296.	Ídem - Más de 200 m <sup>2</sup> .	III		
297.	Fabricación de básculas, balanzas y dinamómetros excepto los considerados científicos para uso de laboratorios	III		382523
<b>Construcción de maquinaria y equipo no clasificados en otra parte exceptuando la maquinaria eléctrica</b>				
298.	Fabricación de máquinas de coser y tejer.	III		382914
299.	Fabricación de cocinas, calefones, estufas y calefactores de uso doméstico excepto los eléctricos - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		382922
300.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
301.	Fabricación de ascensores - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	II		382930
302.	Más de 400 m <sup>2</sup> .	III		
303.	Fabricación de grúas y equipos transportadores mecánicos.	III		382949
304.	Fabricación de armas.	IV		382957
305.	Fabricación de maquinaria y equipo no clasificados en otra parte excepto la maquinaria eléctrica.	O.T.A.		382965
306.	Fabricación de motores eléctricos, transformadores y generadores - Hasta 300 m <sup>2</sup> .	II		383112
307.	Ídem - Más de 300 m <sup>2</sup> .	III		
308.	Fabricación de equipos de distribución y transmisión de electricidad.	III		383120

309.	Fabricación de maquinarias y aparatos industriales eléctricos no clasificados en otra parte.	O.T.A.		383139
<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA, EQUIPOS Y ARTEFACTOS ELÉCTRICOS</b>				
<b>Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones</b>				
310.	Fabricación de receptores de radio, televisión, grabación y reproducción de imagen, grabación y reproducción de sonido.	II		383228
311.	Fabricación y grabación de discos y cintas magnetofónicas y placas y películas cinematográficas- Hasta 400 m <sup>2</sup> .	I		383236
312.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	II		
313.	Fabricación de equipos y aparatos de comunicaciones (teléfonos, telégrafos, etc.).	II		383244
314.	Fabricación de piezas y suministros utilizados especialmente para aparatos de radio, televisión y comunicaciones.	II		383252
<b>Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso domésticos</b>				
315.	Fabricación de heladera, "freezers", lavarrropas y secarropas.	III		383317
316.	Fabricación de ventiladores, extractores y acondicionadores de aire, aspiradoras y similares	III		383325
317.	Fabricación de enceradores, pulidoras, batidoras, licuadoras y similares.	III		383333
318.	Fabricación de planchas, calefactores, hornos eléctricos, tostadoras y otros aparatos generadores de calor.	III		383341
319.	Fabricación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico no clasificados en otra parte.	III		383368
<b>Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte</b>				
320.	Fabricación de lámparas y tubos eléctricos.	III		383910
321.	Fabricación de artefactos eléctricos para iluminación - Hasta 600m <sup>2</sup> .	II		383929
322.	Ídem - Más de 600m <sup>2</sup> .	III		
323.	Fabricación de acumuladores y pilas eléctricas - Hasta 300m <sup>2</sup> .	III		383937
324.	Ídem - Más de 300m <sup>2</sup> .	IV		
325.	Fabricación de conductores eléctricos.	III		383945
326.	Fabricación de bobinas, arranques, bujías y otros equipos o aparatos eléctricos para motores de combustión interna - Hasta 300m <sup>2</sup> .	II		383953
327.	Ídem - Más de 300m <sup>2</sup> .	III		

328.	Fabricación de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte (incluye accesorios eléctricos)	O.T.A.		383961
FABRICACIÓN DE EQUIPOS Y MATERIAL DE TRANSPORTE				
Construcciones navales				
329.	Construcción de motores y piezas para navíos - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	III		384119
330.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	IV		
331.	Construcción de embarcaciones excepto las de caucho - Hasta 400m <sup>2</sup> .	III		384127
332.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	IV		
Construcción de equipo ferroviario				
333.	Construcción de maquinaria y equipo ferroviario	IV		384216
Fabricación de vehículos automóviles				
334.	Construcción de motores para automóviles, camiones y otros vehículos para transporte de carga y pasajeros excepto motocicletas y similares - Hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	III		384313
335.	Ídem - Más de 1.000 m <sup>2</sup> .	IV		
336.	Fabricación y armado de carrocerías para automóviles, camiones y otros vehículos para transporte de carga y pasajeros (incluye casas rodantes) - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	III		384321
337.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	IV		
338.	Fabricación y armado de automotores	IV		384348
339.	Fabricación de remolques y semirremolques - Hasta 400 m <sup>2</sup> .	III		384356
340.	Ídem - Más de 400 m <sup>2</sup> .	IV		
341.	Fabricación de piezas, repuestos y accesorios para automotores, excepto cámaras y cubiertas - Hasta 300 m <sup>2</sup> .	II		384364
342.	Ídem - Más de 300 m <sup>2</sup> .	III		
343.	Rectificación de motores	II		384372
Fabricación de motocicletas y bicicletas				
344.	Fabricación de bicicletas y triciclos, sus componentes, repuestos y accesorios.	II		384410
345.	Fabricación de motocicletas y similares, sus componentes, repuestos y accesorios.	III		
Fabricación de aeronaves				
346.	Fabricación de aeronaves, planeadores y otros vehículos del espacio, sus componentes, repuestos y accesorios	IV		384518



		Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte		
347.	Fabricación de material de transporte no clasificado en otra parte (incluye carretillas, rodados para bebé, etc.)	II		384917
		FABRICACIÓN DE EQUIPOS E INSTRUMENTOS VARIOS		
		Fabricación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control no clasificados en otra parte y aparatos fotográficos e instrumentos de óptica		
348.	Fabricación de instrumental y equipo de cirugía, medicina, odontología y ortopedia, sus piezas especiales y accesorios - Hasta 200 m <sup>2</sup> .	I		385115
349.	Ídem - Más de 200 m <sup>2</sup> .	II		
350.	Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control no clasificados en otra parte - Hasta 200 m <sup>2</sup> .	I		385123
351.	Ídem - Más de 200 m <sup>2</sup> .	II		
		Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica		
352.	Fabricación de aparatos y accesorios para fotografía excepto películas, placas y papeles sensibles	I		385212
353.	Fabricación de instrumentos de óptica	I		385220
354.	Fabricación de lentes y otros artículos oftálmicos	I		385239
		Fabricación de relojes		
355.	Fabricación y armado de relojes: Fabricación de piezas y cajas para relojes y mecanismos para dispositivos sincronizadores	I		385328
		OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS		
356.	Fabricación de joyas. Orfebrería (incluye corte, tallado y pulido de piedras preciosas y semipreciosas, estampado de medallas y acuñación de monedas)	I		390119
357.	Fabricación de objetos de platería y artículos enchapados - Hasta 200 m <sup>2</sup> .	I		390127
358.	Ídem - Más de 200 m <sup>2</sup> .	II		
359.	Fabricación de instrumentos de música	I		390216
360.	Fabricación de artículos de deporte y atletismo (incluye equipos de deporte, para gimnasios y campos de juego, equipos de pesca y camping, etc. Excepto indumentaria deportiva)	I		390313
361.	Fabricación de juegos y juguetes excepto los de caucho y de plástico - Hasta 300 m <sup>2</sup> .	I		390917

362.	Ídem - Más de 300 m <sup>2</sup> .	II		
363.	Fabricación de lápices, lapiceras, bolígrafos, plumas estilográficas y artículos similares para oficina y artística - Hasta 200 m <sup>2</sup> .	I		390925
364.	Ídem - Más de 200 m <sup>2</sup> .	II		
365.	Fabricación de cepillos, pinceles y escobas	I		390933
366.	Fabricación de paraguas	I		390941
367.	Fabricación y armado de letreros y anuncios publicitarios	I		390968
368.	Fabricación de artículos no clasificados en otra parte.	O.T.A.		390976
369.	*Adornos de fantasía y artículos afines	I		
<b>4.2</b>	<b>PRODUCCIÓN AGROPECUARIA</b>			
1.	Cría de ganado bovino.			111112
2.	Invernada de ganado bovino.			111120
3.	Cría de animales de pedigree, excepto equino. Cabañas.			111139
4.	Cría de ganado equino. Haras.			111147
5.	Producción de leche. Tambos.			111155
6.	Cría de ganado ovino y su explotación lanera.			111163
7.	Cría de ganado porcino.			111171
8.	Cría de animales destinados a la producción de pieles.			111198
9.	Cría de aves para producción de carnes.			111201
10.	Cría y explotación de aves para producción de huevos.			111228
11.	Apicultura.			111236
12.	Cría y explotación de animales no clasificados en otra parte. Incluye ganado caprino, otros animales de granja y su explotación.			111244
13.	Cultivo de vid.			111252
14.	Cultivo de cítricos.			111260
15.	Cultivo de manzanas y peras.			111279
16.	Cultivo de frutas no clasificadas en otra parte.			111287
17.	Cultivo de olivos, nogales y plantas de frutos afines no clasificados en otra parte.			111295
18.	Cultivo de arroz.			111309
19.	Cultivo de soja.			111317
20.	Cultivo de cereales y forrajeras no clasificadas en otra parte (excepto arroz, oleaginosas, soja).			111325
21.	Cultivo de algodón			111333
22.	Cultivo de caña de azúcar.			111341
23.	Cultivo de té, yerba mate y tung.			111368
24.	Cultivo de tabaco.			111376
25.	Cultivo de papas y batata.			111384
26.	Cultivo de tomate.			111392

27.	Cultivo de hortalizas y legumbres no clasificadas en otra parte.		111406
28.	Cultivo de flores y plantas de ornamentación. Viveros e invernaderos.		111414
29.	Cultivos no clasificados en otra parte.		111481
		<b>CAZA Y PESCA</b>	
30.	Caza ordinaria y mediante trampas y repoblación de animales.		113018
31.	Pesca.		130206
<b>4.3</b>	<b>EXTRACTIVO</b>		
		<b>Extracción de madera</b>	
1.	Corte, desbastes de troncos y madera en bruto.		122017
		<b>Explotación de minas y canteras</b>	
2.	Extracción de arena		290122
3.	Extracción de piedras para la construcción (mármoles, lajas, canto rodado, etc., excepto piedras calizas).		290114
4.	Extracción de arcilla.		290130
5.	Extracción de piedra caliza (cal, cemento, yeso, etc.).		290149
6.	Extracción de minerales para la fabricación de abonos y productos químicos, incluye guano.		290203
7.	Extracción de minerales no clasificados en otra parte.		290904

\*1 Los Nomencladores entre paréntesis son de uso interno para la Dirección General de Habilitaciones Comerciales.





USO	ACTIVIDAD	ESCALA/NIVEL/TIPO	INTERF. AMBIENT. (*1)	CUADRO DE ACTIVIDADES												NA	IUS
				DISTRITOS SUBURBANOS (*3)										ESPECIALES			
				URBANIZABLES						NO URBANIZABLE							
				DSA SL	DSA AN1	DSA AN2	DSA Sur	DSA Oeste	RN	PN	FU						
Residencial	Vivienda Unifamiliar		(I) Baja	SI	(*)2	SI	(*)2	(*)2	X	X	X						
	Vivienda Multifamiliar		(I) Baja	(*)2	SI	(*)2	(*)2	(*)2	X	X	X						
	Vivienda Comunitaria		(I) Baja	SI	SI	SI	X	X	X	X	X						
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc. Hotel por Hora	(I) Baja	SI	SI	SI	X	SI	X	X	SI						
			(III) Media Alta	Con	Con	X	Con	Con	X	X	X						
	Vivienda temporaria		(I) Baja	SI	SI	SI	(*)2	SI	X	X	X						
	Minoristas Comestibles y Artículos Asociados	Micro Escala - 80 m²	(I) Baja	SI	X	(*)2	(*)2	X	X	(*)2	(*)2						
		Pequeña Escala - 300 m²	(I) Baja	SI	SI	(*)2	(*)2	SI	X	X	X						
		Mediana Escala - 2500 m²	(II) Media	SI	SI	X	SI	SI	X	X	X						
		Gran Escala >2500 m²	(III) Media Alta	X	X	X	X	SI	X	X	X						
Comercial	Minoristas en General	Micro Escala - 80 m²	(I) Baja	SI	X	(*)2	X	X	X	X	(*)2						
		Pequeña Escala - 300 m²	(I) Baja	SI	SI	(*)2	X	SI	X	X	X						
		Mediana Escala - 2500 m²	(II) Media	SI	SI	X	SI	SI	X	X	X						
		Grandes Superficies Comerciales >2500 m2	(III) Media Alta	(*)2	SI	X	(*)2	SI	X	X	X						
	Mayoristas en General	Pequeña Escala - 300 m²	(II) Media	SI	X	X	X	X	X	X	X						
		Mediana y Gran Escala - 2500 m²	(III) Media Alta	(*)2	SI	X	(*)2	SI	X	X	X						
		Grandes Superficies Comerciales >2500m²	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
		Comercios Incómodos y/o Peligrosos	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Enseñanza e Investigación	Educación Inicial	(II) Media	(*)2	SI	X	X	SI	X	X	X						
		E. Primaria, Secundaria y Esc. Especiales	(II) Media	(*)2	SI	X	X	SI	X	X	X						
Equipamientos y Servicios		Educación Complementaria	(II) Media	SI	SI	X	X	SI	X	X	X						
		Educación Superior e Investigación	(II) Media	SI	SI	X	SI	SI	X	X	X						
		Enseñanza e Invest. en Grandes Predios	(II) Media	SI	SI	X	SI	SI	X	X	X						
		Educación y Práctica Ambiental	(I) Baja	SI	SI	X	X	SI	SI	SI	SI						
	Sanitario	Equip. Salud sin Internación Peq. Esc - 300 m2	(I) Baja	(*)2	SI	X	X	SI	(*)2	(*)2	(*)2						
		Equip. Salud Mediana Escala - 1500 m²	(II) Media	X	SI	X	X	X	X	X	X						
		Equip. Salud Gran Escala > 1500 m²	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
		Equipos de Salud Móviles - 2500 m2	(I) Baja	X	X	X	X	X	X	(*)2	X						
		Atención animales Pequeña Escala - 300 m²	(I) Baja	SI	SI	X	X	SI	X	X	X						
		Atención animales Med. y Gran Esc >300 m²	(II) Media	(*)2	X	X	X	X	X	X	X						
Productivos	Social y Deportivo	Pequeña Escala - 300m2	(I) Baja	SI	SI	X	X	SI	X	SI	SI						
		Mediana Escala - 1500m2	(I) Baja	SI	SI	X	SI	SI	X	SI	SI						
		Gran Escala - Manzana tipo	(II) Media	SI	SI	X	SI	SI	X	X	X						
		Grandes predios - 8 Ha.	(III) Media Alta	(*)2	X	X	(*)2	SI	X	X	X						
		Senderismo y trekking	(I) Baja	X	X	X	X	X	SI	SI	SI						
		Ciclismo de montaña	(I) Baja	X	X	X	X	X	Con	SI	SI						
		Paseos en kayak o canotaje en ríos y lagos.	(I) Baja	X	X	X	X	X	X	SI	SI						
		Con Actividades Incómodas y/o Peligrosas	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Cultural	Pequeña Escala - 300 m²	(I) Baja	SI	SI	X	X	SI	X	X	SI						
		Mediana Escala - 1500 m²	(II) Media	SI	SI	X	SI	SI	X	X	X						
Equipamientos y Servicios		Gran Escala > 1500 m²	(III) Media Alta	SI	SI	X	SI	SI	X	X	X						
		Ferias artesanales y gastronómicas	(I) Baja	SI	X	X	X	X	X	Con	Con						
		Espectáculos al aire libre	(II) Media	X	X	X	X	X	X	Con	Con						
		Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Religioso	Pequeña y Mediana Escala - 1500 m²	(I) Baja	SI	X	X	X	X	X	(*)2	SI						
		Gran Escala > 1500 m²	(III) Media Alta	SI	X	X	X	X	X	X	X						
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80 m²	(I) Baja	SI	SI	X	X	(*)2	X	X	X						
		Mediana Escala - 300 m²	(II) Media	SI	SI	X	X	SI	X	X	X						
		Gran Escala > 300 m²	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Centrales	Pequeña Escala - 80 m²	(I) Baja	SI	SI	X	(*)2	X	X	X	X						
Equipamientos y Servicios		Mediana Escala - 300 m²	(II) Media	SI	SI	X	(*)2	SI	X	X	X						
		Gran Escala > 300 m²	(II) Media	SI	SI	X	(*)2	SI	X	X	X						
	Recreativos	Pequeña Escala - 80 m²	(I) Baja	SI	SI	X	X	X	X	X	SI						
		Mediana Escala - 300 m²	(II) Media	SI	SI	X	X	SI	X	Con	SI						
		Gran Escala > 300 m²	(III) Media Alta	SI	SI	X	X	SI	X	X	X						
		Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Fúnebres	Pequeña Escala hasta 300 m²	(II) Media	Con	X	X	Con	X	X	X	X						
		Gran Escala Más de 300 m²	(III) Media Alta	Con	X	X	Con	X	X	X	X						
		Grandes Predios Más de 1 ha	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Seguridad	Pequeña y Mediana Escala - 300 m2	(I) Baja	(*)2	SI	X	(*)2	SI	(*)2	(*)2	(*)2						
Equipamientos y Servicios		Gran Escala >300m2	(III) Media Alta	Con	SI	X	Con	SI	X	X	X						
		Actividades incómodas y/o peligrosas	Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Servicios del Automotor	Talleres Pequeña Escala - 300 m2	(II) Media	Con	Con	X	Con	Con	X	X	X						
		Talleres Mediana y Gran Escala más 300 m²	Alta	Con	X	X	(*)2	Con	X	X	X						
		Lavaderos Pequeña Escala hasta 600 m²	(III) Media Alta	SI	X	X	X	X	X	X	X						
		Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600 m²	(IV) Alta	Con	X	X	X	X	X	X	X						
		Playas de Estacionamiento	(II) Media	X	X	X	X	X	X	(*)2	(*)2						
		Estaciones de Servicio	(III) Media Alta	X	SI	X	X	X	SI	X	X						
	Turismo sustentable	Ecoturismo y turismo rural	(I) Baja	SI	X	X	X	SI	X	X	SI						
	Equipamientos y Servicios		Zona de Campamentos	(I) Baja	SI	X	X	X	X	X	(*)2	(*)2					
		Paseos guiados	(I) Baja	SI	X	X	X	X	X	SI	SI						
		Turismo astronómico	(I) Baja	SI	X	X	X	X	X	SI	SI						
Transporte y Comunicaciones		Remises	(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X						
		Pequeña y Mediana Escala - 300 m²	(II) Media	X	X	X	X	X	X	X	X						
		Gran Escala > 300 m2	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
		Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
Depósitos		Depósito I	(II) Media	(*)2	X	X	(*)2	X	X	X	X						
		Depósito II	(II) Media	(*)2	X	X	(*)2	X	X	X	X						
		Depósito III	(III) Media Alta	(*)2	X	X	(*)2	X	X	X	X						
Equipamientos y Servicios		Depósito IV	(III) Media Alta	(*)2	X	X	(*)2	X	X	X	X						
		Depósito V	(IV) Alta	SI	X	X	SI	X	X	X	X						
		Servicios Industriales	(IV) Alta	(*)2	X	X	(*)2	X	X	X	X						
		Infraestructuras Urbanas	(IV) Alta	Con	Con	X	Con	Con	X	X	X						
	Industrial	Artisanal	(I) Baja	SI	X	X	SI	X	X	X	X						
		Patrón Industrial I	(II) Media	(*)2	X	X	(*)2	X	X	X	X						
		Patrón Industrial II	(III) Media Alta	(*)2	X	X	(*)2	X	X	X	X						
		Patrón Industrial III	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
		Patrón Industrial IV	(IV) Alta	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Agropecuaria	Intensivo	(III) Media Alta	(*)2	X	X	(*)2	X	X	X	X						
	Extensivo	(III) Media Alta	X	X	X	X	X	X	X	X							

SI Actividad Permitida

X Actividad Prohibida

Con Actividad Condicionada

Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada.

\*(1) Los niveles de Interferencia Ambiental que se establecen en el Cuadro son orientativos en función de las características genéricas de cada actividad y escala. El O.T.A. podrá

\*(2) Remitirse a la Ficha de Caracterización de Distrito Anexo 4.3

\*(3) Los distritos suburbanos PN\_Acceso Este y NC\_PL\_Acceso Este, se regirán conforme lo dispuesto en el Convenio Urbanístico Ordenanza N° 16.330/24.

Área no apta para actividades urbanas

Requieren la implementación de programas, proyectos y acciones para su recuperación, consolidación, integración al área urbana

## ANEXO 4 - NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO

### ANEXO 4.1 CUADRO GENERAL DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO



DISTRITO			SUBDIVISIÓN MÍNIMA		FOT				FOS	RETIRO (m)			ALTURA DE EDIFICACIÓN (m)		
			FRENTE MÍNIMO (m)	SUBDIVISIÓN MÍNIMA (m²)	FOT PRIVADO	FOT PÚBLICO (*6)				JARDÍN	FONDO (*8)	SOBRE BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*2) (*3)	CON FOT PÚBLICO (*6)	
						SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL	EMISOR / RECEPTOR							
URBANO (*15)	RESIDENCIAL MIXTO	RM1	10	400	4,9	2,8	-	R	0,7	-	1/3 H	(*4)	21,00	33,00	
		RM2	10	250	3,5	0,7	-	R	0,7	-	1/3 H	(*4)	15,00	18,00	
		RM3	10	250	2,4	-		-	0,6	3,00	4,00	(*4)	12,00	12,00	
		RM4 (*7)	10	400	1,65	-		-	0,55	3,00	6,00 (*10)	-	9,00	9,00	
		RM5 (*7)(*14)	14	400	1,1	-	1,1	E	0,55	3,00	6,00 (*10)	-	7,50	7,50	
	DE CENTRALIDAD	CC1	10	300	6,3	1,4 (*1)			R	0,7	(*11)	1/3 H	(*4) (*11)	27,00 (*5) (*13)	33,00 (*13)
		CC2 (*7)	10	300	1,4	-		-	0,7	-	1/3 H (*10)	-	7,50	-	
		CC3	10	400	5,4	1,2 (*1)	-		R	0,6	-	1/3 H	(*4)	27,00	33,00
		CC4 (*14)	10	400	3,6	1,2 (*1)	-		R	0,6	-	1/3 H	(*4)	18,00	24,00
		CC5 (*14)	10	300	3,0	1,2	-		R	0,6	-	1/3 H	(*4)	15,00	21,00
		CC6 RIO ARENALES	10	300	6,3	1,4 (*1)	-		R	0,7	-	1/3 H	(*4)	27,00	33
	ÁREA CENTRO (*12)	AC1 (*7) (*12)	10	300	4,1	-	0,6	E	0,7	SIN RETIRO	1/3 H	6 a 7 m. o LD	21,00 (*12)	-	
		AC2 (*7) (*12)	10	300	3,0	-	1,6	E	0,7	SIN RETIRO	1/3 H	6 a 7 m. o LD	15,00 (*12)	-	
		AC3 (*7) (*12)	10	300	2,4	-	2,2	E	0,7	SIN RETIRO	1/3 H	6 a 7 m. o LD	12,00 (*12)	-	
		AC4 (*7) (*12)	10	300	1,4	-	3,2	E	0,7	3,00	3,00	-	7,50 (*12)	-	
	ESPECIAL	PIU	Según Proyecto Estratégico - Parte III - Título I - Capítulo V												
		EE	Según Proyecto Estratégico - Parte III - Título I - Capítulo V												
		PI (*9)	Según Reglamento interno y Proyecto Estratégico - Parte III - Título I - Capítulo V												
	PARQUE	Activo	Según ordenanza 15675 y reglamentación para concesión de espacios públicos												
		Pasivo	Según Art.16 Inc 5												
SUBURBANO (*16)	URBANIZABLE	DSA SL	Ficha de distrito Anexo 4.3												
		DSA AN1	Ficha de distrito Anexo 4.3												
		DSA AN2	Ficha de distrito Anexo 4.3												
		DSA Sur	Ficha de distrito Anexo 4.3												
		DSA Oeste	Ficha de distrito Anexo 4.3												
	NO URBANIZABLE	RN	Ficha de distrito Anexo 4.4			-	-	E	Ficha de distrito Anexo 4.4						
		PN	Ficha de distrito Anexo 4.4			-	-	E	Ficha de distrito Anexo 4.4						
		FU	Ficha de distrito Anexo 4.4			-	-	E	Ficha de distrito Anexo 4.4						
		NA	-	-	-				-			-	-		

(*1)	La altura de edificación podrá incrementarse con estudio técnicamente fundamentado en la aplicación del coeficiente de salubridad.
(*2)	Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.
(*3)	Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.
(*4)	En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento del ancho del pasaje. Por sobre este rebatimiento podrá llegarse a la altura establecida para el distrito, retirando la línea de fachada o el borde exterior de los balcones a 4,00m desde la línea municipal.
(*5)	En Av. Belgrano desde Av. Sarmiento hasta pasaje Castro se establece una altura máxima de 18,00 metros. Toda intervención próxima o colindante a inmuebles incluidos en el Anexo 8, deberá cumplir con el régimen de acordamiento estipulado en el PRAC, que deberá adecuarse al perfil urbano existente y a la preservación de las visuales.
(*6)	La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia a través de planes o programas con su reglamentación específica.
(*7)	El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.
(*8)	La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.
(*9)	En todos los casos el retiro de fondo deberá contemplar un 15% del área de superficie absorbente como mínimo
(*9)	Deberá contar con una faja de resguardo perimetral tipo "fuelle verde", que actúe como barrera física y biofiltro, diseñada con especies vegetales nativas y de bajo mantenimiento, contribuyendo a la calidad ambiental y asegurando la integración paisajística y funcional con el entorno inmediato.
(*10)	En los distritos RM4, RM5 y CC2 podrá construirse contra el eje medianero de fondo y solamente en planta baja, locales destinados a quinchos, lavaderos y dependencias de servicios, los cuales cumplirán con las condiciones de habitabilidad exigidas por el Código de Edificación según la categoría de locales.
(*11)	La Av. Belgrano desde Av. Sarmiento hasta calle Luis Burela, constituye un corredor que deberá tener un retiro para jardín de 3,00 m. Los proyectos deberán poseer un basamento de 5,00 metros mínimo, que se ajuste a las alturas predominantes de las viviendas neocoloniales existentes. En el caso de inmuebles que formen parte del Anexo 8, el basamento lo constituirá la vivienda existente a preservar.
(*12)	Para parcelas ubicadas en los Distritos AC 1, AC 2, AC 3 y AC 4, los indicadores urbanísticos están determinados en el PRAC. En dichos distritos sólo se establecen los rangos de FOT Privado, FOT Público y Altura, a los fines de determinar a la Capacidad Constructiva Transferible con objetivos de preservación. El O.T.A. podrá exigir requisitos adicionales específicos para cada caso, en orden a preservar los valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales del entorno.
(*13)	En Corredor San Martín desde Av. Hipólito Yrigoyen hasta Av. Jujuy, toda intervención próxima o colindante a inmuebles incluidos en el Anexo 8, deberá cumplir con el régimen de acordamiento establecido en el PRAC.
(*14)	Para el sector del distrito comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste), correspondiente a San Luis, remitirse a la Ficha de Caracterización de Distrito.
(*15)	Los distritos urbanos M8_ Acceso Este, RSo_ Acceso Este, RM_ Acceso Este, RB_ Acceso Este, NC_ Acceso Este y MC_ Acceso Este, se regirán conforme lo dispuesto en el Convenio Urbanístico Ordenanza N° 16.330/24.
(*16)	Los distritos suburbanos PN_ Acceso Este y NC-PL_ Acceso Este, se regirán conforme lo dispuesto en el Convenio Urbanístico Ordenanza N° 16.330/24.

## ANEXO 4.2. FICHAS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO POR DISTRITO EN ÁREA URBANA DISTRITOS RESIDENCIALES MIXTOS

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**RM1 - Residencial Mixto 1**

Distrito que, en razón de presentar el mayor nivel de consolidación, buena accesibilidad, diversidad e intensidad de usos y servicios para el desarrollo de la vida cotidiana, se destina principalmente a absorber mayor densificación. Admite usos compatibles de pequeña y mediana escala con afluencia macro.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*5)											
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO (*4)		JARDIN		FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*1) (*2)	CON FOT PUBLICO (*4)	
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO							EMISOR / RECEPTOR
400	10,00	4,90	2,80		R	0,7	-	1/3 H (*6)	(*3) (*4)	21	33

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*7) (*8)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Multifamiliar	
	Vivienda Comunitaria	
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc. Hotel por hora (Condicionado)
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro escala - 80m2
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2 (Condicionado)
	Minorista en General	Micro escala - 80m2
		Pequeña escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2 (Condicionado)
Mayorista en General	Pequeña escala - 300m2	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Mediana y Gran escala - 2500m2 (Condicionado)
		Educación Inicial
		E. Primaria, Secundaria y Esc. Especiales (Condicionado)
	Sanitario	Educación Complementaria
		Educación Superior e Investigación
		Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2
		Equipamiento de Salud Mediana Escala - 1500m2 (Condicionado)
		Equipamiento de Salud Gran Escala >1500m2 (Condicionado)
		Equipos de Salud Móviles - 2500m2 (Condicionado)
	Social y Deportivo	Atención Animales Pequeña Escala <300m2
		Atención Animales Mediana y Gran Escala >300m2
		Pequeña Escala - 300m2
	Cultural	Mediana Escala - 1500m2
		Pequeña Escala - 300m2
	Religioso	Mediana Escala - 1500m2
		Pequeña y Mediana Escala - 1500m2
		Gran Escala > 1500m2 (Condicionado)
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		Gran Escala > 300m2 (Condicionado)
	Centrales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		Gran Escala >300m2 (Condicionado)
Recreativo	Pequeña Escala - 80m2	
	Mediana Escala -300m2	
	Gran Escala >300m2 (Condicionado)	
Seguridad	Con actividades incómodas (Condicionado)	
	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
Servicios del automotor	Gran Escala >300m2 (Condicionado)	
	Talleres Pequeña Escala - 300m2	
	Talleres Mediana y Gran Escala mas 300m2 (Condicionado)	
	Lavaderos Pequeña Escala hasta 600m2 (Condicionado)	
	Playas de Estacionamiento	
Transporte y Comunicaciones	Estaciones de servicios	
	Remises	
	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
Depósitos	Gran Escala > 300m2 (Condicionado)	
	Depósito 4	
	(Condicionado)	
Infraestructuras Urbanas (Condicionado)		Depósito 5
PRODUCTIVOS	Industrial	Artesanal

## REFERENCIAS

- (\*1) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.
- (\*2) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.
- (\*3) En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento del ancho del pasaje. Por sobre este rebatimiento podrá llegarse a la altura establecida para el distrito, retirando la línea de fachada o el borde exterior de los balcones a 4,00m desde la línea municipal.
- (\*4) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.
- (\*5) El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.
- (\*6) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.
- (\*7) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.
- (\*8) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.
- Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**RM2 - Residencial Mixto 2**

**RM2 - Residencial Mixto 2**

Distrito con media intensidad de uso del suelo y buena accesibilidad, destinado a la mixtura estratégica y densificación media que permite la convivencia residencial con actividades económicas diversas, fomenta un entorno dinámico y accesible e integra funciones compatibles que aporten vitalidad al tejido urbano.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (°5)											
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO (°4)				JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (°1) (°2)	CON FOT PUBLICO (°4)
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR						
250	10,00	3,50	0,70	-	R	0,70	-	1/3 H (°6)	(°3)	15	18

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*) (6)		
RESIDENCIAL		Vivienda Unifamiliar
		Vivienda Multifamiliar
		Vivienda Comunitaria
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc. Hotel por hora (Condicionado)
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro escala - 80m2
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2
	Minorista en General	Gran Escala > 2500m2 (Condicionado)
		Micro escala - 80m2
		Pequeña escala - 300m2
	Mayorista en General	Mediana Escala - 2500m2
Grandes Superficies Comerciales > 2500m2 (Condicionado)		
	Comercios Incómodos y/o Peligrosos (Condicionado)	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Educación Inicial
		E. Primaria, Secundaria y Esc. Especiales
		Educación Complementaria
		Educación Superior e Investigación
		Enseñanza e Investigación en Grandes Predios (Condicionado)
	Sanitario	Equipamiento Salud sin Internación Peg. Esc - 300m2
		Equipamiento de Salud Mediana Escala - 1500m2
		Equipamiento de Salud Gran Escala >1500m2
		Equipos de Salud Móviles - 2500m2 (Condicionada)
		Atención Animales Pequeña Escala < 300m2
	Social y Deportivo	Atención Animales Mediana y Gran Escala > 300m2 (Condicionada)
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 1500m2
	Cultural	Gran Escala - Manzana tipo
		Pequeña Escala -300m2
		Mediana Escala -1500m2
	Religioso	Gran Escala > 1500m2
		Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
	Básicos y Generales	Gran Escala >300m2
		Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala -300m2
	Centrales	Gran Escala >300m2
		Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala -300m2
	Recreativo	Gran Escala >300m2 (Condicionado)
		Con Actividades Incómodas (Condicionado)
Pequeña Escala - 300m2		
Fúnebres	Gran Escala > 300m2 (Condicionado)	
	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
	Gran Escala >300m2	
Seguridad	Actividades incómodas y/o peligrosas (Condicionado)	
	Talleres Pequeña Escala - 300m2	
	Talleres Mediana y Gran Escala mas 300m2	
Servicios del automotor	Lavaderos Pequeña Escala - 600m2	
	Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600m2	
	Playas de Estacionamiento	
Transporte y Comunicaciones	Estaciones de servicios	
	Remises	
	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
Depósitos	Gran Escala > 300m2	
	Con Actividades Incómodas (Condicionado)	
	Depósito 3 (Condicionado)	
	Depósito 4	
	Depósito 5	
Servicios Industriales (Condicionado)		
Infraestructuras Urbanas (Condicionado)		
PRODUCTIVOS	Industrial	Artesanal
		Patrón Industrial I (Condicionado)
		Patron Industrial II (Condicionada)

## REFERENCIAS

(\*1) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*)2) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.

(\*) En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento del ancho del pasaje. Por sobre este rebatimiento podrá llegarse a la altura establecida para el distrito, retirando la línea de fachada o el borde exterior de los balcones a 4,00m desde la línea municipal.

(\*4) La emisión o recepción de EOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*5) El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.

(\*) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

(7) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*)8 Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI.



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**RM3 - Residencial Mixto 3**

Distrito que involucra media y baja intensidad de uso del suelo, de carácter principalmente barrial y altura edilicia reducida. Permite densificación media-baja con actividades y afluencia de escala micro, compatibles con el uso residencial. Presenta potencial de crecimiento progresivo.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*)											
SUBDIVISION	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO			F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR		JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*)	CON FOT PUBLICO
250	10,00	2,40	-	-	-	0,60	3,00	4,00 (*)	(*)	12,00	-

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*)											
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar										
	Vivienda Multifamiliar										
	Vivienda Comunitaria										
	Vivienda Transitoria										
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados										
	Minorista en General										
	Mayorista en General										
	Enseñanza e investigación										
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Sanitario										
	Social y Deportivo										
	Cultural										
	Religioso										
	Básicos y Generales										
	Centrales										
	Recreativo										
	Fúnebres										
	Seguridad										
	Servicios del automotor										
	Transporte y Comunicaciones										
	Depósitos										
	Servicios Industriales										
	Infraestructuras Urbanas										
	Artesanal										
	Patrón Industrial I										
	(Condicionado)										

## REFERENCIAS

(\*)1) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*)2) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.

(\*)3) En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento del ancho del pasaje. Por sobre este rebatimiento podrá llegarse a la altura establecida para el distrito, retirando la línea de fachada o el borde exterior de los balcones a 4,00m desde la línea municipal.

(\*)4) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*)5) El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.

(\*)6) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

(\*)7) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

Condicionado: Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI.

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**RM4 - Residencial Mixto 4**

Distrito que involucra media y baja intensidad de uso del suelo, se priorizan usos habitacionales y actividades de escala barrial. Presenta potencial de crecimiento progresivo condicionado a la generación de infraestructura. Se prioriza un perfil urbano con calidad paisajística.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO											
SUBDIVISION		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO (*3)				JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*1) (*2)	CON FOT PÚBLICO
			SUELOS CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR						
400	10,00	1,65	-	-	E	0,55	3,00	6 (*4) (*5)	-	9,00	-

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*6) (*7)				
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar			
	Vivienda Multifamiliar (Condicionado)			
	Vivienda Comunitaria (Condicionado)			
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc. (Condicionado)  Vivienda temporaria (Condicionado)		
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro escala - 80m2 Pequeña Escala - 300m2		
	Minorista en General	Micro escala - 80m2 Pequeña escala - 300m2		
	Mayorista en General	Pequeña escala - 300m2		
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Educación Inicial E. Primaria, Secundaria y Esc. Especiales Educación Complementaria Educación Superior e Investigación		
		Sanitario	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2 Equipamiento de Salud Mediana Escala -1500m2 (Condicionado) Equipamiento de Salud Gran Escala >1500m2 (Condicionado) Atención Animales Pequeña Escala < 300m2	
			Social y Deportivo	Pequeña Escala - 300m2 Mediana Escala - 1500m2 Gran Escala - Manzana tipo (Condicionado)
				Cultural
	Religioso			
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80m2 Mediana Escala - 300m2		
		Centrales	Pequeña Escala - 80m2 Mediana Escala -300m2	
	Recreativo		Pequeña Escala - 80m2 Mediana Escala -300m2 Gran Escala >300m2 (Condicionado)	
		Seguridad	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
		Servicios del automotor	Talleres Pequeña Escala - 300m2 Talleres Mediana y Gran Escala mas 300m2 (Condicionado) Lavaderos Pequeña Escala - 600m2 (Condicionado) Playas de Estacionamiento	
	Transporte y Comunicaciones		Remises Pequeña y Mediana Escala -300m2	
	Infraestructuras Urbanas (Condicionado)			
	PRODUCTIVOS		Industrial	Artesanal Patrón Industrial I (Condicionado)

## REFERENCIAS

(\*1) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*2) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.

(\*3) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*4) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

En todos los casos el retiro de fondo deberá contemplar un 15% del área de superficie absorbente como mínimo.

(\*5) En los distritos RM4, RM5 y CC2 podrá construirse contra el eje medianero de fondo y solamente en planta baja, locales destinados a quinchos, lavaderos y dependencias de servicios, los cuales cumplirán con las condiciones de habitabilidad exigidas por el Código de Edificación según la categoría de locales.

(\*6) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*7) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI.



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**RM5 - Residencial Mixto 5**

Distrito predominantemente residencial de baja intensidad de uso del suelo y altura edilicia reducida, orientado a preservar el entorno, características territoriales y paisajísticas de ladera. Se admiten usos mixtos de escala y afluencia micro, compatibles con el uso residencial de escala barrial.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO												
SUBDIVISION		F.O.T					F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO			JARDIN		FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*1) (*2)	CON FOT PÚBLICO	
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR							
400	14,00	1,10	-	-	-	0,55	3,00	6 (*4) (*5)	-	7,50	-	
600 (*8)	12 (*8)		-	-	-							

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*4) (*5)											
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar										
	Vivienda Multifamiliar (Condicionado al cumplimiento del Art. 220)										
	Vivienda Comunitaria (Condicionado)										
	Vivienda Transitoria							Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc. (Condicionado)			
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados							Micro escala - 80m2			
	Minorista en General							Pequeña Escala - 300m2			
	Mayorista en General							Micro escala - 80m2			
	Mayorista en General							Pequeña escala - 300m2			
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación (Condicionado)							Educación Inicial			
								E. Primaria, Secundaria y Esc. Especiales			
								Educación Complementaria			
								Educación Superior e Investigación			
								Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2			
								Equipamiento de Salud Mediana Escala -1500m2 (Condicionado)			
								Atención Animales Pequeña Escala - 300m2			
								Pequeña Escala - 300m2			
								Mediana Escala - 1500m2 (Condicionado)			
								Gran Escala - Manzana tipo (Condicionado)			
								Pequeña Escala -300m2			
								Mediana Escala -1500m2 (Condicionado)			
								Pequeña y Mediana Escala - 1500m2 (Condicionado)			
								Pequeña Escala - 80m2			
								Mediana Escala - 300m2			
								Pequeña Escala - 80m2			
PRODUCTIVOS								Mediana Escala -300m2			
								Pequeña Escala - 80m2			
								Pequeña Escala - 80m2			
								Mediana Escala -300m2			
								Pequeña Escala - 80m2			
								Mediana Escala -300m2			
								Pequeña y Mediana Escala -300m2			
								Talleres Pequeña Escala - 300m2			
								Lavaderos Pequeña Escala - 600m2 (Condicionada)			
								Playas de Estacionamiento			
								Remises (Condicionado)			
								Pequeña y Mediana Escala -300m2			
								Artesanal			
								Patrón Industrial I (Condicionado)			

## REFERENCIAS

(\*1) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*2) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.

(\*3) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*4) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

(\*5) En los distritos RM4, RM5 y CC2 podrá construirse contra el eje medianero de fondo y solamente en planta baja, locales destinados a quinchos, lavaderos y dependencias de servicios, los cuales cumplirán con las condiciones de habitabilidad exigidas por el Código de Edificación según la categoría de locales.

(\*6) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*7) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

(\*8) Indicadores para RM5 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste)

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI.

**Factibilidad de agua:** En el Barrio La Almudena, los proyectos deberán acreditar factibilidad de agua aprobada por el organismo competente, como requisito indispensable para su aprobación

## Distritos de Centralidad



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## CC1 - Corredor de Centralidad 1

Distrito con alta capacidad de renovación, conectividad y atracción de flujos, orientado a promover intensidad de usos mixtos y consolidar un perfil urbano con calidad ambiental y paisajística. Se apoyan en infraestructura urbana consolidada.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*7)										
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR		JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*1) (*2) (*3)
300	10,00	6,30	1,40	-	R	0,7	(*4) (*9)	1/3 H (*8)	(*4) (*9)	27,00 (*5) (*10)
										33,00 (*6)

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*11) (*12)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Multifamiliar	
	Vivienda Comunitaria	
	Vivienda Transitoria	
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	
	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.	
	Micro escala - 80m2	
	Pequeña Escala - 300m2	
	Mediana Escala - 2500m2	
	Gran Escala >2500m2	
	(Condicionado)	
	Micro escala - 80m2	
	Pequeña escala - 300m2	
	Mediana Escala - 2500m2	
	Grandes superficies comerciales >2500m2	
	(Condicionado)	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Minorista en General	
	Pequeña escala - 300m2	
	Mediana y Gran escala - 2500m2	
	Mayorista en General	
	Educación inicial	
	(Condicionado)	
	Educación Primaria, Secundaria y Esc. Especiales	
	(Condicionado)	
	Educación Complementaria	
	Educación Superior e Investigación	
	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2	
	Equipamiento Salud Mediana Escala -1500m2	
	(Condicionado)	
	Equipamiento Salud Gran Escala >1500m2	
	(Condicionado)	
	Atención Animales Pequeña Escala <300m2	
	Atención Animales Mediana y Gran Escala >300m2	
	Pequeña Escala - 300m2	
	Mediana Escala - 1500m2	
	Gran Escala - Manzana Tipo	
	(Condicionado)	
	Pequeña Escala -300m2	
	Mediana Escala -1500m2	
	Pequeña Escala - 80m2	
	Mediana Escala - 300m2	
	Gran Escala > 300m2	
	Pequeña Escala - 80m2	
	Mediana Escala -300m2	
	Pequeña Escala - 80m2	
	Mediana Escala -300m2	
	Con actividades incómodas	
	(Condicionado)	
	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
	Gran Escala > 300m2	
	(Condicionado)	
	Talleres Pequeña Escala - 300m2	
	Lavaderos Pequeña Escala hasta 600m2	
	Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600m2	
	Playas de Estacionamiento	
	Estaciones de servicios	
	Remises	
	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
PRODUCTIVOS	Industrial	
	Artesanal	

## REFERENCIAS

(\*1) La altura de edificación podrá incrementarse con estudio técnicamente fundamentado en la aplicación del coeficiente de salubridad.

(\*2) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*3) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.

(\*4) En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento

(\*5) En Av. Belgrano desde Av. Sarmiento hasta pasaje Castro se establece una altura máxima de 18,00 metros. Toda intervención próxima o colindante a inmuebles incluidos en el Anexo 8, deberá cumplir con el régimen de acordamiento estipulado en el PRAC, que deberá adecuarse al perfil urbano existente y a la preservación de las visuales.

(\*6) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*7) El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.

(\*8) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

(\*9) La Av. Belgrano desde Av. Sarmiento hasta calle Luis Burela, constituye un corredor que deberá tener un retiro para jardín de 3,00 m. Los proyectos deberán

(\*10) En Corredor San Martín desde Av. Hipólito Yrigoyen hasta Av. Jujuy, toda intervención próxima o colindante a inmuebles incluidos en el Anexo 8, deberá cumplir con el régimen de acordamiento establecido en el PRAC.

(\*11) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*12) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el Condicionado: Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**CC2 - Corredor de Centralidad 2**

Distrito de centralidad sensible al paisaje, con alto flujo y potencial de centralidad, que posee un destacado valor visual y/o paisajístico. Admite actividades de pequeña escala con afluencia macro bajo regulaciones específicas de altura e intensidad. Orientado a preservar visuales estratégicas y la calidad del entorno urbano

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO											
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO				JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*1) (*2)	CON FOT PÚBLICO
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR						
300	10,00	1,40	-		-	0,7	-	1/3 H (*3) (*4)	-	7,5	-

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*5) (*6)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Multifamiliar	
	Vivienda Comunitaria	
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro escala - 80m2
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2 (Condicionado)
		Micro escala - 80m2
	Minorista en General	Pequeña escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2 (Condicionado)
	Mayorista en General	Pequeña escala - 300m2
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Educación inicial (Condicionado)
		Educación Primaria, Secundaria y Esc. Especiales (Condicionado)
		Educación Complementaria
		Educación Superior e Investigación
	Sanitario	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2
		Atención Animales Pequeña Escala - 300m2
	Social y Deportivo	Pequeña Escala -300m2
		Mediana Escala -1500m2
	Cultural	Pequeña Escala -300m2
		Mediana Escala -1500m2
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
	Centrales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala -300m2
	Recreativo	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala -300m2
	Seguridad	Con actividades incómodas (Condicionado)
		Pequeña y Mediana Escala -300m2
	Servicios del automotor	Talleres Pequeña Escala - 300m2
		Lavaderos Pequeña Escala hasta 600m2
		Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600m2
		Playas de Estacionamiento
	Transporte y Comunicaciones	Estaciones de servicios
		Remises
	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
PRODUCTIVOS	Industrial	Artesanal

## REFERENCIAS

(\*1) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*2) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.

(\*3) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

(\*4) En los distritos RM4, RM5 y CC2 podrá construirse contra el eje medianero de fondo y solamente en planta baja, locales destinados a quinchos, lavaderos y dependencias de servicios, los cuales cumplirán con las condiciones de habitabilidad exigidas por el Código de Edificación según la categoría de locales.

(\*5) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*6) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI.



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**CC3 - Corredor de Centralidad 3**

Distrito de centralidad ubicado sobre autopistas o grandes corredores viales, con baja consolidación residencial y/o tejido disperso. Presenta alto potencial para actividades logísticas, institucionales y metropolitanas. Permite usos de escala micro y macro con alta afluencia, orientados a dinamizar la conectividad y la funcionalidad urbana. Requiere gestión de infraestructura de servicios.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*)											
SUBDIVISION	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
		F.O.T PRIVADO	SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR		JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*)	CON FOT PUBLICO (*)
400	10,00	5,40	1,20	-	R	0,6	-	1/3 H (*)	(*)	27	33

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*)											
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar (Condicionado)										
	Vivienda Multifamiliar										
	Vivienda Comunitaria										
	Vivienda Transitoria										
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados										
	Minorista en General										
	Mayorista en General										
	Comercios Incomodos y/o Peligrosos (Condicionado)										
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación										
	Sanitario										
	Social y Deportivo										
	Cultural										
	Religioso										
	Básicos y Generales										
	Centrales										
	Recreativo										
	Seguridad										
	Servicios del automotor										
	Transporte y Comunicaciones										
	Depósitos										
	Servicios Industriales (Condicionado)										
	Infraestructuras Urbanas (Condicionado)										
	PRODUCTIVOS										
	Industrial										
	Artesanal										
	Patrón Industrial I										
	Patrón Industrial II (Condicionado)										

## REFERENCIAS

(\*)1 La altura de edificación podrá incrementarse con estudio técnicamente fundamentado en la aplicación del coeficiente de salubridad.

(\*)2 Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*)3 Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.

(\*)4 En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento del ancho del pasaje. Por sobre este rebatimiento podrá llegarse a la altura establecida para el distrito, retirando la línea de fachada o el borde exterior de los balcones a 4,00m desde la línea municipal.

(\*)5 La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*)6 El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.

(\*)7 La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

En todos los casos el retiro de fondo deberá contemplar un 15% del área de superficie absorbente como mínimo.

(\*)8 Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*)9 Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

Condicionado: Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI.

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## CC4 - Corredor de Centralidad 4

Distrito de centralidad próximo a tejidos residenciales consolidados, situado sobre vías rápidas o corredores estructurantes. Funciona como articulador entre centralidades mayores y barrios, admitiendo actividades y afluencia de escala micro y macro, facilitando la integración funcional con preservación del entorno residencial inmediato.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*)													
SUBDIVISION	SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T. PRIVADO	F.O.T. PUBLICO (*)		F.O.S	RETIROS (m)				ALTURA (m)		
				SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR	JARDIN	FONDO	LATERAL	BASAMENTO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*)	CON FOT PUBLICO
400	10,00	3,60	1,20	-	-	R	0,6	-	1/3 H (*)	-	(*)	-	24 (*)
INDICADORES PARA CC4 SAN LUIS (*)													
2500	25,00	2,10	0,60	-	-	-	0,5	5,00	1/3 H (*)	6,00	10,00	9	15

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*)													
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar (*)												
	Vivienda Multifamiliar												
	Vivienda Comunitaria												
	Vivienda Transitoria												
COMERCIAL	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.												
	Hotel por hora												
	(Condicionado) (*)												
	Micro escala - 80m2												
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Pequeña Escala - 300m2												
	Mediana Escala - 2500m2												
	Gran Escala > 2500m2 (*)												
	Micro escala - 80m2												
RESIDENCIAL	Pequeña escala - 300m2												
	Mediana Escala - 2500m2												
	Grandes Superficies Comerciales > 2500m2 (*)												
	Pequeña escala - 300m2												
COMERCIAL	Mediana y Gran Escala - 2500m2 (Condicionado) (*)												
	Grandes Superficies Comerciales > 2500m2 (Condicionado) (*)												
	Educación Inicial												
	E. Primaria, Secundaria y Esc. Especiales												
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Educación Complementaria												
	Educación Superior e Investigación												
	Enseñanza e Investigación en Grandes Predios												
	Educación y Práctica ambiental												
RESIDENCIAL	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2												
	Equipamiento de Salud Mediana Escala - 1500m2												
	Equipamiento de Salud Gran Escala > 1500m2 (Condicionado)												
	Equipos de Salud Móviles - 2500m2 (*)												
COMERCIAL	Atención Animales Pequeña Escala < 300m2												
	Atención Animales Med. y Gran Esc > 300m2 (*)												
	Pequeña Escala - 300m2												
	Mediana Escala - 1500m2												
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Gran Escala - Manzana tipo												
	Grandes Predios - 8Ha. (Condicionado) (*)												
	Pequeña Escala - 300m2												
	Mediana Escala - 1500m2												
RESIDENCIAL	Gran Escala > 1500m2 (Condicionado)												
	Ferias artesanales y gastronómicas												
	Espectáculos al aire libre												
	Con Actividades Incomodas (Condicionado)												
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Pequeña y Mediana Escala - 1500m2												
	Gran Escala > 1500m2												
	Pequeña Escala - 80m2												
	Mediana Escala - 300m2												
RESIDENCIAL	Gran Escala > 300m2												
	Pequeña Escala - 80m2												
	Mediana Escala - 300m2												
	Gran Escala > 300m2												
COMERCIAL	Pequeña Escala - 80m2												
	Mediana Escala - 300m2												
	Gran Escala > 300m2												
	Pequeña Escala - 80m2												
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Mediana Escala - 300m2												
	Gran Escala > 300m2												
	Con Actividades Incomodas (Condicionado) (*)												
	Pequeña y Mediana Escala - 300m2												
RESIDENCIAL	Gran Escala > 300m2 (*)												
	Talleres Pequeña Escala - 300m2												
	Talleres Mediana y Gran Escala mas 300m2 (*)												
	Lavaderos Pequeña Escala hasta 600m2												
COMERCIAL	Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600m2 (*)												
	Playas de Estacionamiento (*)												
	Estaciones de servicios												
	Remises												
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Pequeña y Mediana Escala - 300m2												
	Gran Escala > 300m2 (*)												
	Con Actividades Incomodas (Condicionado) (*)												
	Depósito 3 (Condicionado) (*)												
RESIDENCIAL	Depósito 4 (Condicionado) (*)												
	Depósito 5												
	Servicios Industriales (Condicionado) (*)												
	Artesanal												
COMERCIAL	Patrón Industrial I												
	Patrón Industrial II (Condicionado) (*)												

## REFERENCIAS

- (\*) La altura de edificación podrá incrementarse con estudio técnicamente fundamentado en la aplicación del coeficiente de salubridad.
- (\*) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.
- (\*) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.
- (\*) En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento del ancho del pasaje. Por sobre este rebatimiento podrá llegarse a la altura establecida para el distrito, retirando la línea de fachada o el borde exterior de los balcones a 4,00m desde la línea municipal.
- (\*) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.
- (\*) El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.
- (\*) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.
- (\*) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.
- (\*) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.
- (\*) Indicadores para CC4 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste)
- (\*) Prohibido en CC4 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste)
- (\*) Condicionado en CC4 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste)



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**CC5 - Corredor de Centralidad 5**

Distrito de centralidad situado en corredores barriales. Funciona como centralidad de cercanía, orientada a servicios cotidianos, con afluencia local. Admite actividades de escala y afluencia micro, preservando la calidad de vida y el carácter residencial del entorno. Se establece sobre tramas e infraestructuras de menor escala, consolidándose como espacio barrial dinámico de referencia.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO <sup>(*)5</sup>										
SUBDIVISION	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO <sup>(*)4</sup>			F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR		JARDIN	FONDO	BASAMENTO	
300	10,00	3,00	1,20	-	-	0,6	-	1/3 H <sup>(*)6</sup>	(*)3	15
600 <sup>(*)8</sup>	12 <sup>(*)8</sup>	1,8 <sup>(*)8</sup>	0,25 <sup>(*)8</sup>	-	-	0,6	5,00 <sup>(*)8</sup>	4,00 <sup>(*)8</sup>	(*)3	21
										9 <sup>(*)8</sup>
										12 <sup>(*)8</sup>

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*) (*)13		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Multifamiliar	
	Vivienda Comunitaria	
	(Condicionado)	
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc. (Condicionado)
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Articulos Asociados	Micro escala - 80m2
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2
		Gran Escala > 2500m2 (Condicionado) (*)9
	Minorista en General	Micro escala - 80m2
		Pequeña escala - 300m2
Mayorista en General	Mediana Escala - 2500m2 (*)11	
	Pequeña escala - 300m2	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Educación Inicial
		E. Primaria, Secundaria y Esc. Especiales (*)10
		Educación Complementaria (*)10
		Educación Superior e Investigación (*)10
		Enseñanza e Investigación en Grandes Predios (*)12
		Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2
	Sanitario	Equipamiento de Salud Mediana Escala - 1500m2 (Condicionado)
		Equipos de Salud Móviles - 2500m2 (*)12
		Atención Animales Pequeña Escala -300m2
	Social y Deportivo	Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 1500m2
		Gran Escala - Manzana tipo (*)12
	Cultural	Pequeña Escala -300m2
		Mediana Escala -1500m2 (Condicionado)
		Gran Escala > 1500m2 (*)12
		Ferias artesanales y gastronómicas (*)11
		Espectáculos al aire libre (*)11
	Religioso	Pequeña y Mediana Escala - 1500m2
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		Gran Escala > 300m2
	Centrales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		Gran Escala > 300m2 (*)12
	Recreativo	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala -300m2
		Gran Escala > 300m2 (Condicionado)
	Seguridad	Con Actividades Incómodas (Condicionado)
		Pequeña y Mediana Escala -300m2
		Gran Escala > 300m2 (Condicionado)
	Servicios del automotor	Talleres Pequeña Escala - 300m2
		Talleres Mediana y Gran Escala mas 300m2 (Condicionado)
		Lavaderos Pequeña Escala hasta 600m2
		Playas de Estacionamiento (Condicionado)
		Estaciones de servicios (Condicionado)
Transporte y Comunicaciones	Remises	
	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
PRODUCTIVOS	Depósitos	
	Depósito 4 (*)11	
	Depósito 5	
	Industrial	Artesanal

## REFERENCIAS

(\*)1 La altura de edificación podrá incrementarse con estudio técnicamente fundamentado en la aplicación del coeficiente de salubridad.

(\*)2 Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*)3 En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento del ancho del pasaje. Por sobre este rebatimiento podrá llegarse a la altura establecida para el distrito, retirando la línea de fachada o el borde exterior de los balcones a 4,00m desde la línea municipal.

(\*)4 La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*)5 El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.

(\*)6 La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

En todos los casos el retiro de fondo deberá contemplar un 15% del área de superficie absorbente como mínimo.

(\*)7 Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*)8 Indicadores para CC5 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste)

(\*)9 Prohibido en CC5 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste)

(\*)10 Condicionado en CC5 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste)

(\*)11 Permitido en CC5 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste). Prohibido en el resto del distrito

(\*)12 Condicionado en CC5 San Luis, comprendido en el polígono limitado por: el Río Arenales (hacia el norte), Eje de FFCC (hacia el este), Ejido Municipal (sur y oeste). Prohibido en el resto del distrito

(\*)13 Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el Condicionado: Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**CC6 - Corredor de Centralidad 6**

Distrito con alta capacidad de renovación, conectividad y atracción de flujos, orientado a promover intensidad de usos mixtos y consolidar un perfil urbano con calidad ambiental y paisajística. Se apoyan en infraestructura urbana consolidada.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*6)											
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO (*5)				JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO (*1) (*2) (*3)	CON FOT PÚBLICO (*5)
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR						
300	10,00	6,30	1,40		R	0,7	-	1/3 H (*4)	(*4)	27	33,00 (*5)

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*6) (*7)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Multifamiliar	
	Vivienda Comunitaria	
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro escala - 80m2
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2
	Minorista en General	Micro escala - 80m2
	Mayorista en General	Pequeña escala - 300m2
		Mediana y Gran escala - 2500m2
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Educación Complementaria
		Educación Superior e Investigación
	Sanitario	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2
		Atención Animales Pequeña Escala - 300m2
	Social y Deportivo	Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 1500m2
		Gran Escala - Manzana Tipo
	Cultural	Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 1500m2
		Gran Escala > 1500m2 (Condicionado)
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		Gran Escala > 300m2
	Centrales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
	Recreativo	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		Con actividades incómodas (Condicionado)
	Seguridad	Pequeña y Mediana Escala - 300m2
		Talleres Pequeña Escala - 300m2
PRODUCTIVOS	Industrial	Lavaderos Pequeña Escala hasta 600m2
		Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600m2
		Playas de Estacionamiento
		Estaciones de servicios
		Remises
		Pequeña y Mediana Escala - 300m2
		Artesanal

## REFERENCIAS

(\*1) La altura de edificación podrá incrementarse con estudio técnicamente fundamentado en la aplicación del coeficiente de salubridad.

(\*2) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*3) Para inmuebles y/o proyectos colindantes a equipamientos de aviación civil, la altura de edificación, de plano límite y del volumen superior deberá ajustarse a los requerimientos de la Administración Nacional de Aviación Civil - ANAC.

(\*4) En el caso de pasajes ubicados en los distritos RM1, RM2, RM3, CC1, CC3, CC4, CC5, CC6 la altura sobre Línea Municipal no podrá ser mayor al rebatimiento del ancho del pasaje. Por sobre este rebatimiento podrá llegarse a la altura establecida para el distrito, retirando la línea de fachada o el borde exterior de los balcones a 4,00m desde la línea municipal.

(\*5) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*6) El régimen de perímetro libre es aplicable en distritos del Área Urbana, excepto en los distritos de AC, CC2, RM4, RM5.

(\*7) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

En todos los casos el retiro de fondo deberá contemplar un 15% del área de superficie absorbente como mínimo.

(\*8) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*9) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI.

## Distritos de Área Centro

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## AC1 - Area Centro 1

Distrito de interés patrimonial incluido en el BIPAUPS AC, caracterizado por la presencia de un tejido urbano e inmuebles que conforman un conjunto de relevancia patrimonial arquitectónica, histórica y cultural para la ciudad. Se orienta a un carácter mixto donde se promueve la coexistencia de usos residenciales de densidades medias-altas con usos comerciales y de servicio.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*1)											
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO (*2)				JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO	CON FOT PÚBLICO
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR						
300	10,00	4,10	-	0,60	E	0,70	-	1/3 H (*3)	6 a 7 m o L.D.	21	-

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*4) (*5)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Multifamiliar	
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.
	Vivienda temporaria	Condicionado
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro escala - 80m2
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2 (Condicionado)
		Gran Escala > 2500m2 (Condicionado)
		Micro escala - 80m2
	Minorista en General	Pequeña escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2 (Condicionado)
		Grandes Superficies Comerciales > 2500m2 (Condicionado)
		Pequeña escala - 300m2
	Mayorista en General	Pequeña escala - 300m2
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e Investigación	Educación Complementaria
		Educación Superior e Investigación (Condicionado)
	Sanitario	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2
		Equipamiento de Salud Mediana Escala - 1500m2 (Condicionado)
		Atención Animales Pequeña Escala <300m2
	Social y Deportivo	Pequeña Escala -300m2
		Mediana Escala - 1500m2 (Condicionado)
	Cultural	Pequeña Escala -300m2
		Mediana Escala -1500m2 (Condicionado)
		Gran Escala > 1500m2 (Condicionado)
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
	Centrales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		Gran Escala > 300m2 (Condicionado)
		Pequeña Escala - 80m2
PRODUCTIVOS	Industrial	Mediana Escala -300m2
		Con actividades incómodas (Condicionado)
		Seguridad
		Pequeña y Mediana Escala -300m2
		Servicios del Automotor
		Playas de Estacionamiento
		Transporte y Comunicaciones
		Remises
		Artesanal
		Patrón Industrial I (Condicionado)

## REFERENCIAS

(\*1) Para parcelas ubicadas en los Distritos AC 1, AC 2, AC 3 y AC 4, los indicadores urbanísticos están determinados en el PRAC. En dichos distritos sólo se establecen los rangos de FOT Privado, FOT Público y Altura, a los fines de determinar a la Capacidad Constructiva Transferible con objetivos de preservación.

El O.T.A. podrá exigir requisitos adicionales específicos para cada caso, en orden a preservar los valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales del entorno.

(\*2) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*3) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

(\*4) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*5) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI.



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## AC2 - Area Centro 2

Distrito de interés patrimonial incluido en el BiPAUPS AC, caracterizado por la presencia de un tejido urbano e inmuebles que conforman un conjunto de relevancia patrimonial arquitectónica, histórica y cultural para la ciudad. Orientado a promover usos mixtos con predominancia residencial, permite la coexistencia de usos residenciales de densidades medias con usos comerciales, institucionales y de servicio.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*1)											
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO (*2)				JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO	CON FOT PÚBLICO
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR						
300	10,00	3,00	-	1,60	E	0,70	-	1/3 H (*3)	6 a 7 m o L.D.	15	-

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*4) (*5)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Multifamiliar	
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.
	Vivienda Temporal	Condicionado
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro escala - 80m2
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 2500m2
		(Condicionado)
COMERCIAL	Minorista en General	Gran Escala > 2500m2
		(Condicionado)
		Micro escala - 80m2
		Pequeña escala - 300m2
COMERCIAL	Minorista en General	Mediana Escala - 2500m2
		(Condicionado)
		Grandes Superficies Comerciales > 2500m2
		(Condicionado)
COMERCIAL	Mayorista en General	Pequeña escala - 300m2
		Educación Complementaria
		Educación Superior e Investigación
		(Condicionado)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e Investigación	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2
		Equipamiento de Salud Mediana Escala - 1500m2
		(Condicionado)
		Atención Animales Pequeña Escala <300m2
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Sanitario	Mediana Escala - 1500m2
		(Condicionado)
		Pequeña Escala - 300m2
		(Condicionado)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Social y Deportivo	Mediana Escala - 1500m2
		(Condicionado)
		Pequeña Escala - 300m2
		(Condicionado)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Cultural	Mediana Escala - 1500m2
		(Condicionado)
		Gran Escala > 1500m2
		(Condicionado)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Religioso	Pequeña y mediana Escala - 1500m2
		Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		(Condicionado)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		(Condicionado)
		Gran Escala > 300m2
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Centrales	(Condicionado)
		Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		(Condicionado)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Recreativo	Gran Escala > 300m2
		(Condicionado)
		Con actividades incómodas
		(Condicionado)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Seguridad	Pequeña y Mediana Escala - 300m2
		Lavaderos Pequeña Escala - 600m2
		Playas de Estacionamiento
		Remises
PRODUCTIVOS	Industrial	Artesanal
		Patrón Industrial I
		(Condicionado)
		(Condicionado)

## REFERENCIAS

(\*1) Para parcelas ubicadas en los Distritos AC 1, AC 2, AC 3 y AC 4, los indicadores urbanísticos están determinados en el PRAC. En dichos distritos sólo se El O.T.A. podrá exigir requisitos adicionales específicos para cada caso, en orden a preservar los valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales del entorno.

(\*2) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*3) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

En todos los casos el retiro de fondo deberá contemplar un 15% del área de superficie absorbente como mínimo.

(\*4) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*5) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## AC3 - Area Centro 3

Distrito de interés patrimonial incluido en el BIPAUPS AC. Constituye el área con mayor concentración de inmuebles que integran el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, conformando un entorno urbano de alto valor patrimonial. Este distrito se caracteriza por un tejido consolidado, con presencia dominante de edificaciones protegidas o de interés, cuya preservación es prioritaria por su aporte a la identidad urbana, la memoria colectiva y la calidad ambiental del área que a su vez posibilita e incentiva el desarrollo de la actividad turística. Orientado a la coexistencia equilibrada entre usos residenciales de densidad media-baja y usos institucionales, culturales, comerciales, recreación y de servicios incluyendo actividades turísticas.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*1)											
SUBDIVISION		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO (*2)				JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO	CON FOT PÚBLICO
			SUELO CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR						
300	10,00	2,40	-	2,20	E	0,70	-	1/3 H (*3)	6 a 7 m o L.D.	12,00	-

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*4) (*5)	
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar
	Vivienda Multifamiliar
	Vivienda Transitoria
COMERCIAL	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.
	Micro escala - 80m2
	Pequeña Escala - 300m2
	Mediana Escala - 2500m2
	(Condicionado)
	Gran Escala > 2500m2
	(Condicionado)
	Micro escala - 80m2
	Pequeña escala - 300m2
	Mediana Escala - 2500m2
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	(Condicionado)
	Grandes Superficies Comerciales > 2500m2
	(Condicionado)
	Mayorista en General
	Pequeña escala - 300m2
	Enseñanza e Investigación
	Educación Complementaria
	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2
	Equipamiento de Salud Mediana Escala - 1500m2
	(Condicionado)
	Atención Animales Pequeña Escala <300m2
	Mediana Escala - 1500m2
	(Condicionado)
	Pequeña Escala -300m2
	Mediana Escala -1500m2
	(Condicionado)
	Gran Escala > 1500m2
	(Condicionado)
	Religioso
	Pequeña y mediana Escala -1500m2
PRODUCTIVOS	Básicos y Generales
	Pequeña Escala - 80m2
	Mediana Escala - 300m2
	Pequeña Escala - 80m2
	Mediana Escala - 300m2
	Gran Escala > 300m2
	(Condicionado)
	Pequeña Escala - 80m2
	Mediana Escala -300m2
	Gran Escala > 300m2
	(Condicionado)
	Seguridad
	Pequeña y Mediana Escala -300m2
	Servicios del Automotor
	Lavaderos Pequeña Escala - 600m2
	Playas de Estacionamiento
	Remises
	(Condicionado)
	Artesanal
	Patrón Industrial I
	(Condicionado)

## REFERENCIAS

(\*1) Para parcelas ubicadas en los Distritos AC 1, AC 2, AC 3 y AC 4, los indicadores urbanísticos están determinados en el PRAC. En dichos distritos sólo se El O.T.A. podrá exigir requisitos adicionales específicos para cada caso, en orden a preservar los valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales del entorno.

(\*2) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*3) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina.

En todos los casos el retiro de fondo deberá contemplar un 15% del área de superficie absorbente como mínimo.

(\*4) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*5) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## AC4 - Area Centro 4

Distrito de interés patrimonial incluido en el BiPAUPS. Con predominancia de inmuebles que integran el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, cuya configuración urbana, arquitectónica y paisajística de ladera constituye un área con calidad ambiental que debe ser preservada. Orientado a uso residencial de baja densidad que admite comercios y servicios con actividades turísticas.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO (*1)											
SUBDIVISION		F.O.T				F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)	F.O.T PRIVADO	F.O.T PUBLICO (*2)				JARDIN	FONDO	BASAMENTO	CON FOT PRIVADO	CON FOT PÚBLICO
			SUELOS CREADO	TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO	EMISOR / RECEPTOR						
300	10,00	1,10	-	3,20	E	0,55	3,00	3,00 (*3)	-	7,50	-

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*4) (*5)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro escala - 80m2
	Minorista en General	Micro escala - 80m2
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e Investigación	Educación Complementaria
	Sanitario	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc - 300m2
	Cultural	Pequeña Escala - 300m2
	Básicos y Generales	Pequeña Escala - 80m2
		Mediana Escala - 300m2
		Pequeña Escala - 80m2
	Centrales	Mediana Escala - 300m2
		Pequeña Escala - 80m2
PRODUCTIVO	Recreativo	Mediana Escala - 300m2
		Artesanal
PRODUCTIVO	Industrial	Artesanal

## REFERENCIAS

(\*1) Para parcelas ubicadas en los Distritos AC 1, AC 2, AC 3 y AC 4, los indicadores urbanísticos están determinados en el PRAC. En dichos distritos sólo se establecen los rangos de FOT Privado, FOT Público y Altura, a los fines de determinar a la Capacidad Constructiva Transferible con objetivos de preservación. El O.T.A. podrá exigir requisitos adicionales específicos para cada caso, en orden a preservar los valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales del entorno.

(\*2) La emisión o recepción de FOT Público se pondrá en vigencia con planes o programas de incentivo.

(\*3) La medida mínima de retiro de fondo es de 4 metros. No se exigirá retiro de fondo en lotes en esquina. En todos los casos el retiro de fondo deberá contemplar un 15% del área de superficie absorbente como mínimo.

(\*4) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*5) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de Resolución o Disposición técnicamente fundada. Según Parte IV, Título I, Capítulo I, Sección I, Art. 117, Inciso XI

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**PA - PARQUE ACTIVO**

Espacios abiertos activos con infraestructura y equipamiento urbano concebido para su utilización plena en uso público intensivo orientado principalmente a usos deportivos, recreativos o turísticos. Se incluyen en esta categoría: Parque Bicentenario, Parque Campo la Cruz, Parque 20 de Febrero, Parque San Martín, Parque Ribera del Río Arias - Arenales, Parque de la Familia, Parque Sur, Parque Ribera de San Luis, Parque Ribera Río Vaqueros.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO							
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T PRIVADO	F.O.S	RETIROS (m)			ALTURA MÁX (m)
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)			FRENTE	FONDO	LATERAL	
PARA PARCELAS INDIVIDUALES							
10,000 (*1)	70 (*1)	0,20 (*1)	0,10 (*1) (*2)	10,00 (*1)	10 (*1)	10,00 (*1)	8,00 (*1)

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*3)		
RESIDENCIAL	Vivienda Transitoria (*1)	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro Escala - 80 m2 (*4)
	Minoristas en general	Pequeña Escala - 300 m2 (*4)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Micro Escala - 80 m2 (*4)
	Sanitario	Educación y Práctica Ambiental
	Social y Deportivo	Equipamiento Salud sin Internación Peg. Esc -300m2 (*4)
		Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 1500 m2
		Gran escala - Manzana Tipo (*1)
		Con actividades incómodas (*5)
	Cultural	Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 1500 m2
		(Condicionado)
		Ferias artesanales y gastronómicas
		Espectáculos al aire libre
		(Condicionado)
		Con actividades incómodas (*5)
	Centrales	Pequeña Escala - 80 m2 (*4)
	Recreativos	Pequeña Escala - 80 m2
		Mediana Escala - 300 m2
		Con actividades incómodas (*5)
	Seguridad	Pequeña y Mediana Escala -300m2
	Servicios del Automotor	Playas de Estacionamiento (*4)
	Turismo Sustentable	Paseos guiados
		Turismo Astronómico

**REFERENCIAS**

(\*1) Indicadores para Parque Activo de la Ribera del Río Vaqueros.

Los límites entre espacio público y privado, así como los límites entre parcelas, se construirán con materiales transparentes que permitan la continuidad de visuales y/o con cercos vivos, admitiéndose la utilización de cerramientos opacos hasta un máximo del 10 % de la longitud de cada lado de la parcela. En todos los casos, la altura máxima de los cerramientos será de 2,50 metros.

(\*2) Para Parque Activo de la Ribera del Río Vaqueros el porcentaje de suelo absorbente será de: 0,5; parquizada y/o forestada.

(\*3) Las propuestas en el distrito tendrán tratamiento como Proyecto Estratégico Puntual.

(\*4) Estructuras de apoyo a las actividades de uso público del Parque.

(\*5) Actividad condicionada en Parque Activo de la Ribera del Río Vaqueros. Para el resto del distrito se encuentra prohibida.

## Distritos Residenciales Mixtos

### ANEXO 4.3. FICHAS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO POR DISTRITO EN ÁREA SUBURBANA URBANIZABLE

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO												
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T PRIVADO		F.O.S			RETIROS (m)			ALTURA MÁX (m) (*1)		
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)						FRENTE / BORDE	FONDO	LATERAL			
PARA PARCELAS INDIVIDUALES												
10000	50	1,50	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL/ SERVICIOS	ACT. APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA	10 (*2)	10,00	10,00	IND. Y LOG. / COMERCIAL / SERVICIOS	USO RESIDENCIAL		
			0,03	0,50	12				7,50			
EN CONJUNTO LOGISTICO EMPRESARIAL (CLE)												
10000	ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA		ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA (*4)				10 (*3)	10,00	10,00	ACT. APOYO INDUSTRIA Y LOGISTICA	VIVIENDA TRANSITORIA DE APOYO A LA ACT. IND. Y LOG.	
	1,50		0,50							12	9	
EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM)												
600	20	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTI-FAMILIAR	COMERCIAL/S ERVICIOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMERCIAL/ SERVICIOS	5,00	5,00	3,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR / COMERCIAL / SERVICIOS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		1,00	1,50	(*13)	0,50	0,50	(*13)				7,50	9
USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*5) (*6) (*7)												
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar											
	Vivienda Multifamiliar											
	Vivienda Comunitaria											
	Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)											
COMERCIAL	Vivienda Transitoria											
	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.											
	Hotel por hora (Condicionado)											
	Vivienda temporaria											
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados											
	Micro Escala -80m2											
	Pequeña Escala -300m2											
	Mediana Escala -2500m2											
COMERCIAL	Minorista en General											
	Micro Escala -80m2											
	Pequeña Escala -300m2											
	Mediana Escala -2500m2											
COMERCIAL	Mayorista en General											
	Grandes superficies comerciales >2500m2 (*7)											
	Pequeña Escala -300m2											
	Mediana y Gran Escala - 2500m2 (*7)											
COMERCIAL	Enseñanza e Investigación											
	Educación Inicial (*8)											
	Educación Primaria, Secundaria y Escuelas Especiales (*8)											
	Educación Complementaria											
COMERCIAL	Enseñanza e Investigación en Grandes Predios											
	Educación y Práctica Ambiental											
	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc -300m2 (*8)											
	Atención Animales Pequeña Escala -300m2											
COMERCIAL	Social y Deportivo											
	Atención Animales Mediana y Gran Escala >300m2 (*12)											
	Pequeña Escala -300m2											
	Mediana Escala -1500m2											
COMERCIAL	Cultural											
	Gran Escala - Manzana tipo											
	Grandes Predios (-8ha) (*7)											
	Pequeña Escala -300m2											
COMERCIAL	Religioso											
	Mediana Escala -1500m2											
	Gran Escala >1500m2											
	Pequeña Escala -80m2											
COMERCIAL	Básicos y Generales											
	Mediana Escala -300m2											
	Pequeña Escala -80m2											
	Mediana Escala -300m2											
COMERCIAL	Centrales											
	Gran Escala >300m2											
	Pequeña Escala -80m2											
	Mediana Escala -300m2											
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Recreativo											
	Gran Escala >300m2											
	Pequeña Escala -300m2											
	Mediana Escala -300m2											
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Fúnebre											
	Gran Escala >300m2											
	(Condicionado)											
	Pequeña y Mediana Escala -300m2 (*8)											
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Seguridad											
	Gran Escala >300m2											
	(Condicionado)											
	Talleres Mecánicos de Pequeña Escala y menor complejidad <300m2											
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Servicios del automotor											
	(Condicionado)											
	Talleres Mecánicos de Mediana y Gran Escala y mayor complejidad >300m2											
	(Condicionado)											
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Turismo sustentable											
	Lavaderos Pequeña Escala <600m2											
	Lavaderos Mediana y Gran Escala >600m2											
	(Condicionado)											
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Depósitos											
	Ecoturismo y turismo rural											
	Zona de Campamentos											
	Paseos guiados											
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Servicios Industriales (*11)											
	(Condicionado)											
	Artesanal											
	Patron Industrial I (*11)											
PRODUCTIVOS	Infraestructuras Urbanas											
	(Condicionado)											
	Patron Industrial II (*9)											
	Agropecuaria intensiva (*12)											

REFERENCIAS

(\*1) Altura de edificación para edificios entre medianeras sin aplicación del régimen de perímetro libre.

(\*2) Cuando la parcela colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín será de 12,00 m.

(\*3) Cuando el predio del conjunto colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín mínimo será de 12,00 m.

(\*4) El FOS se computará como el 0,50 de la superficie total del perímetro cerrado CLE.

(\*5) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*6) Para actividades Comercial, Servicios (Depósitos) y Productivo (Industrial), se deberá cumplir con el Anexo IV Régimen Nave Industrial del Código de Edificación.

(\*7) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser demostrado mediante un estudio de movilidad, aprobado por el área correspondiente.

(\*8) Se priorizará su emplazamiento cercano al área urbana consolidada.

(\*9) Solo podrá permitirse en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) mediante informe técnicamente fundado.

(\*10) Actividad solo permitida en Conjuntos Urbanísticos Especiales (Conjuntos Logísticos Especiales y Conjuntos de Usos Mixtos) (Condicionado)

(\*11) Actividad permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y condicionada en el resto del distrito DSA.

(\*12) Actividad de baja interferencia ambiental permitida. Actividad de media interferencia ambiental condicionada.

(\*13) A evaluar según cada proyecto en particular.

Completar en: Aguardar.Copiar/pegar. Su autorización deberá realizarse a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el Área correspondiente.



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## DSA AN 1 - Distrito Suburbano Autosustentable Acceso Norte 1

Distrito Suburbano Autosustentable de carácter mixto, que incluye actividades residenciales, comerciales, equipamientos y servicios. Admite desarrollos en la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM).

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO												
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T PRIVADO			F.O.S			RETIROS (m)			ALTURA MÁX (m)	
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)							FRENTE / BORDE	FONDO	LATERAL		
PARA PARCELAS INDIVIDUALES												
10000	80,00	1,20	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	USO EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		10,00	10,00	10,00	15 (*1)			
			0,30	0,20								
EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM) (*6)												
600	14,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTI-FAMILIAR	COMERCIAL/ SERVICIOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMERCIAL/ SERVICIOS	5,00	5,00	3,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR / COMERCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		1,00	1,50	(*2)	0,50	0,50	(*2)				7,50	9
USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*3) (*4) (*5)												
RESIDENCIAL		Vivienda Unifamiliar										
		Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)										
		Vivienda Multifamiliar										
		Vivienda Comunitaria										
		Vivienda Transitoria					Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.					
COMERCIAL		Minorista de Comestibles y Articulos Asociados					Hotel por hora (Condicionado)					
							Vivienda temporaria					
							Pequeña Escala -300m2					
							Mediana Escala -2500m2					
							Pequeña Escala -300m2					
		Minorista en General					Mediana Escala -2500m2					
							Grandes superficies comerciales >2500m2					
							Mediana y gran escala - 2500m2					
							Enseñanza e investigación					
							Educación Inicial					
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		Enseñanza e investigación					Educación Primaria, Secundaria y Escuelas Especiales					
							Educación Complementaria					
							Educación Superior e Investigación					
							Enseñanza e Investigación en Grandes Predios					
							Educación y Práctica Ambiental					
		Sanitario					Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc -300m2					
							Equipamiento Salud Mediana Esc -1500m2					
							Atención Animales Pequeña Escala -300m2					
		Social y Deportivo					Pequeña Escala -300m2					
							Mediana Escala -1500m2					
							Gran Escala - Manzana tipo					
		Cultural					Pequeña Escala -300m2					
							Mediana Escala -1500m2					
							Gran Escala >1500m2					
		Básicos y Generales					Pequeña Escala -80m2					
							Mediana Escala -300m2					
							Gran Escala >300m2					
		Centrales					Pequeña Escala -80m2					
							Mediana Escala -300m2					
							Gran Escala >300m2					
		Recreativo					Pequeña Escala -80m2					
							Mediana Escala -300m2					
							Gran Escala >300m2					
		Seguridad					Pequeña y Mediana Escala -300m2					
							Gran Escala >300m2					
Talleres Mecánicos de Pequeña Escala y menor complejidad <300m2 (Condicionado)												
Servicios del automotor					Estaciones de servicios							
					Infraestructuras Urbanas (Condicionado)							

## REFERENCIAS

(\*1) Se admitirán propuestas con mayores alturas, solo mediante evaluación y verificación de la aptitud ambiental

(\*2) A evaluar según cada proyecto en particular.

(\*3) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte III, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*4) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

(\*5) Se deberá prever una área de reserva vial, la cual se contabilizará desde el eje de la ruta de 30 metros a ambos lados, a los fines de consolidar una vía colectoras conforme los requerimientos de las autoridades competentes

(\*6) En los conjuntos de usos mixtos, el factor de conservación de cobertura natural será aplicado en reemplazo de la faja de resguardo perimetral. El mismo deberá contemplarse en el plan de manejo

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente.

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## DSA AN2 - Distrito Suburbano Autosustentable Acceso Norte 2

Distrito Suburbano Autosustentable de carácter predominantemente residencial, promoviendo el equilibrio ambiental, la autosuficiencia y la baja presión sobre el entorno natural. Admite desarrollos en la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM).

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO												
SUBDIVISION		F.O.T PRIVADO		F.O.S		RETIROS (m)			ALTURA MÁX (m)			
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)					FRENTE / BORDE	FONDO	LATERAL				
PARA PARCELAS INDIVIDUALES												
10000	50,00	0,10		0,03		10,00	10,00	10,00	7,50			
EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM) (*6)												
		VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTI-FAMILIAR	COMERCIAL/SERVICIOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMERCIAL/SERVICIOS	5,00 (*8)	5,00 (*8)	3,00 (*8)	VIVIENDA UNIFAMILIAR/COMERCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
1200	20 (*8)	0,80	0,80	(*1) (*8)	0,40	0,40	(*1) (*8)				7,50 (*8)	9,00 (*8)
600 (*8)		1,00 (*8)	1,50 (*8)		0,50 (*8)	0,50 (*8)						

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*2) (*3)(*4) (*7)												
RESIDENCIAL		Vivienda Unifamiliar										
		Vivienda Multifamiliar					Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)					
		Vivienda Comunitaria										
		Vivienda Transitoria					Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.					
		Vivienda temporaria										
COMERCIAL (*5)		Minorista de Comestibles y Articulos Asociados					Micro Escala -80m2					
							Pequeña Escala -300m2					
		Minorista en General					Micro Escala -80m2					
							Pequeña Escala -300m2					

## REFERENCIAS

(\*1) A evaluar según cada proyecto en particular.

(\*2) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte III, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades.

(\*3) Se podrán admitir actividades no enunciadas en tanto sean compatibles con el entorno residencial. Su autorización deberá realizarse a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente.

(\*4) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

(\*5) Solo permitido en Conjunto de Usos Mixtos (CUM).

(\*6) En los conjuntos de usos mixtos, el factor de conservación de cobertura natural será aplicado en reemplazo de la faja de resguardo perimetral. El mismo deberá contemplarse en el plan de manejo

(\*7) Se deberá prever una área de reserva vial, la cual se contabilizará desde el eje de la ruta de 30 metros a ambos lados, a los fines de consolidar una vía colectora conforme los requerimientos de las autoridades competentes

(\*8) Indicadores para DSA AN2 Ubicada al este de la Universidad Católica.



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

## DSA Sur - Distrito Suburbano Autosustentable Sur

Distrito Suburbano Autosustentable de carácter mixto con perfil predominantemente logístico, con actividades residenciales, comerciales, de equipamientos, servicios y productivos. Admite desarrollos en la modalidad de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), hasta tanto se garanticen las condiciones para su reclasificación.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO												
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T PRIVADO		F.O.S		RETIROS (m)			ALTURA MÁX (m) (*1)			
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)					FRENTE / BORDE	FONDO	LATERAL				
PARA PARCELAS INDIVIDUALES												
10000	50,00	1,50	USO COMERCIAL / SERVICIOS	ACT. APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA	10 (*2)	10,00	10,00	IND. Y LOG. / COMERCIAL / SERVICIOS				
			0,60					12				
EN CONJUNTO LOGISTICO EMPRESARIAL (CLE)												
10000	ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA		ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA (*4)			10 (*3)	10,00	10,00	ACT. APOYO INDUSTRIA Y LOGISTICA	VIVIENDA TRANSITORIA DE APOYO A LA ACT. IND. Y LOG.		
	1,50		0,60						12	9		
EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM)												
600	20	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTI-FAMILIAR	COMERCIAL/S ERVICIOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMERCIAL/ SERVICIOS	5,00	5,00	3,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR/ COMERCIAL/ SERVICIOS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		1,00	1,50	(*13)	0,50	0,50	(*13)				7,50	9

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*5) (*6) (*7)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)
	Vivienda Multifamiliar	Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)
		Hotel por hora (Condicionado)
	Vivienda Transitoria	Vivienda temporaria Solo bajo la modalidad de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE)
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro Escala -80m2 Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)
		Pequeña Escala -300m2 Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)
		Mediana Escala -2500m2
		Mediana Escala -2500m2
	Minorista en General	Grandes superficies comerciales >2500m2 (*7)
	Mayorista en General	Mediana y Gran Escala -2500m2 (*7)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Educación Superior e Investigación
		Enseñanza e Investigación en Grandes Predios
	Social y Deportivo	Mediana Escala -1500m2
		Gran Escala - Manzana tipo
		Grandes Predios (-8ha) (*7)
	Cultural	Mediana Escala -1500m2
		Gran Escala >1500m2
	Centrales (*10)	Pequeña Escala -80m2
		Mediana Escala -300m2
		Gran Escala >300m2
	Fúnebre	Pequeña Escala -300m2
		(Condicionado)
	Seguridad	Gran Escala >300m2
		(Condicionado)
	Servicios del automotor	Talleres Mecánicos de Pequeña Escala y menor complejidad <300m2 (Condicionado)
		Talleres Mecánicos de Mediana y Gran Escala y mayor complejidad >300m2 (*9)
PRODUCTIVOS	Depósitos	Depósito 1 (Condicionado - *9)
		Depósito 2 (Condicionado - *9)
		Depósito 3 (*11)
		Depósito 4 (*11)
		Depósito 5
	Servicios industriales (*11)	
	Infraestructuras Urbanas (Condicionado)	
	Industrial	Artesanal
		Patron Industrial I (*11)
		Patron Industrial II (*9)
	Agropecuario	Agropecuario intensivo (*12)

## REFERENCIAS

- (\*1) Alturas Máximas para Edificios entre Medianeras sin aplicación del Régimen de Suelo Creado ni régimen de Edificios en Perímetro Libre.
- (\*2) Cuando la parcela colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín será de 12,00 m.
- (\*3) Cuando el predio del conjunto colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín mínimo será de 12,00 m.
- (\*4) El FOS se computará como el 0,50 de la superficie total del perímetro cerrado CLE.
- (\*5) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.
- (\*6) Para actividades Comercial, Servicios (Depósitos) y Productivo (Industrial), se deberá cumplimentar con el Anexo IV Régimen Nave Industrial del Código de Edificación.
- (\*7) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser demostrado mediante un estudio de movilidad, aprobado por el área correspondiente.
- (\*8) Se priorizará su emplazamiento cercano al área urbana consolidada.
- (\*9) Solo podrá permitirse en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) mediante informe técnicamente fundado.
- (\*10) Actividad solo permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y/o Conjuntos de Usos Mixtos (CUM).
- (\*11) Actividad permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y condicionada en el resto del distrito DSA.
- (\*12) Actividad de baja interferencia ambiental permitida. Actividad de media interferencia ambiental condicionada.
- (\*13) A evaluar según cada proyecto en particular.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente.

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**DSA Oeste - Distrito Suburbano Autosustentable Oeste**

Distrito Suburbano Autosustentable de carácter mixto, que incluye actividades residenciales, comerciales, equipamientos y servicios. Admite desarrollos en la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), hasta tanto se garanticen las condiciones para su reclasificación.

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO												
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T PRIVADO		F.O.S		RETIROS (m)			ALTURA MÁX (m)			
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)					FRENTE / BORDE	FONDO	LATERAL				
PARA PARCELAS INDIVIDUALES												
10000	50,00	1,20		USO RESIDENCIAL / COMERCIAL	USO EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		10,00	10,00	10,00	15 (*1)		
				0,30	0,20							
EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM)												
600	14,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	COMERCIAL / SERVICIOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMERCIAL / SERVICIOS	5,00	5,00	3,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR / COMERCIAL / SERVICIOS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		1,00	1,50	(*2)	0,50	0,50	(*2)				7,50	9

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*3) (*4)			
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)		
	Vivienda Multifamiliar Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)		
	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.	
		Hotel por hora (Condicionado)	
Vivienda Temporalia			
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Pequeña Escala -300m2 Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)	
		Mediana Escala -2500m2	
	Minorista en General	Pequeña Escala -300m2 Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)	
		Mediana Escala -2500m2	
		Grandes superficies comerciales >2500m2	
	Mayorista en General	Mediana y Gran escala -2500m2	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Educación Inicial	
		Educación Primaria, Secundaria y Escuelas Especiales	
		Educación Complementaria	
		Educación Superior e Investigación	
		Enseñanza e Investigación en Grandes Predios	
		Educación y Práctica Ambiental	
	Sanitario	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc -300m2	
		Atención Animales Pequeña Escala -300m2	
	Social y Deportivo	Pequeña Escala -300m2	
		Mediana Escala -1500m2	
		Gran Escala - Manzana tipo	
		Grandes Predios (-8ha)	
	Cultural	Pequeña Escala -300m2	
		Mediana Escala -1500m2	
		Gran Escala >1500m2	
		Pequeña Escala -80m2	
	Básicos y Generales	Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)	
		Mediana Escala -300m2	
	Centrales	Mediana Escala -300m2	
		Gran Escala >300m2	
	Recreativo	Mediana Escala -300m2	
		Gran Escala >300m2	
	Seguridad	Pequeña y Mediana Escala -300m2	
		Gran Escala >300m2	
	Servicios del automotor	Talleres Mecánicos de Pequeña Escala y menor complejidad -300m2 (Condicionado)	
		Talleres Mecánicos de Mediana y Gran Escala y mayor complejidad (Condicionado)	
Estaciones de servicios			
Turismo sustentable	Ecoturismo y turismo rural		
Infraestructuras Urbanas (Condicionado)			

## REFERENCIAS

(\*1) Se admitirán propuestas con mayores alturas, solo mediante evaluación y aprobación de Estudio de Impacto Ambiental y Social.

(\*2) A evaluar según cada proyecto en particular.

(\*3) Las actividades se encuentran definidas en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental, Parte IV, Título I, Capítulo I - Del Régimen de las Actividades. Todas las actividades no enunciadas en la presente ficha se consideran actividades no permitidas para el distrito.

(\*4) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser aprobado por el área de Tránsito y autoridades competentes.

**Condicionado:** Actividad Condicionada. Su autorización deberá realizarse a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente.

**ANEXO 4.4. FICHAS DE DISTRITOS EN ÁREA SUBURBANA NO URBANIZABLE**

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**RN - Distrito Reserva Natural**

Área de conservación estricta orientada al mantenimiento, de sus características ecológicas y provisión de servicios ecosistémicos clave para la sostenibilidad de la calidad ambiental urbana. Comprende los siguientes:

RN 1 - Reserva Natural Mojotoro

RN 2 - Reserva Natural Finca Las Costas.

RN 3 - Reserva Natural Campo Gral. Belgrano.

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*1)		
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>	<b>Enseñanza e investigación</b>	Educación y Práctica Ambiental
	<b>Sanitario</b>	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc -300m2 (*2)
	<b>Social y Deportivo</b>	Senderismo y trekking
		Ciclismo de montaña (Condicionado)
	<b>Seguridad</b>	Pequeña y Mediana Escala -300m2 (*2)
	<b>Turismo Sustentable</b>	Paseos guiados
		Turismo Astronomico

**REFERENCIAS**

(\*1) Indicadores y actividades permitidas sujetas a la presentación de un Plan de Manejo Especifico del área.

(\*2) Actividad con carácter complementario a la función principal.

## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**PN - Distrito Parque Natural**

Área de conservación, preservación y disfrute de sus atributos naturales y paisajísticos, con vocación de uso público y/o privado de esparcimiento, recreación y contacto con la naturaleza. Admite edificaciones puntuales de soporte a las actividades permitidas, siempre que verifique aptitud ambiental. No se permite apertura de vías de acceso. Comprende los siguientes:

PN1 - Parque Natural Mojotoro.

PN2 - Parque Natural Chachapoyas.

PN 3 - Parque Natural San Bernardo

PN de Montaña (Convenio Urbanístico Ord. N°16.330/24)

PN 4 - Parque Natural y cultural Martín M. de Güemes

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*1) (*4)		
<b>COMERCIAL</b>	<b>Minorista de Comestibles y Artículos Asociados</b>	Micro Escala - 80 m2 (*2)
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>	<b>Enseñanza e investigación</b>	Educación y Práctica Ambiental
	<b>Sanitario</b>	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc -300m2 (*2)
		Equipos de Salud Móviles - 2500 m2 (*2)
	<b>Social y Deportivo</b>	Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 1500m2
		Senderismo y trekking
		Ciclismo de montaña
		Paseos en kayak o canotaje en ríos y lagos
	<b>Cultural</b>	Pequeña Escala - 300m2
		Ferias artesanales y gastronómicas (Condicionado)
		Espectáculos al aire libre (Condicionado)
		Pequeña y Mediana Escala - 1500 m2 (*3)
	<b>Recreativos</b>	Pequeña Escala - 80 m2
		Mediana Escala - 300 m2 (Condicionado)
	<b>Seguridad</b>	Pequeña y Mediana Escala -300m2 (*2)
	<b>Servicios del automotor</b>	Playas de Estacionamiento (*2)
	<b>Turismo Sustentable</b>	Zona de Campamentos (*2)
		Paseos guiados
		Turismo Astronomico

**REFERENCIAS**

(\*1) Indicadores y actividades permitidas sujetas a la presentación de un Plan de Manejo Especifico del área.

(\*2) Actividad complementaria a la función principal. A evaluarse en el marco de un proyecto integral.

(\*3) Actividad permitida únicamente en el Parque Natural Chachapoya (PN2). Atendiendo a actividades preexistentes.

(\*4) Los distritos suburbanos PN\_Acceso Este y NC-PL\_Acceso Este, se reirán conforme lo dispuesto en el Convenio Urbanístico Ordenanza N° 16.330/24.



## CARACTERIZACION DE DISTRITOS

**FU - Distrito Fuelle**

Distrito orientado a su utilización prioritaria como espacio abierto garantizando el acceso, protección, aprovechamiento sustentable y disfrute de sus recursos naturales y paisajísticos por parte de la comunidad, destinado a articular los espacios verdes con los distritos urbanizables, preservando asimismo las escorrentías y las áreas con índice fenológico boscoso y bosque denso. Admite edificaciones puntuales de soporte a las actividades permitidas, siempre que verifique aptitud ambiental.

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*1)		
<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda Transitoria	Hotel, Motel, Hospedaje, etc.
<b>COMERCIAL</b>	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Micro Escala - 80 m2 (*2)
	Minoristas en general	Micro Escala - 80 m2 (*2)
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>	Enseñanza e investigación	Educación y Práctica Ambiental
	Sanitario	Equipamiento Salud sin Internación Peq. Esc -300m2 (*2)
	Social y Deportivo	Pequeña Escala - 300m2
		Mediana Escala - 1500m2
		Senderismo y trekking
		Ciclismo de montaña
		Paseos en kayak o canotaje en ríos y lagos
	Cultural	Pequeña Escala - 300m2
		Ferias artesanales y gastronómicas (Condicionado)
		Espectáculos al aire libre (Condicionado)
	Religioso	Pequeña y Mediana Escala - 1500m2
	Recreativos	Pequeña Escala - 80 m2
		Mediana Escala - 300 m2
	Seguridad	Pequeña y Mediana Escala -300m2 (*2)
	Servicios del Automotor	Playas de Estacionamiento (*2)
	Turismo Sustentable	Ecoturismo y turismo rural
		Zona de Campamentos (*2)
		Paseos guiados
		Turismo Astronómico

**REFERENCIAS**

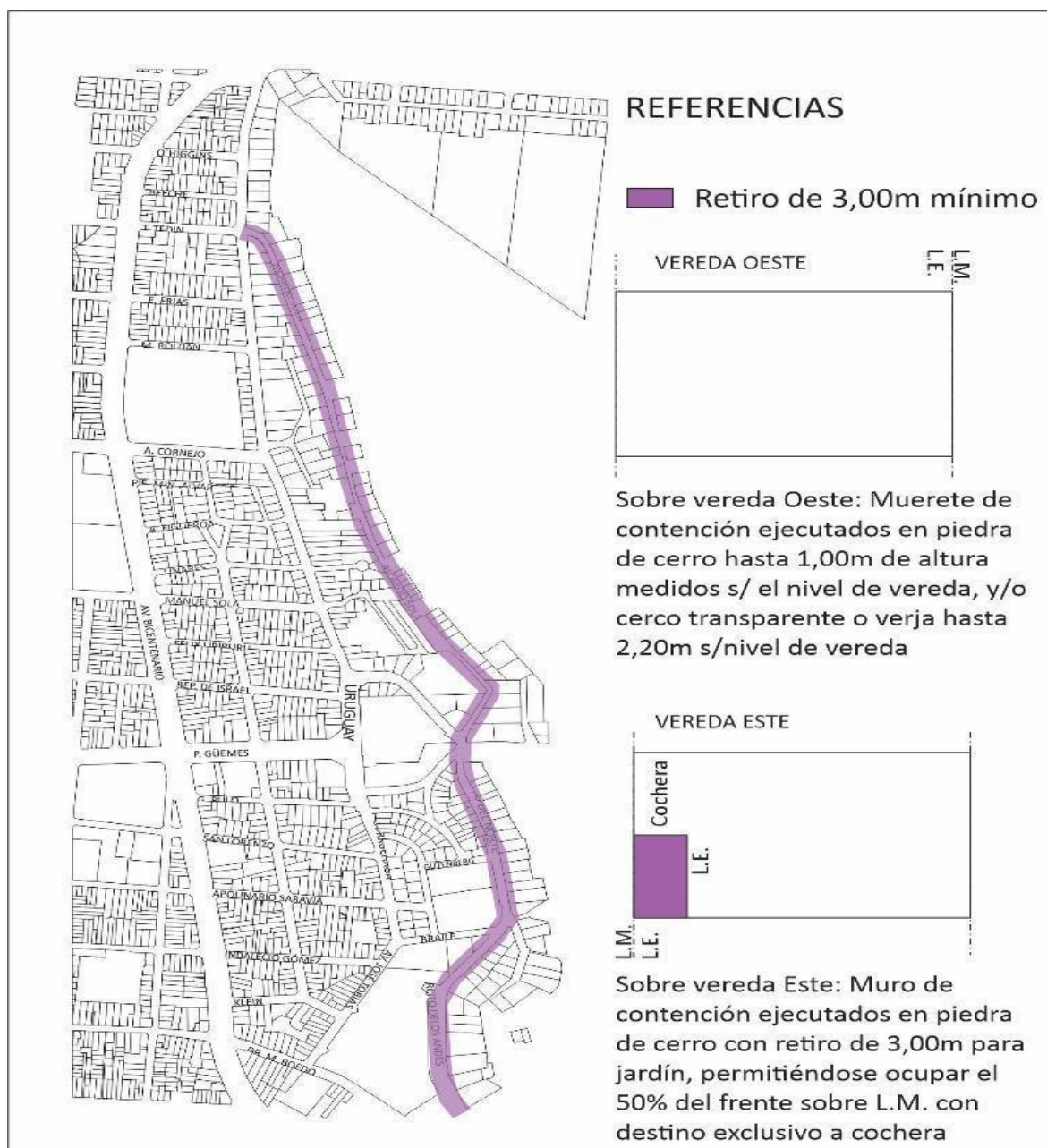
(\*1) Indicadores y actividades permitidas sujetas a la presentación de un Plan de Manejo Específico del área.

(\*2) Actividad complementaria a la función principal. A evaluarse en el marco de un proyecto integral.



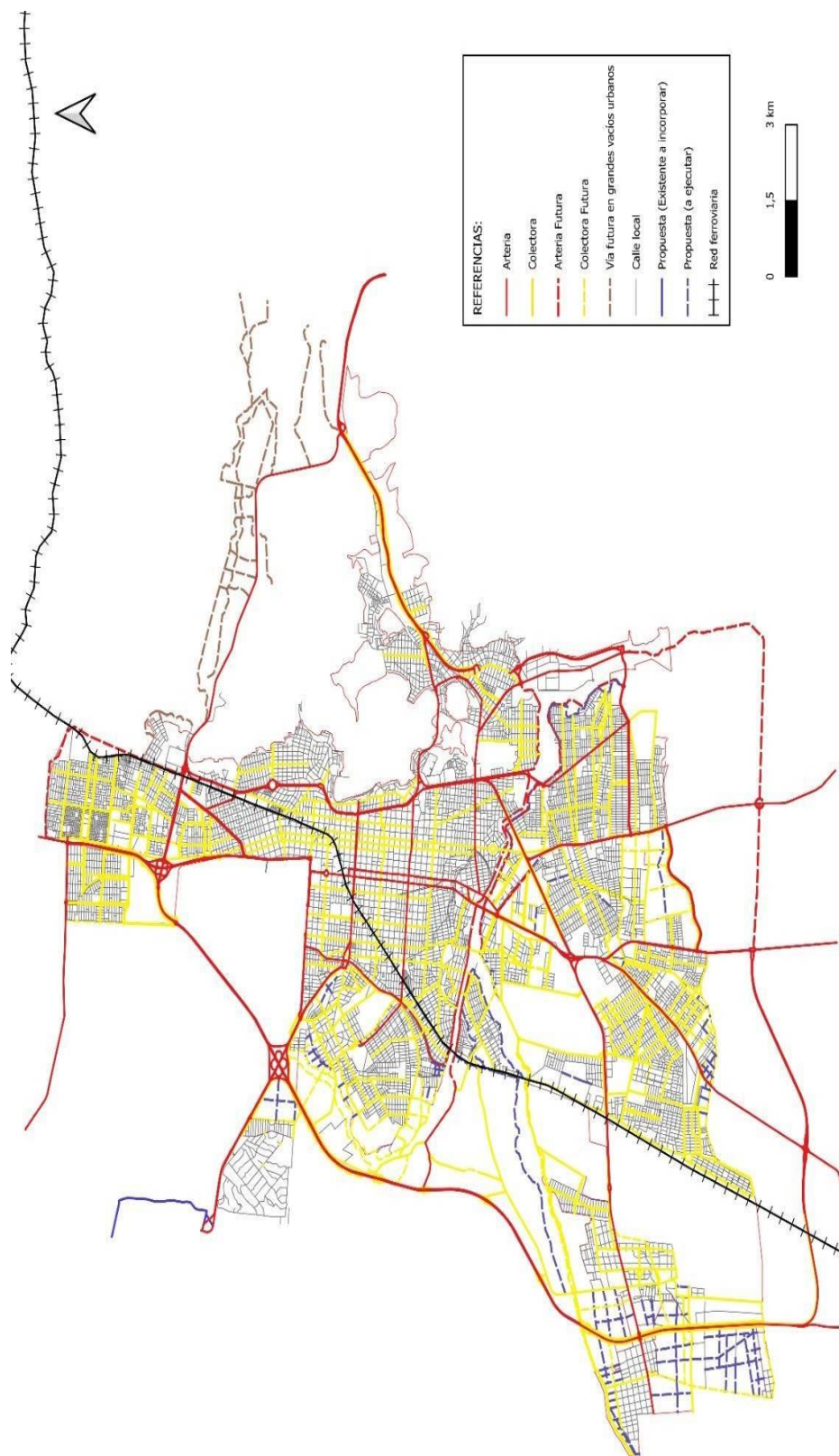
## ANEXO 4.5. REGLAMENTACIÓN DE RETIROS





## ANEXO 5 – RED VIAL

### ANEXO 5.1. PLANO GENERAL DE CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL





**ANEXO 5.2. CUADRO GENERAL DE CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL**

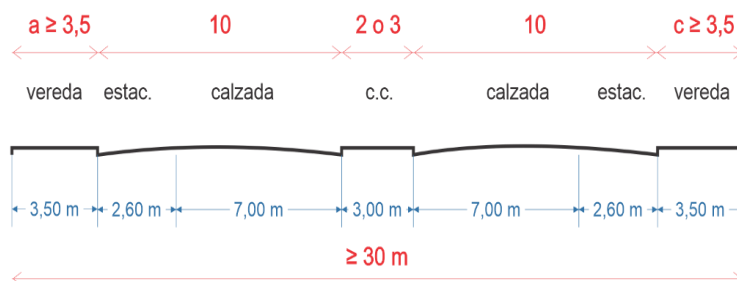
	Red vial primaria			Red vial secundaria			
	Vías arteriales (VA)	Colectoras ( C )		Calles locales (CLOC)	Calles pasajes (CPAS)	Ciclovías (CV)	Sendas peatonales (SP)
		Mayores (CMA)	Menores (CME)				
<b>Localización</b>	S/Proyecto Estratégico	Contornos de área urbana y Unidades Estructurantes y ejes principales de circulación		Interior de UE y barrios	Interior de UE y barrios	Interior de UE y barrios	Interior de UE y barrios. Espacios abiertos de uso público
<b>Función</b>	S/Proyecto Estratégico	Canalización de tránsito de paso y transporte. Distribución a calles locales. Equilibrio entre accesibilidad y fluidez.		Distribución interna de UE y barrios. Acceso a viviendas	Distribución interna de UE y barrios. Acceso a viviendas	Tránsito ciclistico barrial e interbarrial	Acceso peatonal a viviendas. Cruce interno de espacios públicos. Cruce de barreras urbanas
<b>Prioridad de uso</b>	S/Proyecto Estratégico	Mixta: transporte de pasajeros de carga. Transporte individual		Transporte individual	Transporte individual	Transporte ciclistico o individual exclusivo	Circulación peatonal exclusiva
<b>Ancho de calzada (m)</b>	S/Proyecto Estratégico	14 a 20	10 a 13	7 a 10	6,2 a 8	2 a 4,5	Según diseño
<b>Cantero central (m)</b>	S/Proyecto Estratégico	2 a 3	1				
<b>Ancho de veredas (m)</b>	S/Proyecto Estratégico	6 a 9	3 a 4,5	2,5 a 4,5	1,8 a 2,5		
<b>Ancho de calle (m)</b>	S/Proyecto Estratégico	22 a 32	16 a 23	12 a 19	10 a 15		
<b>Pavimento</b>	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento articulado (Centro Histórico)	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento articulado	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento articulado	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple Hormigón Armado Pavimento articulado	Carpeta Asfáltica Hormigón Simple	Hormigón Simple Pavimento articulado Paños o baldosas de granza lavada Ripio lavado sobre terreno natural Ladrillo triturado sobre terreno natural
(*1) Se entiende por Unidades Estructurantes a zonas del área urbana que constituyen núcleos identificables por su homogeneidad edilicia, ambiental o social o grandes vacíos urbanos o áreas de anexión a urbanizar. (*2) Las calles de convivencia tendrán un perfil similar a la calle local y deberán ser revisadas por la Autoridad de Aplicación							



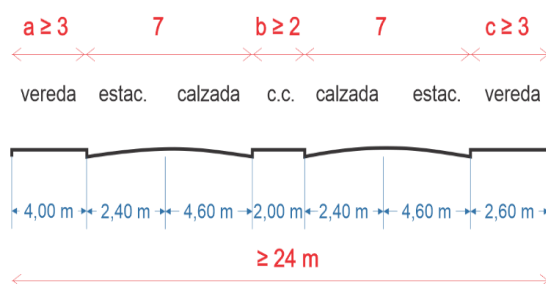
1) Vías arteriales (VA): Dichos perfiles deberán ser propuesto por D.N.V. o D.V.S., a efectos de ser consensuados urbanísticamente con la Municipalidad de Salta.

2) a- Colectoras Mayores (CMA)

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



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



2) b - Colectoras Menores (CME)

CME 1



CME 2



### 3) Calles Locales (CLOC)

#### CLOC (Calle)



### 4) Calles Pasajes (CPAS)

#### CPAS



Nota (1): Los pasajes no tendrán longitudes mayores a 200m.

Nota (2): Los pasajes no superarán el 20% de las incidencias para red vial.

## ANEXO 6 - CESIONES DE SUELO

### CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN ÁREAS URBANAS

CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN ÁREA URBANA	
	ÁREA URBANA (1)
ESPACIOS VERDES	15%
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO MUNICIPAL	3-5%
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PROVINCIAL	a establecer por la autoridad competente

1. Para fraccionamientos ubicados en Áreas de Ocupación Estratégica definidas en el Anexo 1.1 Clasificación del Suelo, la Autoridad de Aplicación evaluará mediante informe técnicamente fundado la disminución de los porcentajes de cesiones, los cuales no podrán ser inferior al 10% para Espacios Verdes y el 1 % para Equipamiento Comunitario Municipal.

### CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN ÁREAS SUBURBANAS URBANIZABLES

CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN ÁREAS SUBURBANAS		
	Conjuntos Urbanísticos Especiales	Fraccionamientos (según Art XXX)
ESPACIO VERDE ABSORBENTE	A evaluar por la Autoridad de Aplicación	15%
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO MUNICIPAL	5%	5-7% (1)
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PROVINCIAL	A establecer por la autoridad competente	

- (1) Para fraccionamientos en Áreas Suburbanas definidas en el Anexo 1.1 Clasificación del Suelo, la Autoridad de Aplicación evaluará mediante informe técnicamente fundado los porcentajes de cesiones para Equipamiento Comunitario Municipal, dentro del rango establecido.

## ANEXO 7 – DENSIDADES POR DISTRITO

DENSIDADES POR DISTRITO		ANEXO 7	
COD.	DISTRITO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD (Hab./Ha.)	
		NETA	BRUTA
DSA AN1	Distrito Suburbano de Muy Baja densidad	Hasta 250	Hasta 125
DSA AN2	Distrito Suburbano de Muy Baja densidad	Hasta 250	Hasta 125
DSA OESTE	Distrito Suburbano de Muy Baja densidad	Hasta 250	Hasta 125
DSA SL	Distrito Suburbano de Muy Baja densidad	Hasta 250	Hasta 125
DSA SUR	Distrito Suburbano de Muy Baja densidad	Hasta 250	Hasta 125
RM5	Distrito residencial de Muy Baja Densidad	Hasta 250	Hasta 125
AC4	Distrito de interés patrimonial de Muy Baja Densidad	Hasta 250	Hasta 125
CC2	Distrito de centralidad sensible al paisaje de Baja Densidad	Hasta 600	Hasta 360
AC3	Distrito de interés patrimonial de Baja Densidad	Hasta 600	Hasta 360
RM4	Distrito residencial de Baja Densidad	Hasta 600	Hasta 360
RM3	Distrito Residencial Mixto de Media Baja Densidad	Hasta 1300	Hasta 910
AC2	Distrito de interés patrimonial de Media Baja Densidad	Hasta 1300	Hasta 910
AC1	Distrito de interés patrimonial de Media Baja Densidad	Hasta 1300	Hasta 910
CC3	Distrito de Centralidad de escala Macro de Media Densidad	Hasta 1800	Hasta 1260
CC4	Distrito de Centralidad articulador de Media Densidad	Hasta 1800	Hasta 1260
CC5	Distrito de Centralidad Barrial de Media Densidad	Hasta 1800	Hasta 1260
RM2	Distrito Residencial Mixto de Media Alta Densidad	Hasta 2100	Hasta 1470
CC6	Distrito de Centralidad Estratégico de Alta Densidad	Hasta 2800	Hasta 1960
RM1	Distrito Residencial Mixto de renovación Urbana de Muy Alta Densidad	Hasta 3300	Hasta 2310
CC1	Distrito de Centralidad de Muy Alta Densidad	Hasta 3300	Hasta 2310



La densidad neta se refiere a población o vivienda por hectárea neta edificable (sin calles, plazas, equipamientos). La densidad bruta se refiere a la misma población, pero por hectárea total del ámbito (incluye calles, veredas, plazas, equipamientos). Se usa para dimensionar infraestructura de servicios.

#### REFERENCIA:

DENSIDAD	VALORACIÓN
250	MUY BAJA
600	BAJA
1300	MEDIA BAJA
1800	MEDIA
2100	MEDIA ALTA
2800	ALTA
3300	MUY ALTA

FACTOR DE ÁREA NETA PARA CONVERSIÓN DE DENSIDAD NETA A DENSIDAD BRUTA		
Tipología	Fracción neta	Red vial y espacio público
Centro urbano denso (tejido consolidado):	70	30
Tejido urbano medio / mixto:	60	40
Suburbano/espacio con calles anchas y más equipamiento:	50	50

## ANEXO 8 - LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDO

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
Nº	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
Calle Alberdi // Mitre							
1	2354	0	D	035	17	Alberdi N° 697	C
2	2356	0	D	035	18	Alberdi N° 695	C
3	96954	0	D	035	19-A	Alberdi N° 685	C
4	68894	0	E	049	03-A	Alberdi N° 648	A
5	150850	0	D	035	20-B	Alberdi N° 675	C
6	3148	0	E	049	02	Alberdi N° 636	A
7	2854	0	D	35	26	Alberdi N° 631	C
8	5548	0	D	035	27	Alberdi N° 627	C
9	2110	0	D	35	28	Alberdi N° 615	C
10	67949	0	D	035	29-A	Alberdi N° 607	C
11	67950	0	D	035	29-B	Alberdi N° 601	C
12	93537	0	E	048	12-A	Alberdi N° 578	C
13	93538	0	E	048	10-A	Alberdi N° 574	C
14	2442	0	E	048	09	Alberdi N° 566	C
15	5000	0	E	048	08	Alberdi N° 564	C
16	4420	0	D	026	29	Alberdi N° 549	C
17	2935	0	D	026	30	Alberdi N° 531	C
18	3151	0	E	049	01	Alberdi esq. San Luis N° 617	A
19	1746	0	E	033	10	Alberdi N° 496	A
20	73823	0	E	033	09-A	Alberdi N° 478	C
21	1	0	D	025	19-A	Alberdi N° 451	M
22	4675	0	E	033	04	Alberdi N° 432	C
23	133815 / 6	2	E	033	02	Alberdi N° 420 / 418	C
24	4676	0	E	33	03	Alberdi N° 428	C
25	5871	0	D	015	24	Alberdi N° 295	C
26	210	0	D	015	31	Alberdi N° 231	C
27	86979	0	D	015	32-A	Alberdi N° 225	C
28	4779	0	E	017	02	Alberdi N° 224	C
29	159049 / 159050 - 63254 / 63256	5	D	006	17	Alberdi N° 193 / 191 / 189	C
30	149850	0	D	006	26-A	Alberdi N° 113	C
31	2133	0	E	001	06	Alberdi N° 60	C
32	62093	0	D	005	19-B	Alberdi N° 25	C
33	1118	0	H	113	07	Mitre N° 23 - MHN	M
34	131435	0	H	113	12-B	Mitre N° 37	A
35	102375 / 102433	60	H	113	05	Mitre N° 55	A
36	1158	0	H	113	04	Mitre N° 77	A
37	4441	0	H	113	03	Mitre N° 81	A
38	5324	0	H	113	02	Mitre N° 93	A

39	3113	0	H	112	03	Mitre N° 133	C
----	------	---	---	-----	----	--------------	---

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
40	533	0	H	112	01	Mitre N° 195	A
41	4799	0	H	097	08	Mitre N° 211	A
42	96824 / 26	3	H	097	05	Mitre N° 267	C
43	2340	0	B	086	22	Mitre N° 294	C
44	5494	0	H	097	01	Mitre N° 299	C
45	1126	0	H	096	09	Mitre N° 309	C
46	1588	0	H	096	08	Mitre N° 315	C
47	691	0	B	069	17	Mitre N° 330	C
48	282	0	H	096	07	Mitre N° 331	A
49	4711	0	H	096	06	Mitre N° 349	C
50	70024 / 23	0	B	069	18	Mitre N° 356	C
51	96458 / 59	2	B	69	19	Mitre N° 366	C
52	96824 / 26	3	H	097	05	Mitre N° 267	C
53	2340	0	B	086	22	Mitre N° 294	C
54	5494	0	H	097	01	Mitre N° 299	C
55	1126	0	H	096	09	Mitre N° 309	C
56	1588	0	H	096	08	Mitre N° 315	C
57	691	0	B	069	17	Mitre N° 330	C
58	282	0	H	096	07	Mitre N° 331	A
59	4711	0	H	096	06	Mitre N° 349	C
60	70024 / 23	0	B	069	18	Mitre N° 356	C
61	96458 / 59	2	B	69	19	Mitre N° 366	C
62	1570	0	B	069	20	Mitre N° 370	C
63	1907	0	B	069	21	Mitre N° 374	C
64	3338 – 37375 / 84	0	H	096	04	Mitre N° 375 / 369	C
65	2540	0	H	096	03	Mitre N° 383	A
66	154659	0	B	069	22-B	Mitre N° 384	C
67	34575	0	H	096	02	Mitre N° 389	C
68	154658	0	B	069	22-A	Mitre N° 396	C
69	10378	0	B	069	25	Mitre N° 398	C
70	5111	0	H	096	01	Mitre N° 399	C
1	4631	0	B	068	16	Mitre N° 402	C
72	4695	0	H	081	07	Mitre N° 415	C
73	4690	0	B	068	19	Mitre N° 438	C
74	110	0	B	068	21	Mitre N° 456	C
75	5380	0	B	068	22	Mitre N° 466	C
76	3775	0	B	068	23	Mitre N° 470	C
77	4124	0	B	068	26	Mitre N° 496 / Leguizamón N° 567	C
78	15153	0	B	055	01	Mitre N° 600	M

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
79	102558	0	B	54	014-A	Mitre N° 620	A
80	61	0	H	065	07	Mitre N° 635	A
81	4566	0	H	065	06	Mitre N° 647	C
82	55	0	H	065	05	Mitre N° 653	C
83	106996	0	B	054	17-A	Mitre N° 664	C
84	106997	0	B	054	17-B	Mitre N° 670	C
85	17165	0	B	054	18	Mitre N° 680	C
86	10390	0	B	054	19	Mitre N° 692	C
87	2364	0	H	065	02	Mitre N° 695	C
88	4541	0	H	065	01	Mitre N° 697/99	C
89	1345	0	B	043	01	Mitre N° 764	A
90	102558	0	B	54	014-A	Mitre N° 620	A
91	61	0	H	065	07	Mitre N° 635	A
92	4566	0	H	065	06	Mitre N° 647	C
93	55	0	H	065	05	Mitre N° 653	C
94	106996	0	B	054	17-A	Mitre N° 664	C
95	106997	0	B	054	17-B	Mitre N° 670	C
96	17165	0	B	054	18	Mitre N° 680	C
97	10390	0	B	054	19	Mitre N° 692	C
98	2364	0	H	065	02	Mitre N° 695	C
99	4541	0	H	065	01	Mitre N° 697/99	C
100	1345	0	B	043	01	Mitre N° 764	A
101	102558	0	B	54	014-A	Mitre N° 620	A
102	61	0	H	065	07	Mitre N° 635	A
103	4566	0	H	065	06	Mitre N° 647	C
104	55	0	H	065	05	Mitre N° 653	C
105	106996	0	B	054	17-A	Mitre N° 664	C
106	106997	0	B	054	17-B	Mitre N° 670	C
107	17165	0	B	054	18	Mitre N° 680	C
108	10390	0	B	054	19	Mitre N° 692	C
109	2364	0	H	065	02	Mitre N° 695	C
110	4541	0	H	065	01	Mitre N° 697/99	C
111	1345	0	B	043	01	Mitre N° 764	A
112	2537	0	H	064	01	Mitre N° 767	M
113	3183	0	H	049	09	Mitre N° 833	C
114	3184	0	H	049	08	Mitre N° 841	C
115	100003	0	H	049	07-A	Mitre N° 859	A
116	9425	3	H	049	06	Mitre N° 867	C
117	9 – 39808/ 09	3	H	049	04	Mitre N° 875	C
118	4908	0	H	049	03	Mitre N° 887	C
119	4909	0	H	049	02	Mitre N° 891	C
120	5298	0	H	049	01	Mitre N° 899	C
121	824	0	B	031	19	Mitre N° 914	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría



122	796	0	H	033	05	Mitre N° 1.001	C
123	4909	0	H	049	02	Mitre N° 891	C
124	5298	0	H	049	01	Mitre N° 899	C
125	824	0	B	031	19	Mitre N° 914	C
126	796	0	H	033	05	Mitre N° 1.001	C
<b>Calle Alsina</b>							
127	9630	0	H	050	20	Alsina N° 798	C
128	14996	0	H	050	19	Alsina N° 792	C
129	9629	0	H	050	18	Alsina N° 780	C
130	2653	0	H	050	17	Alsina N° 778	C
131	10759	0	H	063	28	Alsina N° 761	C
132	90455	0	H	063	01-C	Alsina N° 731	C
133	2603	0	H	049	19	Alsina N° 698	C
<b>Calle Alvarado</b>							
134	3389	0	E	005	18	Alvarado N° 1176	C
135	792	0	E	005	16	Alvarado N° 1170	C
136	831	0	E	005	12	Alvarado N° 1154	C
137	1094	0	E	005	11	Alvarado N° 1144	C
138	1019	0	E	004	22	Alvarado N° 1082	C
139	1065	0	E	004	19	Alvarado N° 1066	C
140	2188	0	E	013	36	Alvarado N° 1053	C
141	1930	0	E	004	17	Alvarado N° 1046	C
142	2602	0	E	013	38	Alvarado N° 1037	C
143	3359	0	E	013	39	Alvarado N° 1031	C
144	676	0	E	004	15	Alvarado N° 1014	C
145	15798	0	E	004	14	Alvarado N° 1010	C
146	93284	0	E	003	18-A	Alvarado N° 996	C
147	2037	0	E	014	27	Alvarado N° 991	C
148	353	0	E	014	29	Alvarado N° 951	C
149	191748 /49	0	E	014	38-39	Alvarado N° 919	C
150	2856	0	E	002	12	Alvarado N° 840	C
151	1683	0	E	015	01-A	Alvarado N° 805	C
152	1065	0	E	004	19	Alvarado N° 1066	C
153	2188	0	E	013	36	Alvarado N° 1053	C
154	1930	0	E	004	17	Alvarado N° 1046	C
155	2602	0	E	013	38	Alvarado N° 1037	C
156	3359	0	E	013	39	Alvarado N° 1031	C
157	676	0	E	004	15	Alvarado N° 1014	C
158	15798	0	E	004	14	Alvarado N° 1010	C
159	93284	0	E	003	18-A	Alvarado N° 996	C
160	2037	0	E	014	27	Alvarado N° 991	C
161	353	0	E	014	29	Alvarado N° 951	C
162	191748 / 49	0	E	014	38-39	Alvarado N° 919	C
163	2856	0	E	002	12	Alvarado N° 840	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del inmueble	Categoría
164	1683	0	E	015	01-A	Alvarado N° 805	C

165	5367	0	E	016	29	Alvarado N° 769	C
166	5121	0	E	016	01	Alvarado N° 701	C
167	93581	0	D	006	02-A	Alvarado N° 621	C
168	3069	0	D	005	10	Alvarado N° 602	C
169	1880	0	D	004	18	Alvarado N° 570	C
170	1217	0	D	007	25	Alvarado N° 567	C
171	1859	0	D	004	17	Alvarado N° 560	C
172	363	0	D	007	26	Alvarado N° 551	A
173	1201	0	D	007	30	Alvarado N° 511	C
174	1866	0	D	004	10	Alvarado N° 504	C
175	191490 / 95	0	D	003	12	Alvarado N° 484	C
176	1161	0	D	008	40	Alvarado N° 427	A
177	184420 /184421	0	D	009	01	Alvarado N° 303	C
178	1335	0	D	010	34	Alvarado N° 269	C
179	45346	0	D	010	35-A	Alvarado N° 259	C
180	2855	0	D	001	11	Alvarado N° 208	C
181	9493	0	D	010	01	Alvarado N° 203	C
182	1720	0	D	010	33	Alvarado N° 295	C
183	9509	0	D	010	45	Alvarado N° 207	C
184	9510	0	D	010	46	Alvarado N° 205	C
185	21428	0	C	003	11	Alvarado N° 110	C
186	675	0	C	002	15	Alvarado N° 96	C
187	2855	0	D	001	11	Alvarado N° 208	C
188	9493	0	D	010	01	Alvarado N° 203	C
189	1720	0	D	010	33	Alvarado N° 295	C
190	9509	0	D	010	45	Alvarado N° 207	C
191	9510	0	D	010	46	Alvarado N° 205	C
192	21428	0	C	003	11	Alvarado N° 110	C
193	675	0	C	002	15	Alvarado N° 96	C
194	2855	0	D	001	11	Alvarado N° 208	C
195	9493	0	D	010	01	Alvarado N° 203	C
196	1720	0	D	010	33	Alvarado N° 295	C
197	9509	0	D	010	45	Alvarado N° 207	C
198	9510	0	D	010	46	Alvarado N° 205	C
199	21428	0	C	003	11	Alvarado N° 110	C
200	675	0	C	002	15	Alvarado N° 96	C
<b>Calle Ameghino</b>							
201	11611	0	H	034	01	Ameghino N° 650	A
202	1796	0	H	048	17	Ameghino N° 663	C
203	4432	0	H	048	16	Ameghino N° 669	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
<b>Avenida Belgrano</b>							
204	926		H	101	5	Belgrano 1002	C

205	83344-83348		H	108	23	Belgrano 1019 - 1021	C
206	8220		H	101	6	Belgrano 1026	C
207	1238		H	101	7	Belgrano 1032	C
208	14601		H	108	20	Belgrano 1053	C
209	10320		H	108	19	Belgrano 1067	C
210	12658		H	101	9	Belgrano 1078	C
211	7880		H	108	17	Belgrano 1079	C
212	10323		H	108	16	Belgrano 1083	C
213	4700		H	108	15	Belgrano 1097	C
214	5881		H	107	1	Belgrano 1115	C
215	8765		H	107	20	Belgrano 1125	C
216	8803		H	107	19	Belgrano 1137	C
217	8748		H	107	18	Belgrano 1147	C
218	8749		H	107	17	Belgrano 1153	C
219	93647-93645		H	107	10	Belgrano 1167	C
220	8791		H	107	16	Belgrano 1191	C
221	97333 / 127104		H	107	15	ALVEAR 186	C
223	7634		H	106	1	Belgrano 1205	C
224	7421		H	106	18	Belgrano 1229	C
225	7913		H	106	17	Belgrano 1239	C
226	6271		H	106	16	Belgrano 1245	C
227	7915		H	106	15	Belgrano 1251	C
228	12426		H	106	11	Belgrano 1297	C
229	563		G	97	8	Belgrano 1402	C
230	185794/95		G	116	33	Belgrano 1455	C
231	8680		G	115	1	Belgrano 1505	C
232	15538		G	98	13	Belgrano 1508	C
233	90752		G	114	1	Belgrano 1605	C
234	11880		G	114	34	Belgrano 1651	C
235	32365		G	114	29	Belgrano 1697	C
236	8590		G	99	17	Belgrano 1674	C
237	16828		G	99	20	MAIPU 222	C
238	9041		G	113	1	MAIPU 175	C
239	13173		G	100	8	Belgrano 1710	C
240	11184		G	113	23	Belgrano 1731	C
241	11155		G	113	22	Belgrano 1743	C
242	11091		G	113	21	Belgrano 1751	C
243	11081		G	113	20	Belgrano 1763	C
244	11067		G	113	19	Belgrano 1769	C
245	23053		G	100	13	Belgrano 1770	C
246	989 -846	0	H	105	01-A-B	Belgrano N° 1349	A
247	64556	0	H	103	03-C	Belgrano N° 1250	A
248	926	0	H	101	05	Belgrano N° 1002	A
249	5116	0	H	100	18	Belgrano N° 992	A
250	92561	0	H	100	17-A	Belgrano N° 980	C

## LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

## ANEXO 8

N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
251	25232	0	H	100	12	Belgrano N° 912	C
252	25231	0	H	100	11	Belgrano N° 906	C
253	4148	0	H	109	40	Belgrano N° 913	A
254	2950	0	H	109	33	Belgrano N° 985	C
255	37441	0	H	099	15	Belgrano N° 876	C
256	1921	0	H	099	12	Belgrano N° 850	C
257	131790	0	H	099	11-A	Belgrano N° 848	C
258	5582	0	H	099	10	Belgrano N° 824	C
259	75487	0	H	098-A	09-A	Belgrano N° 782	C
260	150244	0	H	098-A	07-A	Belgrano N° 770	A
261	715	0	H	111	27	Belgrano N° 747	A
262	5197	0	H	111	26	Belgrano N° 751	C
263	1214 - 37239	2	H	111	25	Belgrano N° 759	C
264	36303 - 87319 / 20 - 36307 / 36335	37	H	097	12	Belgrano N° 698/ 684/ 678	C
265	1159	0	H	097	10	Belgrano N° 666	A
266	1244	0	H	112	06	Belgrano N° 619	C
267	9559	0	H	112	20	Belgrano N° 657	C
268	9558	0	H	112	19	Belgrano N° 665	C
269	9557	0	H	112	18	Belgrano N° 673	C
270	4558	0	H	112	16	Belgrano N° 689	C
271	9560	0	H	112	15	Belgrano N° 697	C
272	2974	0	B	086	16	Belgrano N° 570	C
273	69551 / 69552	2	B	086	11	Belgrano N° 532	C
274	2236	0	B	085	09	Belgrano N° 450	A
275	3827	0	B	088	24	Belgrano N° 445	C
276	5738	0	B	088	25	Belgrano N° 437	C
277	3591	0	B	085	04	Belgrano N° 406	C
278	117133 117134	2	B	088	23	Belgrano N° 447 / 457	C
279	315 - 39525 / 39538	15	B	084	11-A	Belgrano N° 390	C
280	1649	0	B	084	10	Belgrano N° 386	C
281	1647	0	B	084	08	Belgrano N° 354	C
282	117152	0	B	089	13-A	Belgrano N° 329	C
283	1640	0	B	083	07	Belgrano N° 274	C
284	15785	0	B	083	05	Belgrano N° 262	C
285	15784	0	B	083	04	Belgrano N° 254	C
286	15783	0	B	083	03	Belgrano N° 248	C
287	15782	0	B	083	02	Belgrano N° 242	C
<b>Calle Buenos Aires // Zuviría</b>							
288	6521	0	D	036	01	Buenos Aires N° 750	A
289	61246	0	D	025	15-A	Buenos Aires N° 498	C
290	153	0	D	024	26	Buenos Aires N° 481	C
291	105724	1	D	024	23	Buenos Aires N° 495	C
292	5065	0	D	016	07	Buenos Aires N° 362	C

293	4815	0	D	017	24	Buenos Aires N° 367	C
294	2193	0	D	017	23	Buenos Aires N° 375	C
295	2150	0	D	017	22	Buenos Aires N° 383	C
296	4623	0	D	015	07	Buenos Aires N° 258	C
297	91410	0	D	015	05-A	Buenos Aires N° 252	C
298	102580	0	D	015	03-A	Buenos Aires N° 230	C
299	2930	0	D	014	28	Buenos Aires N° 217	C
300	275	0	D	014	25	Buenos Aires N° 245 /247	C
301	181582	0	D	014	34	Buenos Aires N° 275	C
302	181582	0	D	014	34	Buenos Aires N° 281	C
303	5138	0	D	006	09	Buenos Aires N° 188	C
304	60839 / 41	3	D	007	19A-B-C	Buenos Aires N° 179/181	C
305	5505	0	D	007	20	Buenos Aires N° 177	A
306	38530	0	D	007	18-B	Buenos Aires N° 187	C
307	291	0	D	007	18-A	Buenos Aires N° 189	C
308	292	0	D	007	16	Buenos Aires N° 195	C
309	16861	0	D	007	17	Buenos Aires N° 199	C
310	100706 / 720	16	D	005	03	Buenos Aires N° 44/46	C
311	2955	0	D	005	02	Buenos Aires N° 24	C
312	4932	0	D	005	01	Buenos Aires N° 8	A
313	4602	0	D	004	22	Buenos Aires N° 61	C
314	4736	0	D	004	21	Buenos Aires N° 85	C
315	415	0	D	004	20	Buenos Aires N° 93	A
316	5574	0	D	004	19	Buenos Aires N° 95	C
317	50350	0	B	103	21-B	Zuviría N° 90	A
318	50349	0	B	103	21-A	Zuviría N° 84	A
319	2124	0	B	103	20	Zuviría N° 70	A
320	2123	0	B	103	19-A	Zuviría N° 64	A
321	3714	0	B	103	18	Zuviría N° 28	A
322	146202/ 146210	9	B	103	15	Zuviría N° 6	A
323	359	0	B	087	03	Zuviría N° 163	A
324	69460	0	B	088	20-A	Zuviría N° 180	A
325	1633	0	B	088	19	Zuviría N° 172	C
326	10326	0	B	086	05	Zuviría N° 265	C
327	1160	0	B	085	14	Zuviría N° 290	A
328	5014	0	B	069	11	Zuviría N° 309	C
329	5013	0	B	069	10	Zuviría N° 321	C
330	5011	0	B	069	08	Zuviría N° 343	C
331	1863	0	B	069	05	Zuviría N° 373	C
332	3605	0	B	069	04	Zuviría N° 377	C
333	4634	0	B	069	03	Zuviría N° 381	C
334	1598	0	B	069	02	Zuviría N° 383	C
335	893	0	B	070	19	Zuviría N° 362	C
336	2341	0	B	070	18	Zuviría N° 360	C
337	4562	0	B	070	15	Zuviría N° 340	C
338	3078	0	B	070	13	Zuviría N° 326	C
339	1385	0	B	068	08	Zuviría N° 427	C



340	2088	0	B	068	07	Zuviría N° 433	C
341	263	0	B	068	06	Zuviría N° 443	C
342	3604	0	B	068	04	Zuviría N° 465	C
343	894	0	B	068	03	Zuviría N° 475	C
344	93096	0	B	067	35-A	Zuviría N° 498	C
345	93097	0	B	067	34-A	Zuviría N° 492	C
346	41351	0	B	067	32-B	Zuviría N° 486	C
347	4570	0	B	067	31	Zuviría N° 478	C
348	3188	0	B	067	30	Zuviría N° 460	C
349	1964	0	B	068	05	Zuviría N° 453	C
350	143943	0	B	067	28-A	Zuviría N° 452	C
351	2971	0	B	067	27	Zuviría N° 428	C
352	319	0	B	067	26	Zuviría N° 422	C
353	2065	0	B	067	25	Zuviría N° 408	C
354	3952	0	B	056	30	Zuviría N° 576	C
355	5480	0	B	056	28	Zuviría N° 552	C
356	921	0	B	056	24	Zuviría N° 506	C
357	93264 /93265	2	B	053-A	08	Zuviría N° 692	C
358	3861	0	B	053-B	18	Zuviría N° 642	C
359	3860	0	B	053-B	17	Zuviría N° 634	C
360	3077	0	B	053-B	13	Zuviría N° 606	C
<b>Calle Caseros</b>							
361	4089	0	F	03	01	Caseros N° 1615	A
362	1131	0	H	119	01	Caseros N° 1250	A
363	12725	0	E	007	25	Caseros N° 1217	A
364	50185	0	H	118	10-A	Caseros N° 1150	A
365	2293	0	E	004	34	Caseros N° 993	C
366	1277	0	E	004	35	Caseros N° 991	C
367	10724	0	E	004	36	Caseros N° 987	C
368	3633	0	E	004	38	Caseros N° 971	C
369	4137	0	H	116	15	Caseros N° 962	A
370	99685	0	E	004	39-A	Caseros N° 951	C
371	5042	0	E	004	40	Caseros N° 949	C
372	1026	0	E	004	41	Caseros N° 929	C
373	1124	0	E	004	42	Caseros N° 925	A

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
374	72515 -72522	8	H	116	12	Caseros N° 918	C
375	1276	0	E	004	44	Caseros N° 911	C
376	3916	0	H	1166	9	Caseros N° 904	C
377	60307	0	H	115	15-A	Caseros N° 884	C
378	39405	0	H	115	14-B	Caseros N° 880	C
379	990	0	H	115	14-A	Caseros N° 876	C
380	9665	0	H	115	14-A	Caseros N° 856	C
381	9664	0	H	115	12	Caseros N° 850	C
382	9663	0	H	115	11	Caseros N° 842	C
383	2849	0	H	115	10	Caseros N° 808	C
384	86521	0	E	003	34-A	Caseros N° 807	C
385	102237 / 102239	3	E	003	32-A	Caseros N° 823/29/35	C

386	139164	0	E	003	31-B	Caseros N° 843	<b>M</b>
387	4782	0	E	002	27	Caseros N° 789	<b>C</b>
388	106	0	H	114	13	Caseros N° 752	<b>C</b>
389	283	0	E	002	30	Caseros N° 745	<b>C</b>
390	139164	0	E	003	31-B	Caseros N° 843	<b>M</b>
391	4782	0	E	002	27	Caseros N° 789	<b>C</b>
392	106	0	H	114	13	Caseros N° 752	<b>C</b>
393	283	0	E	002	30	Caseros N° 745	<b>C</b>
394	285 / 38282 - 38294	14	E	002	31	Caseros N° 723/725/727	<b>C</b>
395	3769	0	H	114	10	Caseros N° 712	<b>C</b>
396	2923	0	E	002	01	Caseros N° 701 - <b>MHN</b>	<b>M</b>
397	2995	0	E	002	32	Caseros N° 711	<b>A</b>
398	60776 / 78	3	E	002	29	Caseros N° 753/55	<b>C</b>
399	4735	0	E	002	28	Caseros N° 759	<b>C</b>
400	4854	0	E	002	26	Caseros N° 791	<b>C</b>
401	441	0	H	113	18	Caseros N° 698	<b>C</b>
402	9638	0	H	113	17	Caseros N° 696	<b>C</b>
403	5429	0	H	113	16	Caseros N° 692	<b>C</b>
404	97392	0	E	001	29-A	Caseros N° 665	<b>C</b>
405	98800 / 98801	2	H	113	15	Caseros N° 676/ 678	<b>C</b>
406	4523	0	H	113	14	Caseros N° 670	<b>A</b>
407	247	0	H	113	13	Caseros N° 670	<b>A</b>
408	131436	0	H	113	12-C	Caseros N° 662	<b>C</b>
409	239	0	H	113	11	Caseros N° 656	<b>C</b>
410	721	0	H	113	10	Caseros N° 652	<b>C</b>
411	93	0	H	113	09	Caseros N° 646	<b>C</b>
412	2853	0	H	113	08	Caseros N° 602	<b>A</b>
413	121385 / 92	8	E	001	30-A	Caseros N° 649 / 655	<b>C</b>
414	5292	0	E	001	28	Caseros N° 681	<b>C</b>
415	2365	0	D	005	21	Caseros N° 549 - <b>MHN</b>	<b>M</b>

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
416	4851	0	D	005	22	Caseros N° 527	<b>A</b>
417	41208 / 41253	46	D	005	23	Caseros N° 519 / 525	<b>A</b>
418	26	0	D	005	24	Caseros N° 513	<b>A</b>
419	1296	0	D	005	25	Caseros N° 511	<b>A</b>
420	3964	0	B	103	14	Caseros N° 476	<b>C</b>
421	725	0	B	103	13	Caseros N° 468	<b>C</b>
422	4010	0	B	103	10	Caseros N° 438	<b>C</b>
423	5424	0	D	004	28	Caseros N° 427	<b>C</b>
424	5425	0	D	004	27-A	Caseros N° 431	<b>C</b>
425	1295	0	B	103	08	Caseros N° 402	<b>C</b>
426	41383 / 84	2	D	004	01 A-B	Caseros N° 407/11	<b>C</b>

427	5083	0	D	004	29	Caseros N° 417 - <b>MHN</b>	<b>M</b>
428	1906	0	D	004	26-A	Caseros N° 441	<b>C</b>
429	91534 / 7 - 91.539/ 47 - 91557 / 63 - 91571 / 76 - 91579 - 91590 / 94 - 91608 / 10 96355 - 96359 / 63 - 107058 - 107060 - 118468 / 71 (47 U.F)	47	D	004	23	Caseros N° 475 / 93	<b>A</b>
430	65005	1	B	102	22	Caseros N° 400	<b>C</b>
431	3725	0	B	102	21	Caseros N° 390	<b>C</b>
432	3779	0	B	102	20	Caseros N° 376	<b>C</b>
433	3018	0	B	102	19	Caseros N° 362	<b>C</b>
434	1941	0	B	102	18	Caseros N° 350	<b>C</b>
435	5010	0	B	102	17	Caseros N° 342	<b>C</b>
436	5336	0	B	102	16	Caseros N° 332	<b>C</b>
437	5311	0	B	102	13	Caseros N° 308	<b>C</b>
438	27	0	B	102	12	Caseros N° 304	<b>C</b>
439	1764	0	B	101	24	Caseros N° 292	<b>C</b>
440	157513 / 166014	16	B	101	23	Caseros N° 276	<b>C</b>
441	5284	0	B	101	22	Caseros N° 266	<b>C</b>
442	3676	0	B	101	21	Caseros N° 246	<b>C</b>
443	4673	0	D	002	41	Caseros N° 241	<b>C</b>
444	92758	0	B	101	18-A	Caseros N° 230	<b>C</b>
445	3719	0	B	101	14	Caseros N° 208	<b>C</b>
446	732	0	D	002	40	Caseros N° 263	<b>C</b>
447	93293	0	D	002	38-A	Caseros N° 271	<b>C</b>

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
448	1616	0	D	002	36	Caseros N° 289	<b>C</b>
449	3119	0	B	100	16	Caseros N° 192	<b>C</b>
450	2455	0	D	001	33	Caseros N° 177	<b>C</b>
451	3118	0	B	100	15	Caseros N° 164	<b>C</b>
452	1111	0	B	100	14	Caseros N° 154	<b>C</b>
453	106258	0	D	001	34-A	Caseros N° 147	<b>C</b>
454	10864	0	D	001	40	Caseros N° 113	<b>C</b>
455	1063	0	D	001	41	Caseros N° 109	<b>C</b>
456	11231	0	B	100	09	Caseros N° 108	<b>A</b>
457	1601	0	D	001	42	Caseros N° 107	<b>C</b>
458	201	0	D	001	01	Caseros N° 101	<b>C</b>
459	25709	0	B	099	22	Caseros N° 98	<b>C</b>
460	5347	0	B	099	21	Caseros N° 92	<b>C</b>
461	6900	0	B	099	18	Caseros N° 64	<b>C</b>
462	2377	0	B	099	13	Caseros N° 42	<b>C</b>

463	6718	0	B	099	10	Caseros N° 22	C
464	6145	0	B	099	09	Caseros N° 12	C
465	15130 / 15131	0	C	003	37	Caseros N° 73 -MHN	M
<b>Pje. Castro</b>							
466	5663	0	H	098-A	02	Pje. Castro N° 285	A
<b>Calle Catamarca // Vicente López</b>							
467	1018	0	D	022	09	Catamarca N° 480	C
468	1265	0	D	022	06	Catamarca N° 446	C
469	10884	0	D	022	03	Catamarca N° 428	C
470	10883	0	D	022	02	Catamarca N° 416	C
471	102916 / 102917	2	D	021	40	Catamarca N° 471 / 473	C
472	3139	0	D	021	39	Catamarca N° 493	C
473	9551	0	D	019	03	Catamarca N° 370	C
474	3370	0	D	012	10	Catamarca N° 294	C
475	3366	0	D	012	08	Catamarca N° 274	C
476	3365	0	D	012	07	Catamarca N° 264	C
477	172542	0	D	011	14	Catamarca N° 255	C
478	7337	0	D	011	16	Catamarca N° 245	C
479	2417	0	D	012	02-B	Catamarca N° 244	C
480	39720	0	D	012	02-A	Catamarca N° 224	C
481	3900	0	D	012	01	Catamarca N° 202	C
482	11242	0	D	011	23	Catamarca N° 205	C
483	96305	0	D	009	12-A	Catamarca N° 196	C
484	3820	0	D	010	31	Catamarca N° 141/137	A
485	9466	0	D	002	03	Catamarca N° 30	C
486	5305	0	D	001	23	Catamarca N° 85	C
487	1401	0	D	001	22	Catamarca N° 93	C
488	1400	0	D	001	21	Catamarca N° 97	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
489	6773	0	B	100	20	Vicente López N° 38	C
490	5308	0	B	100	19	Vicente López N° 26	C
491	5306	0	B	100	17	Vicente López N° 2	C
492	2827	0	B	090	03	Vicente López N° 181	C
493	2826	0	B	090	02	Vicente López N° 187	C
494	191736 / 191737	0	B	072	10	Vicente López N° 307	C
495	3126	0	B	072	07	Vicente López N° 335	C
496	3653	0	B	072	04	Vicente López N° 351	C
497	5628	0	B	072	03	Vicente López N° 359	C
498	1801	0	B	065	11	Vicente López N° 423	C
499	16278	0	B	065	05	Vicente López N° 459	C
500	889	0	B	065	04	Vicente López N° 467	C
501	3244	0	B	064	36	Vicente López N° 498	C
502	779	0	B	064	28	Vicente López N° 436	C
503	4100	0	B	064	27	Vicente López N° 428	C

Calle Córdoba // Deán Funes							
504	4948	0	D	014	09	Córdoba N° 276	C
505	6239	0	D	014	08	Córdoba N° 270	C
506	4679	0	D	014	07	Córdoba N° 260	C
507	5173	0	D	014	06	Córdoba N° 256	C
508	3705	0	D	014	05	Córdoba N° 254	C
509	4680	0	D	014	03	Córdoba N° 238	C
510	984	0	D	014	02	Córdoba N° 220	C
511	1892	0	D	013	34	Córdoba N° 215	C
512	4555	0	D	013	27	Córdoba N° 261	C
513	1288	0	D	013	24	Córdoba N° 285	C
514	1948	0	D	013	35	Córdoba N° 201	C
515	277	0	D	007	05	Córdoba N° 182	C
516	1913	0	D	007	04	Córdoba N° 176	C
517	5718	0	D	007	03	Córdoba N° 148	C
518	81690	0	D	007	02-B	Córdoba N° 134	C
519	5483	0	D	008	33	Córdoba N° 127	C
520	148183	0	D	008	34-A	Córdoba N° 111	C
521	5484	0	D	008	32	Córdoba N° 131	C
522	1910	0	D	008	30	Córdoba N° 169	C
523	3363	0	D	008	29	Córdoba N° 175	C
524	276	0	D	008	28	Córdoba N° 183	C
525	1873	0	D	008	27	Córdoba N° 191	C
526	126	0	D	003	13	Córdoba N° 93	C
527	98704 / 98705	2	D	004	08	Córdoba N° 86 / 90	C
528	5838	0	D	028	33	Córdoba N° 507	C
529	4798	0	D	003	14	Córdoba N° 87	C
530	4764	0	D	003	15	Córdoba N° 83	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
531	3075	0	D	004	07	Córdoba N° 74	C
532	5502	0	D	003	16	Córdoba N° 65	C
533	216	0	D	003	17	Córdoba N° 61	C
534	3462	0	D	004	06	Córdoba N° 54	C
535	4208	0	D	004	05	Córdoba N° 46	C
536	1250	0	D	004	04	Córdoba N° 36	A
537	1249	0	D	004	03	Córdoba N° 28	C
538	1876	0	D	004	02	Córdoba N° 20	C
539	41383 / 41385	3	D	004	01-A-C	Córdoba N° 6	C
540	4236	0	D	003	01	Córdoba N° 3 - MHN	M
541	65006	2	B	102	22	Deán Funes N° 8	C
542	3717	0	B	102	24	Deán Funes N° 26	C
543	1929	0	B	102	25	Deán Funes N° 28	C
544	145623	0	B	102	27-A	Deán Funes N° 70	C
545	4207	0	B	102	29	Deán Funes N° 86	C
546	4477	0	B	103	02	Deán Funes N° 87	C
547	998	0	B	088	05	Deán Funes N° 165	C
548	7939	0	B	071	22	Deán Funes N° 306	C



549	82285 / 82286	2	B	071	21-A	Deán Funes N° 312	C
550	43300 / 43301	2	B	070	02	Deán Funes N° 369/377	C
551	2610	0	B	067	10	Deán Funes N° 425	C
552	8574	0	B	067	09	Deán Funes N° 429	C
553	76110 / 76111	2	B	067	08	Deán Funes N° 443/445	C
554	6063	0	B	066	25	Deán Funes N° 444	C
555	89691 / 92 - 101655	3	B	066	30	Deán Funes N° 470	C
556	10589	0	B	067	04	Deán Funes N° 473	C
557	3762	0	B	053-B	03	Deán Funes N° 615	C
558	6839	0	B	052-B	16	Deán Funes N° 620	C
559	86975 / 86976	2	B	053-B	02	Deán Funes N° 627	C
560	3761	0	B	053-B	01	Deán Funes N° 651	C
561	6628	0	B	052-A	15	Deán Funes N° 660	C
562	1363	0	B	052-A	16	Deán Funes N° 670	C
563	7416	0	B	052-A	18	Deán Funes N° 680	C
564	3758	0	B	153-A	01	Deán Funes N° 683	A
565	64395	0	B	052-A	19	Deán Funes N° 686	C
566	6522	0	B	045-A	01-A	Deán Funes N° 750	A
567	4450	0	B	044	01	Deán Funes N° 795	C
<b>Avenida Entre Ríos</b>							
568	72020 / 72179	160	H	068	01-A	Entre Ríos N° 951	A

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
569	19551	0	H	065	26	Entre Ríos N° 683	C
570	9567	0	H	065	30	Entre Ríos N° 661	C
571	9566	0	H	065	29	Entre Ríos N° 667	C
572	7284	0	H	065	28	Entre Ríos N° 671	C
573	6546	0	H	065	27	Entre Ríos N° 677	C
574	16825	0	B	054	22	Entre Ríos N° 561	C
575	15424	0	B	054	21	Entre Ríos N° 569	C
576	15423	0	B	054	20	Entre Ríos N° 575	C
<b>Calle España</b>							
577		0	H	109	19	España N° 970	C
578		0	H	109	17	España N° 932	C
579	87090 / 95	6	H	109	15	España N° 920	C
580	90503	0	H	109	14-A	España N° 918	C
581	4274	0	H	109	12-B	España N° 910	C
582	10862	0	H	109	12-A	España N° 906	C
583	326	0	H	110	13	España N° 848	C
584	5235	0	H	110	12	España N° 836	C
585	3887	0	H	115	01	España N° 807	C
586	3648	0	H	115	25	España N° 887	A
587	3471	0	H	111	11	España N° 788	C
588	3853	0	H	111	10	España N° 782	C
589	722	0	H	111	07	España N° 730 - MHN	M
590	1211	0	H	111	06	España N° 720	C

591	602	0	H	111	04	España N° 706	A
592	143	0	H	114	34	España N° 721	A
593	145	0	H	114	33	España N° 733	C
594	144	0	H	114	32	España N° 737	C
595	4760	0	H	114	31	España N° 747	C
596	89869	0	H	112	10	España N° 676	C
597	87914 / 25	12	H	112	09	España N° 650/666	C
598	5325	0	H	113	01	España N° 601	A
599	531	0	H	113	33	España N° 621	C
600	3786	0	B	087	09	España N° 596 - MHN	M
601	1346	0	B	087	08	España N° 596 - MHN	M
602	3715	0	B	087	07	España N° 550	A
603	757	0	B	087	06	España N° 508	A
604	5233	0	B	088	18	España N° 498	C
605	2988	0	B	088	17	España N° 478	C
606	351	0	B	088	14	España N° 444	C
607	3715	0	B	087	07	España N° 550	A
608	4600	0	B	103	23	España N° 455	C
609	1210	0	B	088	12	España N° 426	C
610	361	0	B	103	26	España N° 421	C
611	5479	0	B	089	06	España N° 366	A

## LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

## ANEXO 8

N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Cela	Domicilio del Inmueble	Categoría
612	131998	0	B	089	01-A	España N° 314	A
613	3106	0	B	102	01	España N° 305	C
614	3105	0	B	102	43	España N° 307	C
615	2292	0	B	102	39	España N° 319	C
616	1199	0	B	102	37	España N° 339	C
617	37205	0	B	102	36	España N° 357	C
618	37206	0	B	102	35	España N° 361	C
619	1569	0	B	102	34	España N° 369	C
62.	2608	0	B	102	33	España N° 385	C
621	10734	0	B	090	23	España N° 296	A
622	1279	0	B	090	22	España N° 292	C
623	107082	0	B	090	17-A	España N° 268	C
624	3589	0	B	101	52	España N° 227	C
625	4391	0	B	101	51	España N° 229	C
626	182219 - 188219	2	B	091	35	España N° 182	C
627	5354	0	B	091	14	España N° 166	C
628	4973	0	B	099	40	España N° 79	C

## Calle General Güemes

629	38778 - 6745	2	H	101	01-A	Gral Güemes N° 1009	C
630	2582	0	H	100	26	Gral Güemes N° 987	C
631	7547	0	H	100	28	Gral Güemes N° 963	C

632	41891 / 92	2	H	100	29	Gral Güemes N° 959/961	C
633	1142	0	H	093	17	Gral Güemes N° 942	C
634	3933	0	H	093	11	Gral Güemes N° 938	C
635	98	0	H	093	10	Gral Güemes N° 922	C
636	11223	0	H	093	09	Gral Güemes N° 910	C
637	97	0	H	093	08	Gral Güemes N° 902	C
638	1144	0	H	100	32	Gral Güemes N° 927	C
639	4719	0	H	100	30	Gral Güemes N° 957	C
640	2734	0	H	094	26	Gral Güemes N° 898	C
641	2739	0	H	094	25	Gral Güemes N° 892	C
642	65558 / 65559	0	H	094	24	Gral Güemes N° 884 886	C
643	3052	0	H	094	15	Gral Güemes N° 822	C
644	3053	0	H	094	14	Gral Güemes N° 814	C
645	22163	0	H	099	30	Gral Güemes N° 841	C
646	3072	0	H	099	27	Gral Güemes N° 867	C
647	5437	0	H	099	26	Gral Güemes N° 875	C
648	15152	0	H	095-B	01	Gral Güemes N° 726	A
649	3032	0	H	096	15	Gral Güemes N° 676	C
650	238	0	H	096	11	Gral Güemes N° 636	C
651	2615	0	H	096	10	Gral Güemes N° 614	C
652	1125	0	H	097	09	Gral Güemes N° 629	A
653	99261 / 99263	3	H	097	14-D	Gral Güemes N° 683 / 699	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
654	55906	0	B	069	16-B	Gral Güemes N° 598	C
655	55905	0	B	069	16-A	Gral Güemes N° 568	C
656	8223	0	B	069	13	Gral Güemes N° 538	C
657	3908	0	B	086	28	Gral Güemes N° 561	C
658	2338	0	B	086	27	Gral Güemes N° 569	C
659	6272	0	B	086	26	Gral Güemes N° 571	C
660	191355/191356	0	B	086	24	Gral Güemes N° 599	C
661	4280	0	B	070	10	Gral Güemes N° 452	C
662	5606	0	B	085	15	Gral Güemes N° 435	C
663	5973	0	B	071	20	Gral Güemes N° 368	C
664	5485	0	B	084	22	Gral Güemes N° 333	C
665	1413	0	B	071	14	Gral Güemes N° 326	C
666	4393	0	B	084	26	Gral Güemes N° 309	C
667	1650	0	B	084	21	Gral Güemes N° 337	C
668	4408	0	B	084	16	Gral Güemes N° 395	C
669	5242	0	B	072	18	Gral. Güemes N° 288	C
670	3059	0	B	072	17	Gral. Güemes N° 270	C
671	2542	0	B	072	16	Gral Güemes N° 260	C
672	2021	0	B	072	15	Gral Güemes N° 250	C
673	3071	0	B	072	14	Gral. Güemes N° 236	C
674	4033	0	B	072	12	Gral. Güemes N° 220	C
675	3536	0	B	072	11	Gral. Güemes N° 214	C
676	1637	0	B	083	18	Gral. Güemes N° 265	C
677	1642	0	B	083	14	Gral. Güemes N° 281	C

678	3228	0	B	073	24	Gral. Güemes N° 186	C
679	2546	0	B	073	15	Gral. Güemes N° 130	C
680	17255	0	B	073	13	Gral. Güemes N° 108	C
681	1769	0	B	081	01	Gral. Güemes N° 125	A
682	41568	0	B	074-A	12-A	Gral. Güemes N° 92	C
683	420	0	B	074-A	11	Gral. Güemes N° 88	C
684	2555	0	B	074-A	10	Gral. Güemes N° 86	C
685	348	0	B	080	01	Gral. Güemes N° 51	M
686	88962	0	E	019	02-A	Ituzaingo N° 238	C
687	89224	0	E	014	01-A	Ituzaingo N° 102	C
688	5036	0	E	015	24	Ituzaingo N° 183	C
689	5270	0	E	015	23	Ituzaingó N° 193	C
690	77539	0	E	003	01-A	Ituzaingo N° 2	C
691	1130	0	H	115	09	20 de Febrero N° 21 - MHN	M
692	9662	0	H	115	04	20 de Febrero N° 69	C
693	372	0	H	114	20	20 de Febrero N° 16	C
694	2401	0	H	110	09	20 de Febrero N° 109	C
695	347	0	H	110	06	20 de Febrero N° 131 / 141	A
696	142	0	H	110	07	20 de Febrero N° 149	C
697	93198/93199	2	H	111	20	20 de Febrero N° 174	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
736	1362	0	H	067	07	20 de Febrero N° 647	C
737	5317	0	H	067	04	20 de Febrero N° 675	C
738	2275	0	H	062	03	20 de Febrero N° 785	C
739	4325	0	H	051	11	20 de Febrero N° 817	C
740	434	0	H	051	10	20 de Febrero N° 823	C
741	182901/ 182902	0	H	051	45	20 de Febrero N° 837	C
742	181597	0	H	051	42	20 de Febrero N° 875	C
743	10307	0	H	051	02	20 de Febrero N° 891	C
744	3528	0	H	050	25	20 de Febrero N° 854	C
745	77503	0	H	050	23-A	20 de Febrero N° 838	C
Avenida Jujuy // Sarmiento							
746	10723	0	E	004	33	Av. Jujuy N° 17	C
747	83354	0	E	004	23-B	Av. Jujuy N° 97	C
748	2979	0	H	116	29	Sarmiento N° 90	C
749	4015	0	H	116	28	Sarmiento N° 88	C
750	3910	0	H	116	21	Sarmiento N° 52	C
751	1776	0	H	116	20	Sarmiento N° 40	C
752	99984 / 99985	0	H	108	01-B	Sarmiento N° 129	A
753	3232	0	H	109	25	Sarmiento N° 128	C
754	4923	0	H	109	21	Sarmiento N° 114	C
755	5337	0	H	109	20	Sarmiento N° 108	C
756	1088	0	H	101	02	Sarmiento N° 265	A
757	42229	0	H	069	01-A	Sarmiento N° 557 / 625	A

758	42230	0	H	069	01-B	Sarmiento N° 557/ 625	<b>A</b>
759	932	0	E	074-A	01	La Florida N° 802	<b>A</b>
760	4551	0	E	018	06	Peatonal La Florida N° 290	<b>A</b>
761	4916	0	E	002	07	Peatonal La Florida N° 86	<b>A</b>
762	5849	0	E	002	06	Peatonal La Florida N° 62	<b>A</b>
763	9692 / 31275	2	E	001	23	Peatonal La Florida N° 33	<b>C</b>
764	4980	0	E	002	02	Peatonal La Florida N° 18 - <b>MHN</b>	<b>M</b>
765	89689 / 89690	2	E	001	27	Peatonal La Florida N° 05	<b>C</b>
766	4756	0	E	001	22	Peatonal La Florida N° 55	<b>C</b>
767	158099 / 158100	0	E	001	19	Peatonal La Florida N° 79	<b>C</b>
768	4781	0	E	001	18	Peatonal La Florida N° 99 - <b>MHN</b>	<b>M</b>
769	139313	0	H	114	08-B	Balcarce N° 01	<b>A</b>

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	ección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
<b>Calle Florida / Balcarce</b>							
770	9639	0	H	113	19	Balcarce N° 08	<b>C</b>
771	63960 / 63961	2	H	114	03	Balcarce N° 55 / 61	<b>C</b>
772	73832 / 73833	2	H	114	02	Balcarce N° 71 / 73	<b>C</b>
773	603	0	H	114	01	Balcarce N° 85	<b>A</b>
774	739	0	H	113	25	Balcarce N° 38	<b>A</b>
775	93942	0	H	113	24-B	Balcarce N° 32	<b>C</b>
776	67606 / 67607	2	H	111	03	Balcarce N° 119 / 125	<b>C</b>
777	96379 / 96384	6	H	111	02	Balcarce N° 135	<b>C</b>
778	14916	0	H	112	14	Balcarce N° 170	<b>C</b>
779	131985/131986	2	H	112	13	Balcarce N° 164 / 168	<b>C</b>
780	83334	0	H	97	14-A	Balcarce N° 282	<b>A</b>
781	6482	0	H	096	23	Balcarce N° 388	<b>A</b>
782	641	0	H	096	22	Balcarce N° 380	<b>C</b>
783	70269 / 70272	0	H	096	21	Balcarce N° 376	<b>C</b>
784	4464	0	H	096	20	Balcarce N° 370	<b>C</b>
785	4918	0	H	096	18	Balcarce N° 348	<b>C</b>
786	4919	0	H	096	17	Balcarce N° 310	<b>C</b>
787	4216	0	H	096	16	Balcarce N° 308	<b>C</b>
788	29028	0	H	082	10	Balcarce N° 405	<b>C</b>
789	114	0	H	082	06	Balcarce N° 439	<b>C</b>
790	1387	0	H	082	05	Balcarce N° 449	<b>C</b>
791	87109	0	H	082	01-A	Balcarce N° 499	<b>C</b>
792	91623 / 91624	2	H	081	25	Balcarce N° 484	<b>C</b>
793	91627 / 91628	2	H	081	24	Balcarce N° 478	<b>C</b>



794	91625 / 91626	2	H	081	23	Balcarce N° 470 / 474	C
795	1056	0	H	081	22	Balcarce N° 460	C
796	7248	0	H	081	18	Balcarce N° 406	C
797	4730	0	H	079	10	Balcarce N° 521	C
798	4729	0	H	079	09	Balcarce N° 525	C
799	145658	0	H	079	02-A	Balcarce N° 583 / 585	C
800	145659	0	H	079	01-A	Balcarce N° 591	C
801	5072	0	H	066	08	Balcarce N° 601	C
802	6449	0	H	066	07	Balcarce N° 619	C
803	5070	0	H	066	05	Balcarce N° 639	C
804	4751	0	H	066	04	Balcarce N° 653	A
805	51685 / 51686	2	H	065	25	Balcarce N° 700	C
806	87109	0	H	082	01-A	Balcarce N° 499	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	anzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
807	6249	0	H	065	20	Balcarce N° 658	C
808	1594	0	H	063	08	Balcarce N° 723	C
809	1592	0	H	063	07	Balcarce N° 725	C
810	190132/190186	55	H	063	06	Balcarce N° 731 / 735	C
811	90454	0	H	063	01-B	Balcarce N° 777	C
812	90453	0	H	063	01-A	Balcarce N° 779	C
813	9625	0	H	050	10	Balcarce N° 805	C
814	109687	0	H	050	06-A	Balcarce N° 851	C
815	2634	0	H	050	03	Balcarce N° 875	C
816	102908 / 09	2	H	050	02	Balcarce N° 885/887	C
817	3833	0	H	049	25	Balcarce N° 890	C
818	854	0	H	047	06	Balcarce N° 907	C
819	1591	0	H	047	04	Balcarce N° 935	C
820	4802	0	H	048	15	Balcarce N° 998	C
<b>Calle Las Heras // Lavalle</b>							
821	15131	0	C	003	01	Lavalle N° 1020 – MHN	M
822	25169	0	C	003	05	Lavalle N° 44	C
823	25168	0	C	003	04	Lavalle N° 42	C
824	15132	0	C	003	03	Lavalle N° 40 – MHN -	M
825	34153	0	C	003	02	Lavalle N° 34 – MHN -	M
826	6747	0	C	002	24	Lavalle N° 9	C
827	77501	0	B	099	01-A	Las Heras N° 99	C
828	21878	0	B	098	15	Las Heras N° 98	C
<b>Calle Leguizamón</b>							
829	11264	0	H	077	19	Leguizamón N° 994	C
830	4475	0	H	084	36	Leguizamón N° 925	C
831	67619	0	H	078	02-A	Leguizamón N° 860	C
832	10811	0	H	078	01	Leguizamón N° 848	A

833	137953	0	H	083	21	Leguizamón N° 857	A
834	66121/ 22	2	H	083	26	Leguizamón N° 817	C
835	3960	0	H	079	18	Leguizamón N° 774	C
836	2520	0	H	079	17	Leguizamón N° 772	C
837	2258	0	H	079	16	Leguizamón N° 762	C
838	4722	0	H	079	15	Leguizamón N° 752	C
839	4723	0	H	079	14	Leguizamón N° 750	C
840	4726	0	H	079	12	Leguizamón N° 724	C
841	288	0	H	081	28-A	Leguizamón N° 669	C
842	6682	0	H	081	26	Leguizamón N° 683	C
843	4124	0	B	068	26	Leguizamón N° 567	C
844	2491	0	B	068	01	Leguizamón N° 509	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	ección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
845	190724 / 190746	23	B	068	34	Leguizamón N° 515	C
846	176293/ 176295	3	B	068	33	Leguizamón N° 517	C
847	63841 / 63843	3	B	068	32	Leguizamón N° 529/531	C
848	41318 / 41320	3	B	068	31	Leguizamón N° 541/543	C
849	3465	0	B	068	30	Leguizamón N° 557	C
850	70611 / 70612	2	B	068	29	Leguizamón N° 559/561	C
851	4125	0	B	068	28	Leguizamón N° 565	C
852	4126	0	B	068	27	Leguizamón N° 591	C
853	367	0	B	056	23	Leguizamón N° 472	C
854	803	0	B	056	22	Leguizamón N° 466	C
855	1572	0	B	056	19	Leguizamón N° 446	C
856	3468	0	B	056	18	Leguizamón N° 438	C
857	9460	0	B	056	15	Leguizamón N° 408	C
858	1054	0	B	067	38	Leguizamón N° 447	C
859	5758	0	B	066	37	Leguizamón N° 335	C
860	102570/ 102573	4	B	066	35	Leguizamón N° 363/369	C
861	4411	0	B	066	32	Leguizamón N° 391	C
862	10730	0	B	065	32	Leguizamón N° 291	C
863	1946	0	B	064	45	Leguizamón N° 111	C
864	109684	0	B	064	37-A	Leguizamón N° 177	C
<b>Calle Lerma // Pueyrredón</b>							
865	86676	0	D	023	01-A	Lerma N° 480	M
866	1766	0	B	101	26	Pueyrredón N° 6	C
867	7244	0	B	090	33	Pueyrredón N° 196	C
868	3206	0	B	090	32	Pueyrredón N° 190	C
869	11283	0	B	090	31-A	Pueyrredón N° 180	C
870	4809	0	B	090	30	Pueyrredón N° 166	C
871	5208	0	B	090	24	Pueyrredón N° 106	A
872	96830	0	B	084	05-A	Pueyrredón N° 235	C
873	1653	0	B	083	07	Pueyrredón N° 204	C
874	10383	0	B	071	02	Pueyrredón N° 385	C

875	464	0	B	071	01	Pueyrredón N° 387	C
876	7392	0	B	072	28	Pueyrredón N° 378	A
877	2967	0	B	072	25	Pueyrredón N° 358	C
878	4520	0	B	072	23	Pueyrredón N° 350	C
879	183210/ 183212	0	B	066	12	Pueyrredón N° 403	C
880	15436 - 27499	2	B	066	11	Pueyrredón N° 409 / 411	C
881	5754	0	B	065	31	Pueyrredón N° 492	C
882	5989	0	B	065	29	Pueyrredón N° 468	C
883	1310	0	B	065	21	Pueyrredón N° 412	C
884	7060	0	B	051-B	14	Pueyrredón N° 630	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
<b>Calle Mendoza</b>							
885	3524	0	D	016	13	Mendoza N° 558	C
886	9408	0	D	017	14	Mendoza N° 448	C
887	3937	0	D	017	10	Mendoza N° 440	C
888	3936	0	D	017	09	Mendoza N° 436	C
889	110052 / 110053	2	D	024	37	Mendoza N° 487 / 491	C
890	17221	0	D	023	30	Mendoza N° 357	C
891	17223	0	D	023	32	Mendoza N° 355	C
892	4310	0	D	023	28	Mendoza N° 359	C
893	3408	0	D	023	25	Mendoza N° 375	C
894	16959	0	D	021	52	Mendoza N° 153	C
895	8216	0	C	010	02	Mendoza N° 2 - MHN	M
<b>Pasaje Mollinedo</b>							
896	3874	0	B	053 A	03	Pje. Mollinedo N° 456	C
897	3867 / 31755	2	B	053 B	22	Pje. Mollinedo N° 449 / 451	C
898	3870	0	B	053 B	23	Pje. Mollinedo N° 437	C
899	66255 / 66256	2	B	053 B	21	Pje. Mollinedo N° 471	C
900	4312	0	B	053 B	20	Pje. Mollinedo N° 477	C
901	93044 / 93045	2	B	053 B	24	Pje. Mollinedo N° 427	C
902	7520	0	B	052 A	14	Pje. Mollinedo N° 394	C
903	7519	0	B	052 A	13	Pje. Mollinedo N° 370	C
<b>Calle Necochea</b>							
904	138418 /19	2	H	051	01	Necochea N° 801	C
905	103033	0	H	050	29 B	Necochea N° 775	C
906	2901	0	H	050	31	Necochea N° 743	C
907	4911	0	H	049	30	Necochea N° 619	C
908	668	0	H	049	29	Necochea N° 627	C
909	2905	0	H	049	28	Necochea N° 641	C
910	2195	0	H	049	27	Necochea N° 651	C
911	90343	0	H	048	01 F	Necochea N° 610	C
912	825	0	B	031	18	Necochea N° 600	C
<b>Paseo Güemes / Entorno Monumento a Güemes</b>							

913	4250	0	B	075	11	Paseo Güemes N° 5	C
914	4249	0	B	075	10	Paseo Güemes N° 13	C
915	4115	0	B	075	08	Paseo Güemes N° 55	C
916	4692	0	B	078-A	01	Paseo Güemes N° 54	A
917	87697	0	B	078-A	03 E	Paseo Güemes N° 30	C
918	4571	0	B	076	08	Paseo Güemes N° 169	C
919	15872	0	B	077-A	01	Paseo Güemes N° 190	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
920	15886	0	B	077-A	20	Paseo Güemes N° 160	C
921	17760	0	B	077-A	14	Del Milagro N°294	C
922	Museo de Antropolo-gía	0	N			Ejército del Norte esq. Ricardo Solá	A
923	25225	0	N	002	03	Ejército del Norte N° 270	C
924	25224	0	N	002	02	Ejército del Norte N° 230	A
925	34007	0	B	037-B	13	Av. Uruguay N° 731	C
926	15875	0	B	077-A	02	Gurruchaga N° 259	C
Paseo Miramar							
927	17662	0	D	017	31	Paseo Miramar N° 471	C
Calle Pellegrini // 25 de Mayo							
928	2241	0	E	62	01	Pellegrini N° 715	A
929	3599	0	B	013	01	Pellegrini N° 116	C
930	10718	0	E	004	11	Pellegrini N° 98	C
931	1041	0	E	004	08	Pellegrini N° 70	C
932	1671	0	E	013	02	Pellegrini N° 126	C
933	70346	0	E	004	02-A	Pellegrini N° 16	C
934	4778- 4775	0	H	116	05	25 de Mayo N° 45	C
935	3131	0	H	115	23	25 de Mayo N° 90	C
936	6893	0	H	109	04	25 de Mayo N° 153	C
937	7097	0	H	109	02	25 de Mayo N° 169	C
938	6134	0	H	110	22	25 de Mayo N° 158	C
939	1357	0	H	099	22	25 de Mayo N° 280	C
940	16439	0	H	093	06	25 de Mayo N° 341	C
941	2736	0	H	094	29	25 de Mayo N° 340	C
942	8593	0	H	093	07	25 de Mayo N° 333	C
943	2737	0	H	094	28	25 de Mayo N° 330	C
944	766	0	H	084	11	25 de Mayo N° 407	C
945	4697	0	H	084	08	25 de Mayo N° 429	C
946	83018	0	H	084	01-B	25 de Mayo N° 487	C
947	2106	0	H	083	17	25 de Mayo N° 408	C
948	5593	0	H	077	10	25 de Mayo N° 529	C
949	6537	0	H	30-A	01	25 de Mayo N° 1130	A
Calle Rivadavia							
950	90044	0	H	066	14-A	Rivadavia N° 778	C

951	2635	0	H	066	11	Rivadavia N° 758	C
952	9644		H	079	34	Rivadavia N° 757	C
953	4237	0	H	066	09	Rivadavia N° 740	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
954	72563 / 72564	2	H	079	32	Rivadavia N° 773	C
955	462	0	H	079	30	Rivadavia N° 781	C
956	8008	0	H	065	13	Rivadavia N° 640	A
957	16563	0	B	054	11	Rivadavia N° 534	C
958	106187	2	B	054	10	Rivadavia N° 520	C
959	39724	0	B	054	09-B	Rivadavia N° 518	C
960	5650	0	B	054	09-A	Rivadavia N° 504	C
961	3464	0	B	053-B	12	Rivadavia N° 480	C
962	4605	0	B	053-B	11	Rivadavia N° 470	C
963	3883	0	B	053-B	10	Rivadavia N° 460	C
964	4479	0	B	056	40	Rivadavia N° 413	C
965	1770	0	B	056	38	Rivadavia N° 427	C
966	7475	0	B	052 B	11	Rivadavia N° 356	C
967	7068	0	B	052 B	10	Rivadavia N° 350	C
968	89202/ 3	0	B	052 B	13	Rivadavia N° 330	C
969	6610	0	B	051-B	13	Rivadavia N° 296	C
970	6910	0	B	051-B	12	Rivadavia N° 286	C
Calle San Juan							
971	844	0	E	033	17	San Juan N° 686	C
972	15847	0	E	033	16	San Juan N° 682	C
973	655	0	E	033	14	San Juan N° 668	C
974	73825	0	E	033	13-A	San Juan N° 656	C
975	73824	0	E	033	12-A	San Juan N° 646	C
976	5404	0	E	048	39	San Juan N° 655	C
977	2525	0	D	025	18	San Juan N° 550- MHN	M
978	838	0	D	026	41	San Juan N° 527	C
979	522	0	D	026	40	San Juan N° 529	C
980	51306	0	D	026	38-A	San Juan N° 539	C
981	1050	0	D	026	37	San Juan N° 551	C
982	2253	0	D	026	36	San Juan N° 555	C
983	191421/ 191438	18	D	026	33	San Juan N° 573	C
984	2936	0	D	026	32	San Juan N° 587	C
985	716	0	D	026	01	San Juan N° 507	C
986	105725	2	D	024	23	San Juan N° 495 / 486	C
987	1797	3	D	024	19	San Juan N° 456	C
988	7260	0	D	024	16	San Juan N° 430	C
989	87446	0	D	027-A	01-D	San Juan N° 405	C
990	3398	0	D	027-A	25	San Juan N° 453	C
991	16886	0	D	027-A	24	San Juan N° 465	C
992	5287	0	D	027-A	23	San Juan N° 467	C
993	3337	0	D	023	03	San Juan N° 362	C
994	3336	0	D	023	02	San Juan N° 356	C
995	740	0	D	021	38	San Juan N° 194	C



996	883	0	D	021	18	San Juan N° 124	C
997	15794	0	D	021	16	San Juan N° 112	C
<b>LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS</b>						<b>ANEXO 8</b>	
N°	Catastro	U.F.	Sección	anzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
998	15793	0	D	021	15	San Juan N° 106	C
999	14975	0	C	019	18	San Juan N° 81	C
1000	4308	0	C	019	19	San Juan N° 71	C
<b>Avenida San Martín</b>							
1001	37034	0	L	018	14	Av. San Martín N° 2555 - MHN	M
1002	96669	0	E	032	38-A	Av. San Martín N° 675	A
1003	4837	0	D	014	15	Av. San Martín N° 452	C
1004	2589	0	D	014	14	Av. San Martín N° 432	C
1005	5192	0	D	013	20	Av. San Martín N° 380	C
1006	1251	0	D	013	19	Av. San Martín N° 370	C
1007	157548- 157549	0	D	013	18-A-B	Av. San Martín N° 356	C
1008	2590	0	D	013	17	Av. San Martín N° 352	C
1009	3107	0	D	013	16	Av. San Martín N° 350	C
1011	2114	0	D	013	15	Av. San Martín N° 336	C
1012	4612	0	D	012	19	Av. San Martín N° 276	C
1013	2404	0	D	012	17	Av. San Martín N° 258	C
1014	23614	0	D	012	16	Av. San Martín N° 254	C
1015	2588	0	D	012	15	Av. San Martín N° 252	C
1016	4156	0	D	012	14	Av. San Martín N° 244	C
1017	3371	0	D	012	13	Av. San Martín N° 234	C
1018	62259	0	D	011	05-A	Av. San Martín N° 104	C
1019	17517	0	C	061-A	13	Santa Fe N° 1.247	A
1020	14896	0	D	021	14	Santa Fe N° 494	C
1021	2130	0	D	001	08	Santa Fe N° 76	C
1022	24412	0	C	003	29	Santa Fe N° 79	C
1023	4972	0	B	099	26	Juramento N° 34	C
<b>Calle Santiago del Estero</b>							
1024	5902	0	H	084	16	Santiago del Estero N° 952	A
1025	3380	0	H	093	36	Santiago del Estero N° 915	C
1026	15540	0	H	093	32	Santiago del Estero N° 987	C
1027	4835	0	H	093	31	Santiago del Estero N° 993	C
1028	39667 - 39696	2	H	083	15	Santiago del Estero N° 880 / 882	C
1029	3425	0	H	083	13	Santiago del Estero N° 860	C
1030	3002	0	H	083	10	Santiago del Estero N° 828	C

<b>LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS</b>	<b>ANEXO 8</b>
--	----------------

N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
1031	150444/ 150446	3	H	094	01-B	Santiago del Estero N° 815 / 801	C
1032	96993 / 97002	10	H	094	01-A	Santiago del Estero N° 817	C
1033	3273	0	H	094	39	Santiago del Estero N° 867	C
1034	2261	0	H	094	38	Santiago del Estero N° 865	C
1035	4703	0	H	094	37	Santiago del Estero N° 871	C
1036	156991	0	H	082	19-A	Santiago del Estero N° 786 / 784	C
1037	4362	0	H	082	18	Santiago del Estero N° 762	C
1038	4361	0	H	082	17	Santiago del Estero N° 750	C
1039	4360	0	H	082	16	Santiago del Estero N° 746	C
1040	9614	0	H	082	15	Santiago del Estero N° 736	C
1041	1762	0	H	082	14	Santiago del Estero N° 734	C
1042	9613	0	H	082	13	Santiago del Estero N° 722	C
1043	3252	0	H	082	12	Santiago del Estero N° 720	C
1044	2261	0	H	094	38	Santiago del Estero N° 865	C
1045	4347	0	H	082	11	Santiago del Estero N° 706	C
1046	96192 / 92199	8	H	081	09	Santiago del Estero N° 624	C
1047	5112	0	H	096	29	Santiago del Estero N° 651	C
1048	6469	0	H	096	24	Santiago del Estero N° 697	C
1049	3014	0	B	068	15	Santiago del Estero N° 578	C
1050	107147	0	B	068	13-A	Santiago del Estero N° 566	C
1051	2351	0	B	068	12	Santiago del Estero N° 536	C
1052	3016	0	B	068	11	Santiago del Estero N° 526	C
1053	4063	0	B	068	09	Santiago del Estero N° 508	C
1054	4143	0	B	069	32	Santiago del Estero N° 521	C
1055	4775	0	B	069	30	Santiago del Estero N° 541	C

1056	1294	0	B	069	26	Santiago del Estero N° 579	C
------	------	---	---	-----	----	-------------------------------	---

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
1057	07078/080 - 70104/ 105	5	B	067	24	Santiago del Estero N° 480/496	C
1058	65021	0	B	067	20-A	Santiago del Estero N° 450	C
1059	8351	0	B	067	11	Santiago del Estero N° 408	C
1060	3098	0	B	070	01	Santiago del Estero N° 407	C
1061	3709	0	B	070	25	Santiago del Estero N° 409	C
1062	109807 109808	0	B	070	23-A-B	Santiago del Estero N° 429	C
1063	61821	0	B	066	20-A	Santiago del Estero N° 398	C
1064	61820	0	B	066	19-A	Santiago del Estero N° 388	C
1065	4389	0	B	066	13	Santiago del Estero N° 320	C
1066	183210/ 183212	0	B	066	12	Santiago del Estero N° 304	C
1067	10382	0	B	071	39	Santiago del Estero N° 301	C
1068	1949	0	B	071	38	Santiago del Estero N° 329	C
1069	188093	0	B	071	40	Santiago del Estero N° 357	C
1070	89667	0	B	065	19-B	Santiago del Estero N° 280	C
1071	109807- 109808	0	B	070	23-A-B	Santiago del Estero N° 429	C
1072	5435	0	B	065	18	Santiago del Estero N° 258	C
1073	2456	0	B	065	17	Santiago del Estero N° 254	C
1074	6082	3	B	072	31	Santiago del Estero N° 251	C
1075	888	0	B	065	14	Santiago del Estero N° 228	C
1076	4202	0	B	065	12	Santiago del Estero N° 202	C
1077	58061	0	B	072	01-A	Santiago del Estero N° 205	C
1078	83977	0	B	063	12-A	Santiago del Estero N° 40	C
Calle Urquiza							
1079	10776	0	E	013	19	Urquiza N° 992	C
1080	3074	0	E	013	18	Urquiza N° 990	C

	109807- 109808	0	B	070	23-A-B	Santiago del Estero N° 429	C
--	----------------	---	---	-----	--------	-------------------------------	---

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
1081	4471	0	E	013	17	Urquiza N° 986	C
1082	5757	0	E	013	10	Urquiza N° 912	C
1083	4888	0	E	013	09	Urquiza N° 908	C
1084	88646	0	E	019	01-A	Urquiza N° 805	C
1085	101614	0	E	019	32-A	Urquiza N° 883	C
1086	333	0	E	016	15	Urquiza N° 658	C
1087	3500	0	E	016	14	Urquiza N° 650	C
1088	335	0	E	016	13	Urquiza N° 638	C
1089	181676	0	E	017	29	Urquiza N° 645	C
1090	956	0	E	017	26	Urquiza N° 661	C
1091	5413	0	E	017	22	Urquiza N° 687	C
1092	63956	0	E	016	12-B	Urquiza N° 630	C
1093	63955	0	E	016	12-A	Urquiza N° 624	C
1094	86979	0	D	015	32-A	Urquiza N° 589	C
1095	2267	0	D	015	40	Urquiza N° 529	A
1096	293	0	D	007	015	Urquiza N° 484	C
1097	16860	0	D	007	014	Urquiza N° 482	C
1098	294	0	D	007	013	Urquiza N° 468	C
1099	91656	0	D	007	11-A	Urquiza N° 462	C
1100	4279	0	D	014	33	Urquiza N° 427	C
1101	4951	0	D	014	32	Urquiza N° 451	A
1102	972	0	D	014	31	Urquiza N° 461	M
1103	1864	0	D	008	24	Urquiza N° 364	C
1104	1847	0	D	008	23	Urquiza N° 362	C
1105	999	0	D	008	21	Urquiza N° 348	C
1106	6126	0	D	008	20	Urquiza N° 342	C
1107	1881	0	D	008	19	Urquiza N° 338	C
1108	72699	0	D	008	18-B	Urquiza N° 334	C
1109	158909	0	D	008	17-A	Urquiza N° 330	C
1110	4611	0	D	013	44	Urquiza N° 315	C
1111	6450	0	D	013	43	Urquiza N° 319	C
1112	2294	0	D	013	42	Urquiza N° 325	C
1113	154673	0	D	013	41-B	Urquiza N° 329	C
1114	4095	0	D	013	39	Urquiza N° 345	C
1115	5321	0	D	009	23	Urquiza N° 296	C
1116	65863	0	D	011	01-A	Urquiza N° 107	C
1117	12336	0	C	004	30	Urquiza N° 92	C
1118	12335	0	C	004	29	Urquiza N° 86	C
1119	12334	0	C	004	28	Urquiza N° 76	C
1120	12333	0	C	004	27	Urquiza N° 74	C
1121	12316	0	C	004	26	Urquiza N° 64	C
1122	34200	0	C	004	20	Urquiza N° 52	C

LISTADO DE INMUEBLES PROTEGIDOS						ANEXO 8	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría

Calle Uruguay							
1123	96512	0	N	40	8	Av. Uruguay Nro. 546	C
1124	18935		N	40	10	Av. Uruguay Nro. 532	C
1125	18936		N	40	11	Av. Uruguay Nro. 524	C
1126	18937		N	40	12	Av. Uruguay Nro. 508 - Manuel Solá Nro. 235	C
1127	32184		N	40	27	Av. Uruguay Nro. 450	C
1128	32183		N	40	28	Av. Uruguay Nro. 452	C
1129	18945		N	40	33	Av. Uruguay Nro. 504/498	C
1130	160007		N	39	18 A	Av. Uruguay Nro. 560	C
1131	6144		N	39	17	Av. Uruguay Nro. 578	C
1132	26801		N	39	15	Av. Uruguay Nro. 596	C
1133	26968		N	39	22	Av. Uruguay Nro. 624	C
1134	88123		N	39	23	Av. Uruguay Nro. 636	C
1135	26996		N	39	25	Av. Uruguay Nro. 660	C
1136	26995		N	39	26	Av. Uruguay Nro. 684	C
1137	26994		N	39	27	Av. Uruguay Nro. 694	C
1138	45323		N	39	28	Av. Uruguay Nro. 696	C
1139	101113		N	38	15	Av. Uruguay Nro. 750	C
1140	26775		N	38	16	Av. Uruguay Nro. 808	C
1141	26774		N	38	17	Av. Uruguay Nro. 830	C
1142	26773		N	38	18	Av. Uruguay Nro. 836	C
1143	26772		N	38	19	Av. Uruguay Nro. 860	C
1144	60204		N	38	20	Av. Uruguay Nro. 868	C
1145	93642		N	38	7	Av. Uruguay Nro. 894	C
1146	26768		N	38	6	Av. Uruguay Nro. 908	C
1147	26767		N	38	5	Av. Uruguay Nro. 926	C
1148	26766		N	38	4	Av. Uruguay Nro. 944	C
1149	26765		N	38	3	Av. Uruguay Nro. 954	C
1150	26764		N	38	2	Av. Uruguay Nro. 964	C
1151	51403		N	38	1	Av. Uruguay Nro. 944	C
1152	92576		N	37	2 A	Av. Uruguay Nro. 1170	C
1153	26750		N	37	3	Av. Uruguay Nro. 1150	C
1154	26751		N	37	4	Av. Uruguay Nro. 1138	C
1155	26753		N	37	6	Av. Uruguay Nro. 1122/1124	C
1156	26754		N	37	7	Av. Uruguay Nro. 1110	C
1157	26755		N	37	8	Av. Uruguay Nro. 1690	C
1158	26757		N	37	10	Av. Uruguay Nro. 1074	C
1159	26758		N	37	11	Av. Uruguay Nro. 1048/1050	C
1160	26759		N	37	12	Av. Uruguay Nro. 1036	C
1161	126191		N	37	13	Av. Uruguay Nro.	C
1162	126192		N			1024/1022	C
1163	26761		N	37	14	Av. Uruguay Nro. 1010	
N°	Catastro	U.F.	Sección	Manzana	Parcela	Domicilio del Inmueble	Categoría
Pasaje Zorrilla							
1164	2842	0	B		01	Pje. Zorrilla N° 103	C



Calle Ayacucho							
Natatorio Municipal							
1165	6523	0	F	006-B	01	Ayacucho N° 76	A
Calle Coronel Antonio Chiclana							
Hogar Escuela							
1166	89849	0	C	015	01-B	Cnel. Antonio Chiclana N° 03	A
Av. Hipólito Yrigoyen							
1167	14978	0	C	045-B	01	Av. Hipólito Yrigoyen N° 841	A
Av. Independencia							
1168	73783 / 178499	0	C	073	01	Independencia N° 910	A
Calle Luis Burela							
1169	100932	0	M	083	01-A	Luis Burela N° 1	A
Calle Paz Chain							
1170	92663	0	N	008	01-D	Paz Chain N° 52	A
1171	112480 112479	0	G	071-A	01-C	Cnel. Suárez N° 379	A
1172	107267	0	G	071-A	01-D	Cnel. Suárez N° 317	A
Calle T. M. Tobías							
1173	6019	0	N	010	03	T. M. Tobías N° 69	A
Calle Tucumán							
1174	88692	0	E	61	11-B	Tucumán N° 702	A
Av. Virrey Toledo							
1175	12479	0	B	094	16	Av. Virrey Toledo N° 160	A
Calle 12 de Octubre							
1176	4891	0	H	017	12	12 de Octubre N° 654	A
1177	15266	0	B	22-A	01	12 de Octubre N° 199	A
Av. Kennedy							
1178	2391	0	R			Av. Kennedy s/h - MHN	M
Av. Arenales							
1179	Edificio Regimiento de Salta					Av. Arenales s/n	A
Calle Ntra. Sra. de Talavera							
1180	Cementerio Municipal de la Santa Cruz					Ntra. Sra. de Talavera s/n	A
Av. Durañona							
1181	Sede Administrativa - Parque Ind. de la Prov. de Salta					Av. Durañona N° 822	A
Camino a Quebrada de la Horqueta							
1182	MHN - Finca la Cruz, que perteneciera al Gral. Güemes						M
1183	MHN - Capilla de la finca “La Quesera” y cementerio adyacente						M
1184	MHN - Capilla de Chamental						M
1185	MHN - Quebrada de la Horqueta (lugar donde muriera el Gral. M. M. de Güemes)						M
Monumentos y Espacios Verdes							
1186	8890- 7317		N	003		MHN - Monumento Gral. Martín Miguel de Güemes	M

1187	13187		H	20-21-28-29	MHN - Monumento 20 de Febrero	<b>M</b>
1188			C	8-9-10-18	Parque Gral. San Martín	<b>C</b>
1189			D	17-18-19-20	Parque Gral. San Martín	<b>C</b>
1190			B	104	Plaza 9 de Julio	<b>C</b>
1191			H	098-B	Plaza Belgrano	<b>C</b>
1192			H	080	Plaza Güemes	<b>C</b>
1193			F	005	Plaza Alvarado	<b>C</b>
1194			B	055	Plaza Palacio Legislativo	<b>C</b>

#### Categoría Monumental:

Edificio de gran valor, único y con un alto grado de ponderación. Valor singular, carácter monumental (Monumentos Nacionales y Provinciales, Eclesiásticos, Institucionales etc.) Se protege la totalidad del edificio, preservando todas sus características Arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

#### Categoría Arquitectónica:

Edificio significativo que tiene valor en sí mismo, sin ser un edificio monumental. Valor tipológico y compositivo.

Se protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

#### Categoría Contextual:

Edificio en relación a su entorno. Valor contextual y ambiental: el edificio respecto al medio puede no tener un valor en sí mismo, pero contribuye a crear las características en ese medio.

Se protege el conjunto del ambiente urbano preservando las características volumétricas, compositivas y de materiales, básicamente el exterior, por su integración con el conjunto y su aporte a la imagen de la ciudad.

## ANEXO 9 - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL

Instrumento de gestión ambiental	Objetivo	Contenido mínimo	Aplicación
<b>Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (EEAE)</b>	Analizar impactos de políticas, planes y programas para alcanzar un elevado nivel de protección del ambiente y promover el desarrollo sostenible, con un enfoque económico, social y ambiental, a través de un proceso que promueva y garantice la transparencia y la participación como elementos esenciales del proceso.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnóstico ambiental</li> <li>• Objetivos de sostenibilidad</li> <li>• Análisis de alternativas</li> <li>• Procesos de participación ciudadana</li> <li>• Mecanismos de seguimiento.</li> </ul>	Políticas, planes y programas

<b>Plan de Manejo Específico (PME)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de Manejo y Conservación</li> <li>• Plan de Manejo y Ajuste de Uso del Suelo en zonas de interfase</li> </ul>	Definir directrices de uso, conservación y mitigación para un área específica, integrando variables ecológicas, sociales y urbanísticas. Busca asegurar que los proyectos sean planteados de manera sostenible y responsable con el entorno.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caracterización: Descripción de la línea de base ambiental, social, económica, de usos y de políticas de conservación en el contexto local de las áreas de influencia del Proyecto.</li> <li>- Diagnóstico socio-ambiental: Diagnóstico estratégico orientado a generar una comprensión integral de los sistemas ambientales y sociales potencialmente afectados.</li> <li>• Descripción de antecedentes de uso del predio y de las condiciones socioeconómicas del sector.</li> <li>• Descripción del estado inicial del sistema</li> <li>• Cartografía temática georreferenciada y su sistematización en sistemas de información geográfica (SIG).</li> <li>- Plan Estratégico: Incluirá en general los objetivos y/o la misión y la visión del área implicada y los objetivos y metas del Plan de Manejo Específico.</li> <li>• Descripción del Proyecto.</li> <li>• Visión y objetivos estratégicos.</li> <li>• Análisis comparativo de alternativas viables de desarrollo, con evaluación</li> </ul>	Áreas no urbanizables: áreas de alto valor ecosistémico, zonas de interfase urbano-suburbano.
--	--	--	---

		<p>cuantitativa de impactos y cualitativa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios de zonificación. Justificación técnica.</li> <li>• Áreas para la ubicación de infraestructura específica, caminería, cortafuegos, entre otras áreas a determinar según las particularidades de cada caso.</li> <li>• Informe sobre la incidencia que el proyecto acarreará a los servicios públicos y a la infraestructura de servicios de la Ciudad de Salta.</li> <li>• Plano de diseño del ajuste de uso del suelo</li> <li>• Estudio de impactos acumulados.</li> <li>• Análisis y gestión de riesgos ambientales asociados a las interfases entre el área específica y los espacios urbanos adyacentes.</li> <li>• Análisis de costos de mantenimiento y gestión del área</li> <li>• Monitoreo y seguimiento</li> <li>• Planes de contingencia</li> <li>• Modelo de gobernanza</li> </ul>	
<b>Evaluación de Estudio Impacto Ambiental y Social (EIAS)</b>	<p>Predecir y prevenir efectos ambientales y sociales no deseados de un proyecto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción de la línea de base ambiental y social de las áreas de influencia del Proyecto.</li> <li>• Descripción del Proyecto. Objetivos. Justificación.</li> <li>• Informe sobre la incidencia que el proyecto acarreará a los servicios públicos y a la infraestructura de servicios de la Ciudad de Salta.</li> <li>• Estudio de flujos de movilidad interna.</li> <li>• Descripción general de las exigencias previsibles en el tiempo, con respecto al uso del suelo y otros recursos (combustibles, aguas, etc.).</li> <li>• Estimación de los tipos y cantidades de insumos y efluentes que se generarán durante su funcionamiento y las normas previstas de tratamiento y/o disposición final de los mismos</li> <li>• Análisis comparativo de alternativas viables de desarrollo con evaluación cuantitativa de impactos y cualitativa.</li> <li>• Identificación y valoración de impactos ambientales</li> <li>• Medidas de mitigación, prevención y compensación de posibles impactos ambientales.</li> <li>• Monitoreo y seguimiento.</li> <li>• Planes de contingencia.</li> </ul>	<p>Proyectos con potencial de impacto significativo sobre el ambiente o la comunidad.</p>

<b>Informe de Impacto Urbano (IU)</b>	Analizar la viabilidad urbanística de un proyecto y evaluar los impactos del mismo sobre infraestructura, servicios, movilidad, paisaje y patrimonio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción de la propuesta</li> <li>• Análisis de los impactos sobre la infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.</li> <li>• Análisis de los impactos sobre la estructura urbana.</li> <li>• Análisis de los impactos sobre el paisaje y el ambiente</li> <li>• Análisis de los impactos sobre el patrimonio arquitectónico y urbanístico en caso de corresponder.</li> </ul>	Proyectos que impliquen modificaciones relevantes al tejido urbano.
---------------------------------------	---	---	---

## ANEXO 10 – LÍMITES

### ANEXO 10.1 EJIDO

#### LIMITE OESTE:

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

#### LIMITE NORTE:

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

#### LIMITE ESTE:

TRAMO 1: Desde el Río Mojotoro, nacimiento de la Ruta Provincial N° 111 (coordenadas Gauss Kruger X= 3571492.845; Y= 7267062.066), hacia el Sur por dicha Ruta y su prolongación Ruta Provincial N° 164 hasta el vértice determinado por la Planta Reguladora de Gas (coordenadas Gauss Kruger X=3570160.584; Y=7261465.982).  
 TRAMO 2: Desde dicho punto por una línea hacia el Sur que une esta coordenada con el punto de intersección de la autopista Ruta 9 con la línea de Alta Tensión (coordenada Gauss Kruger X= 3569300.104; Y= 7260310.258).  
 TRAMO 3: Desde dicho punto hacia el Sur con rumbo geográfico Norte – Sur hasta interceptar el límite Sur de finca "La Lagunilla".

TRAMO 4: Desde dicho punto por el límite Sur de finca "La Lagunilla" hasta la Cumbre del CERRO LA CEIBA.  
 TRAMO 5: Desde dicho punto, Cumbre del CERRO LA CEIBA por la línea de Cumbres del ALTO LA TIPA, MORRO DEL MEDIO, CERRO PEDRERA hasta el límite actual de los Departamentos CAPITAL y CERRILLOS.

#### LIMITE SUR:

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

### ANEXO 10.2 PERÍMETRO URBANO CONSOLIDADO

#### DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO CONSOLIDADO - PUC



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

Desde la esquina inferior izquierda de la Matrícula N° 1100, siguiendo por el límite izquierdo de las Matrículas 1100 y 1099, atravesando el Río Arenales en el extremo suroeste de la Matrícula N° 5214 hasta el límite sureste de la Matrícula N° 170.241 (1).

Continuando por la poligonal conformada por los límites este, norte y oeste de la Matrícula citada, cruzando La Ruta Provincial N° 59, siguiendo el límite norte de la Matrícula N° 170.240 hasta la intersección del límite noreste de la Matrícula N° 172.538 (2).

Luego hacia el suroeste por el límite norte de dicha Matrícula y de las Matrículas subsiguientes N° 177.870, 177.868, 167.274 y 177.867, continuando por el límite este de esta última hasta interceptar el camino vecinal coincidente con el límite suroeste de la misma y con el eje de la calle Dr. Oscar V. Oñativia (3).

Siguiendo por el eje de la calle Dr. Oscar V. Oñativia en dirección este hasta el extremo noreste de la Matrícula N° 89.341 luego hacia el sur por el límite de dicha Matrícula hasta su extremo sur en intersección con el Río Arenales, de allí siguiendo por el margen norte del Río Arenales hacia el Oeste hasta su intersección con la Ruta Provincial N°26 (4).

Continúa rodeando la rotonda hasta encontrarse con la Matrícula N° 172.558, siguiendo por el límite sur de dicha Matrícula en dirección oeste hasta su intersección con la Matrícula N° 176.044, continuando por el límite este de la misma hacia el norte hasta la esquina noreste (5).

Continuando por la poligonal conformada por los límites sur y oeste hasta la intersección con el límite norte de la Matrícula N° 166.826 siguiendo al oeste por el mismo, y por las Matrículas N° 41.750 y 41.751 hasta la intersección con la Matrícula N° 181.814 (6).

Luego continúa al sur por el límite oeste de la misma y de la Matrícula N° 133.878 hasta encontrarse con la calle Isla Trinidad (7).

Continúa al oeste por el eje de la calle Isla Trinidad hasta la Calle Gaucho Méndez (8).

Siguiendo hacia el sur por el eje de la Av. Gaucho Méndez hasta el margen norte del Río Ancho (9).

Continúa al oeste coincidiendo con el límite departamental con Cerrillos hasta el eje de la calle Rodolfo Walsh (10). Avanza hacia el norte por la misma hasta intersectar con el eje de la Calle Martín Gallego García (11).

De allí hacia el oeste hasta el límite suroeste de la Matrícula N° 141.701 (12).

Continúa hacia el norte por el límite oeste de la misma y siguiendo por las Matrículas N° 96.915, 96.936 y bordeando los límites oeste y norte de la Matrícula N° 96.937, siguiendo hacia el este por el límite norte de las Matrículas N° 96.938 y 96.939, continúa dibujando una línea recta desde el extremo noreste de esta última hasta el extremo suroeste de la Matrícula N° 155.432 (13).

Hacia el norte por el límite oeste de la Matrícula N° 155.432 hasta el punto de intersección de este límite con la prolongación del límite sur de la Matrícula N° 168.797 (14).

Siguiendo hacia el oeste por dicho límite hasta su extremo suroeste, atraviesa la calle hasta el límite noreste de la Matrícula N° 172.961 y continúa por el límite norte de la misma, atraviesa la Av. Circunvalación Oeste y continúa por el límite sur de la Matrícula N° 156.818 hasta el extremo suroeste de la misma (15).

Desde allí hacia el oeste formando la poligonal de la Matrícula N° 172.962 hasta el vértice suroeste de la misma y continuando por los límites de la Matrícula N° 131.418 hasta el vértice suroeste de la Matrícula N° 1854 (16).

Hacia el norte por el límite departamental con Campo Quijano, coincidiendo con el eje de la calle Cerro el Crestón, hasta intersectar la calle Nevado de Cachi (17).

Por límite norte de la misma continúa hacia el oeste, hasta intersectar con la calle Nevado de Cachi, por la misma continúa hacia el oeste hasta el vértice suroeste de la Matrícula N° 150.301 (18).

Luego por los límites sur y oeste de la Matrícula N° 150.302, y siguiendo hacia el norte por la línea que continúa en el límite oeste de la Matrícula N° 191.267, en el vértice noroeste de la misma (19).

Continuando hacia el este por el límite norte de dicha Matrícula, avanza por el límite de la Matrícula N° 189.261 colindando con el margen sur del Río Arenales hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 189.261 (20).

Siguiendo al sur por el límite este de la misma y luego por el límite este de la Matrícula N° 93.640 hasta el vértice sureste de esta, coincidente con la calle Nevado de Lullaillaco (21).

Luego continúa hacia el este por dicha calle hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 176.167 y siguiendo por el este de la misma, continuando por la línea prolongada hasta el vértice noroeste de la Matrícula N° 178.990 (22).

De allí siguiendo el límite norte de las Matrículas N° 178.990 y 178.991, atravesando la Av. Circunvalación Oeste y continuando por el límite norte de las Matrículas N° 16.884, 173.869, 37.301, 6209, 31.966, 78.937, 23.544, 25.539, 121832, 121.811 y 36.276, colindantes con el límite sur de la Matrícula N° 173.069 y hasta el vértice sureste de la misma, de allí continúa al norte por el límite este de la misma hasta el vértice noreste de esta Matrícula N° y colindante

con la Matrícula N° 170.651, continúa por el límite colindante por el norte con la Matrícula N° 143.149 hasta la prolongación con el margen oeste de la Ruta Provincial N°99 **(23)**.

Continuando al norte por el margen oeste de la Ruta Provincial N°99 hasta la prolongación del límite norte de la Matrícula N° 174.876, en coordenadas  $x=3550936.8564$   $y=7253796.6510$  **(24)**.

Luego siguiendo por el límite norte de la Matrícula N° 144.131 y el límite este de la misma hacia el sur hasta intersectar con el vértice suroeste de la Matrícula N° 161.921 del Barrio El Prado, luego continúa al este por el límite sur del Barrio El Prado hasta su extremo sureste colindante con el vértice noreste de la Matrícula N° 154.317 **(25)**.

Siguiendo en dirección norte por el límite entre los Barrios El Prado y Vía Aurelia hasta el vértice noreste del Barrio El Prado en intersección con el margen sur del Río Arenales **(26)**.

Siguiendo el límite norte de los Barrios Vía Aurelia I y II, colindando con el margen sur del Río Arenales, luego continuando hacia el sur por el límite este y hacia el oeste por el límite sur del barrio Vía Aurelia II hasta intersectar con el límite este del barrio Vía Aurelia I y continuando al sur por el mismo hasta el margen norte de la Ruta Nacional N°51/ Av. Ing. Mario Banchik **(27)**.

Hacia el este por el margen norte de dicha Ruta hasta el vértice suroeste de la Matrícula N° 158.887 **(28)**.

Avanza en dirección norte por el camino privado de acceso a la Matrícula N° 133.556, hasta el vértice noroeste de la Matrícula N° 143.230 **(29)**.

Siguiendo hacia el este hasta intersectar la vía del FFCC **(30)**.

De allí, continua por el límite este de la Matrícula N° 111.522 y 111.523 hasta intersectar el Río Arenales. Luego continúa por el margen izquierdo de las vías del FFCC hasta el Río Arias **(31)**.

Continuando por el margen norte del mismo en dirección oeste hasta el límite suroeste de la Matrícula N° 148.172 **(32)**.

Luego hacia el norte por el límite oeste de la misma hasta el vértice noroeste y continuando hacia el este por el límite norte de la misma y de las Matrículas N° subsiguientes 148.171, 72.574 y 76.136, continuando por el límite este de la Matrícula N° 173.675 hasta intersectar el eje de la calle Av. Las Costas **(33)**.

Continuando hacia el oeste por el eje de Av. Las costas, hasta la Matrícula N° 114.936, en coordenadas  $x=3553810.2050$   $y=7259116.9142$  **(34)**.

En dirección noroeste sobre camino de acceso a la Matrícula N° 114.936 hasta intersectar con el vértice 27 descrito en PL.10.426 de la misma Matrícula, continuando desde allí por el límite oeste de dicha Matrícula, hasta intersectar con el límite oeste de la Matrícula N° 114.933 y siguiendo por el límite oeste de la Matrícula N° 131.869 hasta el vértice noreste de la misma **(35)**.

Siguiendo por la misma hacia el sureste hasta el vértice oeste de la Matrícula N° 112.497, luego por el límite noroeste de la Matrícula N° 112.497 avanzando hacia el noreste hasta intersectar con la Matrícula N° 156.784 y continuando por el límite oeste de la misma y luego por la línea de máxima inundación del Arroyo Isasmendi, atravesando las Matrículas N° 138.356 y 191.268 hasta intersectar con la Av. Libertador y continúa hacia el este por el eje de la misma, hasta el vértice sureste de la Matrícula N° 191.258, continúa por el límite sur de la Matrícula N° 166.105, hasta el vértice suroeste de la Matrícula N° 162.260, continuando por los límites oeste y noroeste de la misma, luego por el límite noroeste de la Matrícula N° 162.259, colindantes con la Matrícula N° 189.323, avanzando por el límite sureste de las Matrículas N° 150.341, 183.651 y 190.852 hasta el vértice este de esta última en coordenadas  $x=3555618.7266$   $y=7261060.5267$  **(36)**.

En dirección norte atravesando la Matrícula N° 190.852 hasta intersectar con la Matrícula N° 106.198, en el extremo noroeste del Barrio Los Pinos II, sobre calle Espelta, en coordenadas  $x=3555647.9600$   $y=7261460.3832$  **(37)**.

De allí hacia el oeste por el límite norte de la Matrícula N° 190.852, atravesando la Av. Circunvalación Oeste y siguiendo por el límite sureste y suroeste que forman el triángulo de la Matrícula N° 180.072, por el límite sur del Barrio La Almudena hasta el extremo suroeste del mismo **(38)**.

Luego continuando por el límite oeste del mismo Barrio hasta la calle colectora del margen sur de la Av. Juan Domingo Perón/Ruta Provincial N°28 **(39)**.

Por la misma, recorriendo en sentido sureste hasta la intersección con la Av. General Arenales **(40)**.

De allí, siguiendo por el margen sur de la avenida hasta interceptar con la Avenida Bolivia **(41)**.

Hacia el norte por el margen oeste de la misma Avenida hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 140.418 del Aero Club, colindante con el vértice sureste de la Matrícula N° 173.258 **(42)**.

Continuando al oeste por el límite norte del Aero Club hasta la intersección con la Autopista Circunvalación, en el vértice suroeste de la Matrícula N° 177.723, colindante con el límite este de la Matrícula N° 140.418 **(43)**.

Desde allí hacia el norte hasta Ruta Provincial N° 28 **(44)**.

A partir de este punto hacia el este hasta interceptar la Ruta Nacional N°9 **(45)**.

Continuando por el margen oeste la Ruta Nacional N° 9 hasta el puente del Río Vaqueros **(46)**.

De allí hacia el este por el margen sur del río Vaqueros hasta llegar a las Vías del FFCC (47).

Siguiendo hacia el sur hasta el límite norte del Barrio Universidad Católica (48).

De allí en dirección este por el límite del barrio y colindante con el límite sur de la Matrícula N° 99.994 y hasta coincidir con la cota 1225 (49).

Continuando por la cota 1225 hasta intersectar con la Matrícula N° 154.655 formando el polígono de dicha Matrícula, recorriendo los límites noroeste, noreste y sureste hasta el límite oeste de la Matrícula N° 145.804 y continuando hacia el este por la Matrícula N° 145.797, luego continúa el recorrido por la cota 1225 hasta el límite de las Matrículas N° 164.317, 109.974 y 134.743 (50).

Por la ruta de Acceso Norte a la ciudad en dirección oeste hasta el límite este de la Matrícula N° 164.317 (51). Desde allí hasta cota 1.250 en el punto de pendiente máxima del 20% y continuando por la línea de esta pendiente hasta el vértice norte de la Matrícula N° 167.222 luego hacia el sur por el límite oeste de la misma hasta el punto con coordenadas  $x=3561357.1690$   $y=7263897.3152$  (52).

De allí, continuando por la línea de pendiente del 20% hasta alcanzar la cota 1250 en el punto con coordenadas  $x=3561429.6472$   $y=7263703.7327$ , continúa en descenso hacia el suroeste por línea de pendiente del 20% hasta las coordenadas  $x=3561363.2834$   $y=7263577.8238$ , continúa hacia el sur por límite oeste de la Matrícula N° 167.222 hasta el punto en coordenadas  $x=3561364.2368$   $y=7263477.6550$ , de allí asciende hasta la cota 1245 y continúa por esta hacia el sur hasta las coordenadas  $x=3561287.2759$   $y=7262992.5245$ , de allí desciende hacia el sur hasta el vértice este de la Matrícula N° 141.772, en el cruce entre las calles Los Juncos y Los Álamos (53).

De allí continuando por el límite norte de la Matrícula N° 191.501 y siguiendo por el límite oeste de la Matrícula N° 167.223, la delimitación prosigue por el fondo de las Matrículas N° 155.936 y 155.937, hasta interceptar la Matrícula N° 176.037. Desde allí sigue la línea demarcatoria de pendiente del 20% hasta alcanzar el límite norte de la Matrícula N° N.º 117.172. Continúa hacia el sur por el límite este de la Matrícula N° 176.038, hasta su vértice sureste, y de allí retoma nuevamente la línea de pendiente del 20% sobre la Matrícula N° 176.037, hasta llegar al límite oeste de la Matrícula N° 167.226, siguiendo luego por su límite sur. Posteriormente, la traza avanza por el fondo de las Matrículas frentistas a la calle Gobernador Bernardino Biella hasta alcanzar el límite de la Matrícula N° 191.209. Desde este punto continúa hacia el sur siguiendo la línea de pendiente del 20% sobre la Matrícula N° 0, para luego dirigirse hacia el este por el límite de la Matrícula N° 191.319, a una distancia de 20 metros del límite predial de la misma hasta el límite del Barrio Portal del Cerro. Continúa por el límite de la urbanización Portal del Cerro hasta el vértice sur-oeste de la Matrícula N° 182.518, de allí avanza incluyendo las edificaciones existentes y retoma el límite de la Matrícula N° 182.518, luego en dirección sur hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 68.581 y siguiendo hacia el este por el fondo de las Matrículas frentistas a la calle Los Alerces y más adelante las frentistas a la calle Los Crespones hasta el vértice este de la Matrícula N° 68.532, sigue hacia el vértice de la Matrícula N° 65.337, avanzando sobre el límite de esta 20 metros al este, atraviesa hacia el sur el camino al Cerro 20 de Febrero y continúa hasta el punto en coordenadas  $x=3562189.0998$   $y=7261379.1221$  (54).

De allí continúa en dirección suroeste por la línea de pendiente del 20% hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 162.831 y luego hacia el sur por el fondo de las Matrículas frentistas a la Av. Del Golf, continuando por el límite sur de la Matrícula N° 167.228, hasta el vértice noroeste de la Matrícula N° 139.278, incluye las edificaciones existentes hasta la Matrícula N° 177.975 y continuando por el límite oeste de la Matrícula N° 105.365 hacia el suroeste hasta intersectar la Matrícula N° 172.749 donde el trazado incluye las edificaciones existentes hasta intersectar con la Matrícula N° 93.215, continuando por el fondo de las parcelas frentistas a la calle Las Chirimoyas hacia el oeste hasta el límite oeste de la Matrícula N° 96.328 y siguiendo al norte por el margen oeste de dicha Matrícula hasta intersectar con la calle antes mencionada, y la Matrícula N° 107.552, siguiendo al oeste por la cota 1225 hasta intersectar con el límite este de la Matrícula N° 107.553 y, de allí continúa al oeste por el fondo de las Matrículas frentistas a la calle Los Ciruelos hasta el vértice suroeste de la Matrícula N° 64.950, continúa el trazado por la línea de pendiente del 20% sobre las Matrículas N° 100.676 y 40.274 hasta el vértice este que forman las Matrículas N° 26.754 y 26.755, de allí continúa al sur por el fondo de las Matrículas frentistas a la Av. Uruguay hasta la Matrícula N° 26.761 y continuando por el fondo de las Matrículas frentistas a la Av. Ricardo Solá, colindantes con el límite oeste de la Matrícula N° 40.274, respetando la cota 1225. Continúa el trazado por el fondo de parcelas frentistas a la Av. Polo sur y Av. Ejército del Norte hasta la Matrícula N° 51.244 desde allí se incluyen las edificaciones existentes por debajo de la cota 1225 y sigue por el fondo de las Matrículas frentistas a la calle Ejército de los Andes hasta la Matrícula N° 140.196, siguiendo hacia el sur por el límite oeste de la Matrícula N° 155.445 y al este por el límite norte de la misma hasta la Matrícula N° 58.478, de allí bordeando la edificación existente y continuando hacia el sur por la Avenida Asunción hasta el punto con coordenadas  $x=3561696.5762$   $y=7258078.9265$  (55).

De allí continúa hacia el sur por la cota 1225 siguiendo su recorrido hasta retornar a la Avenida Asunción, incluyendo las edificaciones existentes en las Matrículas N° 105.364 y 59.459, luego continúa atravesando hacia el margen norte de dicha Avenida incluyendo las edificaciones existentes en las Matrículas N° 34.149, 102.531, retornando en



diagonal hacia el margen norte de la Av. Asunción y continúa por la misma hacia el este hasta la calle O. Caballen, siguiendo por el fondo de las Matrículas frentistas a dicha calle, siguiendo por el fondo de las Matrículas frentistas a la calle Daimo Bojanich, continuando el trazado hacia el oeste por el límite suroeste de la Matrícula N° 54.645 hasta intersectar el límite de la Matrícula N° 97.829 y continuando al norte por el límite de la misma hasta encontrarse con el vértice suroeste de la Matrícula N° 54.644, de allí siguiendo al este por el límite sur de dicha Matrícula y continuando por el margen norte de la calle Ernesto H. Blanco hasta la Matrícula N° 54.635, desde allí en dirección norte por el fondo de las Matrículas frentistas a la calle Ernesto H. Blanco hasta la Matrícula N° 54.599, desde allí continúa hacia el noroeste incluyendo el Autódromo siguiendo la línea de pendiente del 20% y retorna en dirección sureste hasta intersectar la cota 1250 y la calle Cerro Mecoya, en coordenadas  $x=3563742.6103$   $y=7259705.8954$  **(56)**.

Continuando al este por las calles conocidas como Cerro Mecoya, Cerro Mercedario y Cerro Socompa hasta el vértice suroeste de la Matrícula N° 184.029, siguiendo por el límite oeste y luego el límite norte de la misma hacia el este, colindando con la Matrícula N° 184.383, continúa hacia el este por el límite norte de dicha Matrícula hasta intersectar con el vértice sureste de la Matrícula N° 90.786 sobre el margen norte de la calle conocida como calle 158, luego continuando hacia el este por el margen sur de la calle 158 hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 113.217 **(57)**. Continúa hacia el este por el margen sur de la Ruta Nacional N°9 en coordenadas  $x=3569192.9561$   $y=7260234.3054$  (57A), siguiendo hacia el suroeste por el límite sur del distrito NC en coordenadas  $x=3568926.1732$   $y=7260141.0111$  (57B), siguiendo hacia el sur por el límite este del distrito RB sobre cota 1390 en coordenadas  $x=3569000.4601$   $y=7259986.0249$  (57C), continuando por el límite sur del distrito RB sobre cota 1350 en coordenadas  $x=3568550.1032$   $y=7259879.6500$  (57D), continuando hacia el suroeste por el límite sur del distrito RB sobre cota 1390 en coordenadas  $x=3568414.6675$   $y=7258992.0189$  (57E) hasta su intersección con la urbanización Las Cañadas, en coordenadas  $x=3567817.1090$   $y=7259032.9532$  (57F), siguiendo por el límite con la urbanización en dirección noroeste, coincidente con el límite de los distritos RM y MC en coordenadas  $x=3567474.0620$   $y=7259662.1928$  (57G) continuando hacia el norte hasta su intersección con la RN N°9 en coordenadas  $x=3567269.1244$   $y=7259887.9864$  (57H) continuando sobre el margen norte de la RN N°9 en dirección oeste en coordenadas  $x=3567073.4277$   $y=7259754.9002$  (57I) siguiendo por el límite del distrito M8 hacia el suroeste, en coordenadas  $x=3567097.3707$ ,  $y=7259652.2522$  (57J), bordeando el distrito M8 en límite con la urbanización El Capricho, en el extremo sur este del distrito M8 en coordenadas  $x=3567278.5933$   $y=7259029.0926$  (57K), continuando en dirección noroeste sobre el límite de distrito M8 en coordenadas  $x=3566869.4870$   $y=7259254.2042$  (57L), siguiendo por el borde de distrito M8 en dirección suroeste, en coordenadas  $x=3566701.3584$   $y=7259178.0417$  (57M), continuando sobre el límite del distrito M8, en dirección sureste, en coordenadas  $x=3566779.6953$   $y=7258968.3252$  (57N), continuando por el borde de distrito M8, en dirección oeste y en el vértice con el distrito RSo en coordenadas  $x=3566295.8067$   $y=7258990.4859$  (57O), continuando sobre el límite del distrito RSo en dirección suroeste en coordenadas  $x=3565573.1372$ ,  $y=7258588.8021$  (57P) siguiendo sobre el límite de distrito RSo en dirección noroeste, en el vértice suroeste de la Matrícula N° 97.132, en coordenadas  $x=3565472.5545$ ,  $y=7258853.5501$  (57Q), hacia el sur oeste en prolongación de la línea sur del polígono de la Matrícula N° 97.312 y en intersección con la Matrícula N° 88.706, en coordenadas  $x=3565385.7026$ ,  $y=7258809.1150$  **(58)**.

Bordeando la Matrícula N° 88.707 por el costado este y continuando por el límite del distrito RSo, en el extremo sur del distrito, en coordenadas  $x=3565302.5625$   $y=7258199.4498$  **(59)**.

Continuando sobre el límite del distrito RSo hacia el noroeste, en la intersección de las Matrículas N° 109.019 y 109.018, en coordenadas  $x=3564832.2567$ ,  $y=7258571.0412$  **(60)**.

Siguiendo hacia el oeste por el extremo sur del Barrio El Mirador de San Bernardo hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 112.163 **(61)**.

Siguiendo por los límites este y sur de la misma hasta el límite este del Barrio Villa Velata, coincidente con la cota 1225, continuando el trazado hacia el suroeste sobre la misma hasta intersectar con el límite este del barrio Floresta I en el vértice este de la Matrícula N° 156.010 **(62)**.

Continuando hacia el sur por el límite oeste de la Matrícula N° 166.858 hasta el vértice suroeste de la misma, luego hacia el este por el límite sur de dicha Matrícula hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 166.923 y continuando hacia el sur por el límite este de las Matrículas N° 166.936, 166.937, 166.961, 166.962, 166.963, 166.964, 166.965, 166.966 y 166.967, continuando al oeste por el límite de la misma, coincidente con la calle Abel Gómez Rincón, continuando por la misma hacia el oeste hasta la Matrícula N° 177.073, siguiendo por el límite este de la misma y continuando por el límite sur de la Matrícula N° 177.097 hasta intersectar con la Matrícula N° 177.096 y de allí hacia el sur por el límite este de las Matrículas registradas dentro del Barrio Floresta Alta hasta el vértice sureste de la Matrícula N° 177.407 y continuando en sentido oeste sobre el límite sur de la misma y luego por el límite sur de las Matrículas frentistas a la calle Olcan Socompa, en el vértice oeste de la Matrícula N° 166.858, coincidente con el vértice suroeste de la Matrícula N° 177.453 **(63)**.

Continuando al oeste por el límite norte de la Matrícula N° 166.491 hasta intersectar con la Ruta Provincial N°59 y continuando hacia el sur por el margen este de la misma hasta la Matrícula N° 172.781, desde allí continuando por el límite este de la misma, colindando con el límite oeste de la Matrícula N° 191.215 y siguiendo hacia el sur por el mismo luego hacia el este por el límite sur de dicha Matrícula hasta intersectar la cota 1225 (64).

Continuando hacia el sur por la línea de la cota 1225 hasta intersectar con el límite sur de la Matrícula N° 1100, desde allí hacia el oeste por dicho límite hasta el vértice suroeste de la misma (0).

La presente descripción se ha elaborado en base al parcelario digital de la Dirección General de Inmuebles, versión N°20, año 2025.

Las coordenadas están referidas al sistema de referencia geodésico POSGAR 98, Zona 3 (Argentina), correspondiente al sistema de coordenadas proyectadas EPSG: 22173.

### **ANEXO 10.3 DISTRITOS DISTRITOS URBANOS**

#### **PA VAQUEROS ESTE**

Desde la intersección de la Matrícula N° 89.362 con el PUC, se avanza por este último en dirección este hasta alcanzar la franja de seguridad del ferrocarril (FFCC). Luego, se prosigue hacia el sur, bordeando las vías del tren, hasta llegar a la proyección del eje de la Av. de la Libertad, continuando por esta proyección hacia el oeste hasta calle S/N continuación de calle C. Amaicha, y por esta última hacia el norte. Luego hacia el oeste por la calle informal proyectada que constituye el límite norte de la manzana N°476, hasta la prolongación de calle Los Nombradores de B° La Tradición. Desde allí, se desciende hacia el sur por el eje de calle hasta calle S/N (C. 105).

Se continúa luego por el eje de calle S/N (C. 105) y su proyección hasta intersectar nuevamente con la Matrícula N° 89.362, bordeando su perímetro hasta retomar el punto inicial de intersección con el PUC.

#### **RM3. CIUDAD DEL MILAGRO, CASTAÑARES, PARQUE BELGRANO Y ALREDEDORES**

Desde la intersección de la proyección de la calle S/N (C.105) con la Matrícula N° 89.362, se continúa hacia el este por el límite sur del distrito PA Vaqueros Este. Luego se sigue dicho límite hasta alcanzar el predio correspondiente a la ex planta de tratamiento de líquidos cloacales Matrícula N° 90.547.

Desde allí, se avanza hacia el sur por la línea de fondo de los lotes frentistas ubicados hacia el lado oeste de la calle J. Mirau (continuación de calle Villegas) hasta calle Juan Jose Coll, y luego hacia el este, desde la Matrícula N° 126.660 hasta la Mat. N° 126.662, continuando hacia el sur por la línea de fondo de los lotes frentistas a la Avenida Lescano, prosiguiendo por la línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Dr. Luis Agote, desde la misma continuando por la calle Francisco Moreno hasta la calle Zarco G. Lazarovich.

Desde allí siguiendo por la línea de fondo de estos lotes y su proyección, hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a la Avenida Patrón Costas.

Se continúa por la línea de fondo de los lotes frentistas a la Avenida Patrón Costas hacia el Oeste hasta la intersección con la calle Nelly Barbara Alvarado. Luego, se sigue por la línea de fondo de estos lotes hacia el norte, hasta interceptar con la Av. Albert Einstein por la misma línea, retoma por calle San Antonio de los Cobres hasta Av. Houssay Bernardo, continuando por calles Juaquin Perez, hasta calle Nicolas Lopez Isasmendi incluyendo los frentes ubicados hacia el sur al igual que los ubicados sobre calle Aguas Blancas hacia el este.

Prosigue por los fondos de los lotes frentistas situados hacia el norte de Av. Ricardo Reimundin y por AV. Heroes de la Patria hasta el encontrarse nuevamente con los límites de la Matrícula N° 89.362.

Este distrito se encuentra atravesado por corredores clasificados como CC5.

#### **CC5 AV. DE LA LIBERTAD**

Incluye los lotes frentistas a Av. de la Libertad en ambas veredas.

#### **CC5 AV. EJÉRCITO ARGENTINO**

Incluye los lotes frentistas a Av. Ejército Argentino en ambas veredas.

#### **CC5 AV. ARMADA ARGENTINA**

Incluye los lotes frentistas a Av. Armada Argentina y su continuidad por Av. Escuadrón de los Decididos, en ambas veredas.

#### **CC5 AV. FUERZA AÉREA**

Incluye los lotes frentistas a Av. Fuerza Aérea y su continuidad por Av. Reimundin, en ambas veredas.



**CC5 AV. BERNARDO HOUSSAY**

Incluye a los lotes frentistas a la Av. Bernardo Houssay, desde la colectora de Av. Bolivia hasta la Av. Jaime Duran, en ambas veredas.

**CC5 AV. ALBERTO EINSTEIN**

Incluye los lotes frentistas a Av. Alberto Einstein en ambas veredas.

**CC5 AV. 17 DE JUNIO**

Incluye los lotes frentistas a Av. 17 de Junio en ambas veredas.

**CC5 J. MIRAU**

Incluye los lotes frentistas a calle J. Mirau en ambas veredas.

**CC5 AV. JAIME DURAN**

Incluye los lotes frentistas a Av. Jaime Duran en ambas veredas.

**CC5 AV. LESCANO**

Incluye los lotes frentistas en vereda oeste a Av. Lescano y su continuidad.

**CC5 AV. JOAQUÍN PEREZ**

Incluye los lotes frentistas en vereda este a Av. Joaquín Pérez, desde Av. Fuerza Aérea hasta Av. Bernardo Houssay.

**CC3 CIUDAD DEL MILAGRO, CASTAÑARES, PARQUE BELGRANO**

Este corredor incluye los lotes frentistas a la Avenida Bolivia y su colectora (vereda este), desde su intersección con el PUC, hacia el norte, hasta la Avenida Patrón Costas. También comprende los lotes frentistas a la Avenida Patrón Costas y su colectora (vereda norte), desde su intersección con Avenida Bolivia hasta las vías del ferrocarril (FFCC). Dentro de este corredor se incluye el predio perteneciente a la UCASAL.

**RM3 EL HUAICO, MIRASOLES Y ALREDEDORES**

Desde la línea de fondo de los lotes frentistas a la colectora de la Ruta Provincial 28 (RP 28) y la línea de fondo de los lotes ubicados al este de la prolongación de calle Carlos Guillermo Urrutia, se continúa hacia el este por la línea de fondo hasta alcanzar los lotes frentistas a la colectora de Avenida Bolivia.

Desde allí, se avanza hacia el sur por la línea de fondo de los lotes frentistas a dicha colectora, hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a la calle Evangelina Botta de Nicolai. Luego, se continúa hacia el oeste por esta línea hasta la Avenida Lucrecia Eugenia Barquet, y desde allí por el fondo de los lotes frentistas al oeste de esta avenida, hasta el fondo de los lotes frentistas a la calle Georgina Droz.

Se prosigue hacia el oeste por esta línea, hasta alcanzar nuevamente el fondo de los lotes frentistas a calle Carlos Guillermo Urrutia, y desde allí hacia el norte, hasta el fondo de los lotes frentistas a la colectora de la RP 28. Este distrito se encuentra enmarcado por un Corredor CC5 y CC3, y a la vez, se encuentra atravesado por corredores CC5.

**CC5 RUTA PROVINCIAL 28**

Incluye a los lotes frentistas a RP 28, vereda sur, entre el PUC y el fondo de lotes frentistas a Av. Bolivia, vereda oeste.

**CC5 AV. AGUSTÍN TOSCO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Agustín Tosco.

**CC5 AV. DEMOCRACIA**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Democracia.

**CC5 AV. DANTE ARMANDO LOVAGLIO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Dante Armando Lovaglio.

**CC5 AV. LUCRECIA EUGENIA BARQUET**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Lucrecia Eugenia Barquet.

**CC5 AV. S/N**

Incluye a los lotes frentistas a Av. S/N, y su continuidad a través de calle S/N.

**CC3 EL HUAICO**

Este corredor incluye los lotes frentistas a la colectora de la Avenida Bolivia, vereda oeste, desde el inicio del sector hasta la calle Evangelina Botta de Nicolai. Desde allí, continúa por dicha calle hacia el oeste hasta la Avenida Lucrecia Barquet, y por esta hacia el sur hasta la Avenida Memoria, Verdad y Justicia. Luego, se avanza hacia el este hasta alcanzar la línea de fondo de los lotes frentistas a la colectora de la Avenida Bolivia.

**PA PARQUE BICENTENARIO**

Incluye al predio del parque Bicentenario.

**CC3 AV. PATRON COSTAS**

Incluye los lotes ubicados entre el predio del Aeroclub Salta al sur, y en nudo vial de circunvalación oeste al norte. Incluye lotes frentistas a Av. Patron Costas, vereda sur, desde el mencionado nudo vial, hasta intersección con las vías del FFCC. Incluye a los lotes frentistas a Av. Constitución, vereda oeste, desde Av. Patrón Costas hasta la matrícula N° 127.767 inclusive.

**RM2 PEREYRA ROSAS, LAMADRID**

Desde la intersección de la línea de fondo de los lotes frentistas a Avenida Bolivia y el eje de la avenida que separa las etapas 4 y 5 del conjunto de 83 viviendas y el espacio destinado a área verde recreativa, se continúa por dicho eje hasta su intersección con la avenida sin nombre (S/N) en sentido norte-sur.

Desde allí, se prosigue por esta avenida hacia el noreste, hasta el encuentro con el lote otorgado en comodato al Colegio Bachillerato Humanista Moderno, rodeando dicho predio hasta alcanzar la calle sin nombre (S/N) paralela a la Avenida Patrón Costas.

Se continúa por esta calle en dirección suroeste hasta intersectar con la Avenida S/N (continuación de Avenida Jaime Duran). Luego se avanza por esta avenida hacia el noreste hasta alcanzar la calle S/N correspondiente a las etapas 1 y 2 del conjunto de viviendas.

Desde allí, se sigue por esta calle en dirección suroeste hasta la Avenida S/N (continuación de calle Roque Sáenz Peña), y por esta hacia el sureste hasta el predio destinado a la nueva Legislatura Provincial. Rodeando dicho predio, se continúa por calle S/N hacia el sur, para luego seguir por la línea de fondo de los lotes frentistas a la Avenida Constitución, hasta alcanzar nuevamente la línea de fondo de los lotes frentistas a la Av. Bolivia y su colectora. Finalmente, se continúa por esta línea hacia el norte hasta interceptar con la Avenida S/N.

En el interior del distrito se localiza el corredor CC5, y se encuentra delimitado por corredores CC1 y CC3.

**CC5 AV. 1**

Incluye a los lotes frentistas a Av. N°1, en ambas veredas, desde fondo de lotes frentistas a Av. Bolivia, vereda este, hasta fondo de lotes frentistas a Av. Constitución, vereda oeste.

**CC1 AV. BOLIVIA**

Comprende a los lotes frentistas a Av. Bolivia vereda este, desde fondo de lotes frentistas a Av. S/N que separa el espacio verde recreativo de las viviendas del IPV, hasta el eje de calle M. Ortiz. Incluye a lotes frentistas a calle 20 de Febrero en ambas veredas, entre calles M. Ortiz y M. S. de Gurruchaga. Continúa hacia el sur, incluyendo lotes frentistas a calle 20 de Febrero vereda este, desde calle M.S. de Gurruchaga, hasta fondo de lotes frentistas a Av. Arenales.

**CC3 AV. CONSTITUCIÓN**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Constitución (vereda sureste), desde la Av. Patrón Costas hasta Av. Bolivia.

**RM2 MOSCONI**

Desde el eje de la calle Cnel. José Superi y la línea de fondo de los lotes frentistas a la Avenida Dr. Roberto Samson, se avanza hacia el este hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a la calle Pachi Gorriti. Desde allí, se continúa hacia el suroeste por dicha línea de fondo hasta la calle Dorrego. Luego, por el eje de la calle Dorrego, se avanza hacia el oeste hasta el fondo de los lotes frentistas a la Avenida Dr. Roberto Samson, y posteriormente hacia el norte

por dicha línea, hasta retomar a la calle Cnel. José Superi. Este distrito se encuentra delimitado por el corredor CC4 - Mosconi, Chachapoyas.

#### **CC4 MOSCONI, CHACHAPOYAS**

Este corredor comprende a:

Lotes ubicados entre el fondo de los frentistas a la Av. Constitución y la calle Cnel. José Superi, en el tramo comprendido entre Av. Constitución y Av. Bicentenario.

Lotes situados entre Av. Bicentenario y calle Pachi Gorriti, desde Av. Patrón Costas hasta Av. Dr. Roberto Samson, incluyendo los lotes frentistas a Pachi Gorriti (vereda oeste).

Lotes frentistas a Av. Dr. Roberto Samson (vereda este).

Lotes frentistas a Av. Bolivia (vereda este), desde el fondo de los lotes frentistas a Av. Patrón Costas hasta el eje de calle M. Ortiz.

Lotes frentistas a la calle 20 de Febrero, en ambas veredas, entre las calles M. Ortiz y M. S. de Gurruchaga.

Lotes frentistas a la calle 20 de Febrero (vereda este), desde la calle M. S. de Gurruchaga hacia el sur, hasta el fondo de los lotes frentistas a Av. Arenales.

#### **RM 1 M. ORTIZ, V. SOLÁ, EL PILAR**

Desde la intersección entre la línea de fondo de los lotes frentistas a la Av. Constitución (vereda sureste) y la línea de fondo de los lotes frentistas a la Av. Dr. Roberto Samson (vereda oeste), se continúa hacia el sur por esta última línea, siguiendo el fondo de los lotes frentistas a la Av. Samson (vereda oeste), hasta alcanzar la línea de fondo de los lotes frentistas a la calle Pachi Gorriti y/o las vías del ferrocarril (FFCC) (vereda oeste).

Desde allí, se prosigue por la línea de fondo de los lotes frentistas a las vías del FFCC, rodeando el predio de la estación de trenes, hasta llegar al eje de calle O'Higgins. Se continúa por este eje hacia el oeste, hasta su intersección con la línea de fondo de los lotes frentistas al Parque 20 de Febrero.

Desde ese punto, se avanza hacia el norte por dicha línea de fondo hasta el eje de calle A. Latorre, luego hacia el este hasta el eje de calle 20 de Febrero, y por este hacia el norte hasta calle Anzoátegui.

A partir de allí, se continúa nuevamente hacia el norte por la línea de fondo de los lotes frentistas a calle 20 de Febrero, hasta alcanzar el eje de calle Miguel Ortiz.

Se prosigue por la línea de fondo de los lotes frentistas a la Av. Bolivia y su colectora (vereda este), en dirección norte, hasta llegar a la intersección con la línea de fondo de los lotes frentistas a la Av. Constitución (vereda sur). Finalmente, se continúa por esta última línea hacia el oeste, hasta cerrar el polígono en la intersección con el fondo de los lotes frentistas a Av. Dr. Roberto Samson (vereda oeste).

#### **RM1 B° FERROVIARIO Y B° BELGRANO.**

Desde la intersección de los ejes de calles Juan B. Justo y Las Tucas, se continúa por el eje de esta última hacia el este, hasta el eje de calle Los Cardones. Desde allí, se avanza hacia el sur por la línea de fondo de los lotes frentistas a la Av. Bicentenario, hasta alcanzar la calle Alsina.

Luego, se continúa por el eje de calle Alsina hacia el oeste hasta llegar a la calle Zuviría, y por el eje de esta última hacia el norte hasta la calle Necochea. Se sigue por el eje de calle Necochea hacia el oeste, hasta la línea de fondo de los lotes frentistas a calle Mitre (vereda este). Desde allí, se avanza hacia el norte por dicha línea, hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a la franja de seguridad del ferrocarril (FFCC). Se continúa por esta línea hacia el norte, hasta la calle Arenales, luego hacia el este por su eje, hasta calle Pueyrredón.

Desde este punto, se continúa por el eje de calle Pueyrredón hacia el norte hasta la calle Miguel Ortiz, luego hacia el este por su eje hasta el eje de calle Vicente López, y posteriormente por los ejes de calle Vicente López y Juan B. Justo hacia el norte, hasta retomar el eje de calle Las Tucas, cerrando el polígono.

#### **CC1 AV. CONSTITUCIÓN- AV. SANSÓN**

Incluye los lotes frentistas a Av. Constitución, vereda sur, desde Av. Bolivia hasta Av. Samson. También comprende los lotes frentistas a Av. Samson, vereda oeste, desde Av. Constitución hasta calle Francisco de Aguirre.

#### **CC1 VÍAS FFCC**

Límite oeste definido por la línea de fondo de los lotes frentistas a calle Pachi Gorriti / vías del FFCC, vereda oeste, desde Av. Arenales hasta Av. Samson. Continúa por el eje de Av. Samson hacia el este hasta Av. Bicentenario, y por el eje de esta hacia el sur hasta el eje de Av. Juan B. Justo.

Desde allí, por el eje de Juan B. Justo hacia el sur, y luego al oeste por el eje de calle Las Acacias, siguiendo hacia el sur por el eje de calle Vicente López hasta el eje de calle Miguel Ortiz.

Se continúa por esta última hacia el oeste hasta el eje de calle Pueyrredón, luego hacia el sur y posteriormente al oeste por el eje de Av. Arenales, hasta su intersección con las vías del FFCC.

### **CC5 VÍAS FFCC NORTE**

Incluye a los lotes frentistas a las vías del FFCC, desde fondo de lotes frentistas a Av. Arenales, hasta intersectar con el predio de la estación de trenes en el norte, y hasta fondo de lotes frentistas a calle Mitre, vereda este, en el sur.

### **CC1 AV. ARENALES-LAS HERAS**

Comprende los lotes frentistas a Av. Arenales, vereda sur, desde su intersección con calle S/N hasta calle Martín Cornejo.

Incluye también los lotes frentistas al Parque Campo de la Cruz (calles Martín Cornejo y A. Latorre). Continúa hacia el este, incluyendo los lotes frentistas al Parque 20 de Febrero (calles A. Güemes, O'Higgins, 25 de Mayo, y A. Latorre). Luego sigue incluyendo los lotes frentistas a Av. Arenales, en ambas veredas, desde Av. Bolivia hasta calle Las Heras.

Finalmente, abarca los lotes frentistas a calle Las Heras, en ambas veredas, desde Av. Arenales hasta Av. Bicentenario.

### **RM1 MACROCENTRO OESTE**

Desde la intersección de la línea de fondo de los lotes frentistas a Av. Juan XXIII (vereda este) con la línea de fondo de los lotes frentistas a Av. Arenales (vereda sur), se continúa por esta última hasta intersectar con la línea de fondo de los lotes frentistas a calle M. Cornejo (vereda oeste). Desde allí, se sigue hacia el sur por dicha línea hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a A. Latorre.

A continuación, se continúa hacia el este por el fondo de los lotes frentistas a A. Latorre hasta la línea de fondo de los lotes frentistas a A. Güemes (vereda oeste), siguiendo luego hacia el sur por el fondo de estos lotes. Posteriormente, se gira hacia el este por el fondo de los lotes frentistas a calle O'Higgins (vereda sur) hasta intersectar con el fondo de los lotes frentistas a Av. Sarmiento (vereda oeste).

Desde este punto, se continúa hacia el sur por el fondo de los lotes frentistas a Av. Sarmiento / Av. Jujuy (vereda oeste), hasta intersectar con el fondo de los lotes frentistas a Av. San Martín (vereda norte). Luego, se continúa hacia el oeste por esta línea hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a calle Esteco (vereda oeste), y desde allí se sigue hacia el sur hasta intersectar nuevamente con el fondo de los lotes frentistas a Av. Jujuy (vereda oeste).

Siguiendo esta última hacia el sur, se alcanza el eje del pasaje Los Incas, por el cual se continúa hacia el oeste, y luego por el eje de calle José M. Paz hacia el norte, hasta intersectar con la línea de fondo de los lotes frentistas a calle Cnel. Vidt (vereda norte). Desde allí, se sigue por esta línea hacia el oeste hasta el fondo de los lotes frentistas a calle Ayacucho (vereda este), luego hacia el norte hasta intersectar nuevamente con la línea de fondo de los lotes frentistas a Cnel. Vidt (vereda norte), y se continúa hacia el oeste hasta intersectar con el fondo de los lotes frentistas a Av. Usandivaras (vereda este).

Desde este punto, se continúa hacia el noroeste por el fondo de estos lotes hasta el eje del pasaje Brealito, siguiendo luego hacia el norte hasta intersectar con la línea de fondo de los lotes frentistas a calle Francisco Castro. Desde allí, se continúa hacia el oeste por el fondo de los lotes frentistas a Av. San Martín (vereda norte), y luego hacia el norte por el eje de calle Z. Yanci, continuando por el eje de Av. Juan XXIII hacia el norte hasta alcanzar la línea de fondo de los lotes frentistas a Av. Entre Ríos (vereda sur).

Desde ese punto, se sigue por el eje de calle Cnel. Suárez hacia el norte, bordeando el PA Plaza España, hasta el eje de calle Patrón Costas. Se continúa por este eje hacia el norte hasta intersectar con calle Cnel. Suárez, y se prosigue hacia el norte por el fondo de los lotes frentistas a Av. Juan XXIII hasta intersectar nuevamente con la línea de fondo de los lotes frentistas a Av. Arenales (vereda sur).

Este distrito se encuentra atravesado por los corredores:

**CC1:** Av. Entre Ríos, Av. Belgrano, Av. San Martín **CC5:** Vías del FFCC.

### **CC1 AV. ENTRE RÍOS**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Entre Ríos en ambas veredas, desde Av. Juan XXIII hasta Av. Sarmiento. Incluye a los lotes frentistas a Av. Perón/RP 28 entre Cnel. Suarez, y Junin.

### **CC1 AV. BELGRANO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Belgrano en ambas veredas, desde Av. Juan XXIII hasta calle 20 de Febrero, frente oeste, en vereda sur, y hasta pasaje Castro en vereda norte.

**PA SAN MARTÍN**

Comprende a las manzanas que conforman al Parque San Martín, ubicadas dentro del polígono que describen las calles: Urquiza-Pje. Saravia, Av. H. Yrigoyen, Abraham Cornejo, Santa Fe, Mendoza, Paseo Miramar, Buenos Aires, Av. San Martín, Santa Fe.

**CC1 AV. SAN MARTÍN**

Se incluyen los lotes frentistas a la Av. San Martín, comprendidos desde el fondo de los lotes frentistas a la calle Luis Burela en vereda norte, y desde la calle Agustín Usandivaras en vereda sur, hasta la calle Buenos Aires; así como también aquellos ubicados sobre la vereda norte de la Av. San Martín, desde la calle Buenos Aires hasta la calle Santa Fe. Asimismo, se incorporan los lotes frentistas a la calle Santa Fe, sobre la vereda oeste, en el tramo comprendido entre la Av. San Martín y la calle Urquiza; los lotes frentistas al Paseo Miramar, entre las calles Buenos Aires y Catamarca; y los lotes frentistas al Parque San Martín (PA San Martín), ubicados sobre las calles Catamarca, Mendoza, Santa Fe y Abraham Cornejo, hasta el eje de la calle J. A. Fernández.

**CC1 AV. SARMIENTO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Sarmiento, en ambas veredas, desde fondo de lotes frentistas a calle O'Higgins, hasta eje de calle M. M. de Güemes.

**CC5 VÍAS DEL FFCC SUR**

Incluye a los lotes frentistas a las vías del FFCC desde fondo de lotes frentistas a Av. Sarmiento vereda oeste, hasta fondo de lotes frentistas a Av. San Martín vereda norte.

**AC1**

De oeste a este se describen los polígonos:

1. Desde el fondo de los lotes frentistas a Av. Sarmiento, el recorrido continúa por el límite del predio de la estación de trenes, bordeando el cuadro de estación. Desde allí, se dirige hacia el sur por el fondo de los lotes frentistas a calle Balcarce, vereda oeste, hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a Av. Entre Ríos, vereda sur. Luego, continúa por esta última hacia el oeste hasta el eje de calle 25 de Mayo, y desde allí desciende hacia el sur por dicho eje hasta el eje de calle Santiago del Estero. Posteriormente, avanza hacia el oeste por este eje hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a Av. Sarmiento, para luego continuar hacia el norte por esta línea hasta encontrarse con el límite del predio de la estación de trenes.
2. Desde la intersección de los ejes de las calles Zuviría y Alsina, se continúa hacia el este por el eje de calle Alsina hasta su intersección con el eje de Av. Bicentenario. Desde allí, se avanza hacia el sur por esta avenida hasta alcanzar la línea de fondo de los lotes frentistas a Av. Entre Ríos, vereda norte, y se continúa por esta línea hacia el oeste hasta su intersección con el eje de calle Zuviría. Finalmente, se asciende por este eje hacia el norte hasta retomar el eje de calle Alsina.

**AC2**

Incluye los lotes frentistas a Av. Sarmiento y Av. Jujuy, desde el eje de calle M. M. de Güemes hasta el fondo de los lotes frentistas a Av. San Martín, vereda norte. Continuando por el fondo de los lotes frentistas a calle Balcarce, vereda oeste, incluyendo el cuadro de estación, y se extiende hacia el este por las vías del FFCC hasta el fondo de los lotes frentistas a calle Mitre, vereda este.

Desde ese punto, se avanza hacia el sur por línea de fondo de lotes hasta el eje de calle Necochea, siguiendo por este eje hacia el este hasta el eje de calle Zuviría. Luego, continúa hacia el sur hasta el fondo del lote frentista a Av. Entre Ríos, vereda norte. Desde allí, sigue hacia el este hasta el eje de Av. Bicentenario, continuando hacia el sur hasta el eje de Av. Belgrano. Luego, se dirige hacia el oeste hasta el eje de pasaje Castro y continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano, vereda norte, en dirección oeste, hasta alcanzar los lotes frentistas a Av. Sarmiento, vereda este, hasta calle M.M. de Güemes y de allí continúa por el fondo de lotes frentistas a la Av. Sarmiento, vereda este.

Continúa hacia el norte por esta línea hasta el eje de calle Santiago del Estero, luego al este hasta el eje de calle 25 de Mayo, y hacia el norte hasta el fondo de los lotes frentistas a Av. Entre Ríos, vereda sur. Finalmente, se extiende hacia el este hasta el fondo de los lotes frentistas a calle Balcarce, vereda oeste, y continúa por esta línea de fondo hacia el norte hasta conectar con el cuadro de estación.

**AC3**



De norte a sur se describen los polígonos:

1-Desde la intersección de línea de fondo de lotes frentistas a Av. Sarmiento vereda este, y fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano vereda sur, continuando por esta última hacia el este hasta intersectar con eje de calle 20 de Febrero. Continuando al este por eje de Av. Belgrano hasta eje de Av. Bicentenario, y siguiendo al sur hasta eje de calle Urquiza. Continuando al oeste por este último eje, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle Santa Fe vereda oeste, y siguiendo al sur hasta intersectar con línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín vereda norte. Continuando por este fondo de lotes hacia el oeste, hasta línea de fondo de lotes de frentistas a Av. Jujuy, siguiendo por esta línea hacia el norte hasta intersectar con el fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano.

2- Desde la intersección del fondo de los lotes frentistas a calle Alberdi, vereda oeste, y el fondo de los lotes frentistas a Avenida San Martín, vereda sur —incluyendo el catastro N° 96.669 correspondiente al predio de la Unión Sirio-Libanesa—, el trazado continúa hacia el este por el fondo de los lotes frentistas a Avenida San Martín y luego por el Paseo Miramar, hasta el fondo de los lotes frentistas a calle Catamarca, vereda oeste. Desde allí, se avanza hacia el sur hasta el eje de calle Mendoza, cruzando en diagonal y siguiendo al este por el fondo de los lotes frentistas a dicha calle, vereda sur, hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a calle Santa Fe, vereda oeste. La delimitación prosigue hacia el sur hasta el fondo de los lotes frentistas a calle San Juan, vereda sur —incluyendo la esquina—, y desde allí se dirige al oeste hasta interceptar el fondo de los lotes frentistas a calle Buenos Aires, vereda oeste. Luego, se sigue hacia el sur hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a calle San Luis, vereda norte, y hasta el fondo del lote frentista a calle Alberdi. Desde este punto, el límite se dirige hacia el sur por dicho fondo hasta calle La Rioja, incluyendo los lotes ubicados en las esquinas al sur de esta última. Luego, continúa hacia el norte por el fondo de los lotes frentistas a calle Alberdi, vereda oeste, hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a calle San Juan, vereda sur, y desde allí hasta calle Florida, incluyendo las esquinas ubicadas en la vereda oeste de dicha intersección. Finalmente, la traza sigue por el fondo de los lotes frentistas a calle San Juan, vereda norte, hasta alcanzar nuevamente el fondo de los lotes frentistas a calle Alberdi, vereda oeste, y desde allí hacia el norte hasta el fondo de los lotes frentistas a Avenida San Martín, vereda sur.

### **RM1 HERNANDO DE LERMA Y ALREDEDORES**

Desde intersección de líneas de fondo de lotes frentistas a Av. Jujuy vereda este, y línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín vereda sur. Por esta última continuando hacia el este, hasta intersectar con el distrito AC3, bordeando este distrito, y continuando al este por fondo de lotes frentistas a calle San Juan / A. Cornejo vereda sur, hasta el eje de calle J. A. Fernández. Continuando por este eje hacia el sur hasta eje de calle Toscano, y luego al este, hasta eje de calle Obispo Romero. Siguiendo al sur por el eje hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. Independencia vereda norte, y continuando por la misma hacia el oeste hasta fondo de lotes frentistas a la Av. 16 de Septiembre/ Velez Sarsfield vereda noreste hasta fondo de lotes frentistas a Av. Jujuy vereda este. Luego hacia el norte por esta línea hasta fondo de lotes frentistas a Av. San Martín vereda sur. Este distrito se encuentra atravesado por el corredor CC5 Esteco.

### **CC5 ESTECO**

Incluye a los lotes frentistas al canal Esteco, desde calle Alvarado hasta Av. 16 de Septiembre.

### **CC1 AV. JUJUY**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Jujuy, desde fondo de lotes frentistas a Av. San Martín vereda sur, hasta eje de calle Lola Mora/Pje. Bedoya. Incluye además a los lotes de las manzanas 28, 37 y 44 a, con excepción de aquellos lotes frentistas a calle Esteco.

### **RM 2. CEFERINO, B° MUNICIPAL Y ALREDEDORES**

Desde la intersección del fondo de los lotes frentistas a la Av. Chile, vereda este, con el fondo de los lotes frentistas a la Av. 16 de Septiembre (también conocida como De la Democracia), vereda sur, la delimitación continúa hacia el este por esta última, hasta alcanzar la Av. Independencia. Desde allí, se sigue hacia el este por el fondo de los lotes frentistas a la Av. Independencia, vereda sur, hasta el fondo de los lotes frentistas a la calle Francisco López, vereda oeste. Luego, se continúa por esta línea hacia el sur, siguiendo posteriormente por el fondo de los lotes frentistas a la Av. Tavella, hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a la calle Lavalle, vereda este. Desde este punto, el trazado se dirige hacia el norte hasta la calle Ríos, y continúa por el eje de la calle Santa Fe hasta el eje de la calle J. C. Dávalos. Desde allí, se avanza hacia el oeste hasta el eje de la calle J. Tedín, descendiendo hacia el sur, y luego por el eje de la calle A. Mestre, en dirección suroeste, hasta el eje de calle Obispo Victoria. A partir de allí, la traza se orienta al noroeste hasta el eje de la calle C. Vidaurre/F. Molina, y continúa por este hasta el eje de la calle Ituzaingó. Desde este punto, se avanza hacia el norte por dicho eje hasta el fondo de los lotes frentistas a la calle Astigueta,

vereda norte, siguiendo luego en dirección suroeste hasta interceptar el eje de la calle J. Fernández, continuando por este hasta el fondo de los lotes frentistas a la calle D. Torino. Finalmente, se sigue por esta línea hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a la Av. Chile, continuando luego por esta última hacia el noreste, hasta reencontrar la línea de fondo de los lotes frentistas a la Av. 16 de Septiembre/De la Democracia.

Este Distrito se encuentra atravesado por los corredores CC4 Av. Independencia, CC5 Av. de la Democracia.

#### **CC1 AV. INDEPENDENCIA**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Independencia desde Av. 16 de Septiembre hasta calle O. Romero en vereda norte, y calle F. López en vereda Sur. Se excluye del corredor a la Matrícula N° 178.499.

#### **CC4 AV. INDEPENDENCIA**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Independencia desde calle Ing. Clement, hasta Av. 16 de Septiembre.

#### **CC5 AV. DE LA DEMOCRACIA, 16 DE SEPTIEMBRE**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Vélez Sársfield, y su continuidad por Av. de la Democracia/Av. 16 de Septiembre, desde fondo de lotes frentistas a Av. Jujuy, vereda este, hasta eje de calle Ituzaingó.

#### **RM2. MA. ESTER, CERVERA Y ALREDEDORES**

Desde la intersección del eje de las calles Obispo Romero y Zambrano, la delimitación continúa por el eje de calle Zambrano hacia el este, hasta alcanzar el eje de calle Velarde. Desde allí, se sigue hacia el sur por este último eje hasta el eje de calle M. Abdo, y luego hacia el oeste por dicha calle hasta alcanzar la calle Francisco López. A continuación, el trazado continúa hacia el oeste por el límite del predio correspondiente a la Escuela de Suboficiales de Salta (matrícula N° 159.113), hasta llegar a la calle Francisco Arias. Desde este punto, se sigue hacia el norte por el eje de dicha calle hasta el eje de la calle sin nombre (identificada como Leviller según Google Maps), y luego hacia el suroeste hasta el eje de la calle M. G. de Todd. El recorrido continúa hacia el norte por este eje hasta alcanzar el fondo de los lotes frentistas a la Av. Tavella, y desde allí hasta el eje de calle Zambrano.

#### **CC3 AV. HIPÓLITO YRIGOYEN**

Desde intersección de Pje. Dionisio Puch y Av. H. Yrigoyen, continuando al este por eje de esta avenida hasta intersectar con la proyección de calle Talavera, siguiendo por eje de esta hacia el sur, hasta calle Richieri. Por eje de esta última hacia el sur, continuando por eje de calle Los Gladiolos, y luego por eje de calle Las Magnolias. Siguiendo hacia el oeste luego por eje de calle Los Geranios, hasta eje de calle Los Tulipanes, y luego al sur hasta eje de Av. Artigas. Siguiendo hacia el sur por fondo de lotes frentistas a Av. Yrigoyen vereda este, hasta eje de calle Congreso, luego al este por eje de dicha calle, hasta eje de calle Ambrosetti. Continuando hacia el sur, hasta eje de calle conocida como Costa Rica, luego al oeste hasta eje de calle Ojeda, y siguiendo al sur por eje de calle José Ojeda, hasta calle Ricardo Levene y continúa al este hasta calle Ambrosetti y luego al sur por eje de calle Ambrosetti hasta eje de calle Juan M. Cabrera. Por eje de esta última hacia el oeste, hasta eje de Av. H. Yrigoyen, por este al norte hasta eje de calle Acambuco, y continuando al oeste hasta eje de calle Uriburu, y luego hacia el norte por este eje hasta eje de calle Zambrano. Por eje de esta calle hacia el oeste hasta eje de calle Francisco López, luego al norte hasta eje de Av. Independencia, siguiendo por este eje hacia el oeste, hasta eje de calle Obispo Romero, hacia el norte hasta eje de calle Vicario Toscano. Continuando por este eje hacia el oeste hasta eje de calle J. A. Fernández, y por este hacia el norte hasta eje de calle Abraham Cornejo, luego al este, hasta eje de Av. Yrigoyen sentido sur, y siguiendo por este hacia el noreste hasta intersección con Pje. Dionisio Puch.

#### **CC4 AV. CHILE**

Desde la intersección de fondo de lotes frentistas a Av. Paraguay vereda este y eje de calle Lola Mora, hacia el este, continuando por fondo de lotes frentistas a Av. Chile vereda este, hacia el sur, hasta línea de fondo de lotes frentistas a la proyección de Av. Costanera. Luego al oeste, hasta fondo de lotes frentistas a Av. Paraguay vereda este, y siguiendo hacia el norte por dicho fondo de lotes hasta calle Lola Mora.

#### **CC4 FRANCISCO LOPEZ**

Incluye a los lotes frentistas a calle Francisco Lopez, vereda oeste, desde fondo de lotes frentistas a Av. Independencia, vereda sur, hasta calle Pedro Chavez Abreu.

#### **CC3 AV. PARAGUAY NORTE**

Desde intersección de eje de calle Lamadrid y Lola Mora, hacia el este por eje de esta última calle, hasta Av. Paraguay, continuando hacia el sur por fondo de lotes frentistas a Av. Paraguay, vereda este, hasta fondo de lotes frentistas a la proyección de Av. Costanera, Continuando por fondo de lotes frentistas a Av. Paraguay vereda oeste, hacia el norte hasta eje de Av. Bélgica, siguiendo al oeste por este eje hasta eje de calle Lamadrid, y luego hacia el norte, hasta intersección con eje de calle Lola Mora.

## **RM2. AGUA Y ENERGÍA, SAN JOSÉ, V° PRIMAVERA Y ALREDEDORES**

Desde intersección de fondo de lotes frentistas a calle F. Castro/Ing. Maury vereda sureste, y fondo de lotes frentistas a Av. Usandivaras vereda suroeste, continuando por fondo de lotes hacia el sureste, hasta línea de fondo de lotes frentistas al canal abierto Cnel. Vidt, hacia el este hasta calle Diagonal 9 de Julio, continuando por eje de esta última hasta eje de calle M. Alberti. Siguiendo al noreste por eje de calle M. Alberti. Siguiendo hacia el este por fondo de lotes frentistas a calle Cnel. Vidt vereda sur, hasta fondo de lotes frentistas a Av. Paraguay. Luego hacia el sur hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle A. Cornejo, continuando hacia el oeste hasta calle 10 de Octubre, siguiendo por eje de calle Patagonia, y luego bordeando la matrícula N° 63.883 hasta calle S/N conocida como C. Leguizamón D., luego por eje de esta última hasta eje de calle Cornelio Saavedra. Siguiendo hacia el sur hasta calle Castelli, por este eje hacia el oeste hasta eje de calle Echenique, luego al norte siguiendo la línea de fondo de lotes frentistas a calle G. Buch, vereda sur. Continuando hacia el oeste por esta línea, hasta eje de calle Vicente Gonzalez hacia el sur, luego por eje de calle López Jordán hacia el oeste, hasta fondo de lotes frentistas a calle Bacca. Por esta línea de fondo de lotes al norte hasta eje de calle G. Buch, luego por eje de calle García Lorca hacia el noroeste, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle F. Castro, y continuando por línea de fondo de lotes frentistas a calle Cnel. Vidt, hasta eje de calle Vicente Gonzalez. Hacia el norte por este último, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle F. Castro, y por esta línea hacia el noreste hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. Usandivaras vereda sureste. Este Distrito se encuentra atravesado por los Corredores CC4 Av. Bélgica, CC5 Av. Cornelio Saavedra y CC4 Coronel Vidt.

## **CC4 AV. BÉLGICA**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Bélgica hasta intersección con calle Ayacucho, y continuando por la misma, incluyendo a los lotes frentistas, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle Cnel. Vidt vereda sur.

## **CC4 CNEL. VIDT**

Incluye a los lotes frentistas a calle Cnel. Vidt, desde calle F. Castro, hasta fondo de lotes frentistas a Av. Paraguay vereda oeste. Incluye a las manzanas N° 95, 94 B, 94 C, 97 A, 97 B, 96 C, 84 C, 93 y 118.

## **CC5 CORNELIO SAAVEDRA-AYACUCHO**

Lotes frentistas a calles Cornelio Saavedra y Ayacucho desde eje de calle M. Alberti hasta eje de calle Castelli, en vereda oeste, y hasta eje de pasaje S/N en vereda este.

## **RM2 LOS SAUCES, EL ROSEDAL**

Desde la intersección del eje de la calle Zacarías Yanci y la Av. San Martín, continúa por el eje de esta última hacia el este, hasta llegar al eje de la calle Agustín Usandivaras. Luego, sigue por el fondo de los lotes que dan a la Av. San Martín en vereda sur, hacia el este, hasta la línea de fondo de los lotes que dan a la calle F. Castro (vereda noroeste). Desde allí, avanza por esta línea hacia el suroeste, hasta llegar al eje de la calle C. Vizcarra, y continúa hacia el oeste hasta el eje de la calle Miranda. Desde ese punto, sigue por el eje de la calle Miranda en dirección noreste hasta el eje de la calle García Lorca. Después, continúa en dirección noreste por el fondo de los lotes que hacen la continuación de la Av. Juan XXIII, hasta llegar a la intersección con la calle Vicente González. Finalmente, retoma el eje de la calle Zacarías Yanci hacia el noreste hasta alcanzar nuevamente el eje de la Av. San Martín. Este Distrito está atravesado por el Corredor CC4 Av. Usandivaras.

## **CC4 AV. USANDIVARAS**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Usandivaras desde calle Zacarías Yanci hasta calle Cnel. Vidt.

## **CC4 VÍAS DEL FFCC - ING. MAURY, CALLE FCO. CASTRO**

Incluye a los lotes frentistas a las calles paralelas a las vías del FFCC, Ing. Maury y Fco. Castro, desde el fondo de lotes frentistas a la proyección de Av. Costanera, hasta fondo de lotes frentistas a Av. San Martín, vereda sur.

## **RM5 LA ALMUDENA**

Incluye a los lotes del B° La Almudena, que tiene como límites al norte, sur y oeste coincidentes con el PUC, y al este coincidente con la calle S/N conocida como Pedro de Gibraltar, y su proyección hacia el sur hasta intersectar con el PUC.

### **CC3 CIRCUNVALACIÓN OESTE**

Polígono noroeste: Desde la intersección de la calle S/N conocida como Pedro de Gibraltar y el PUC, continuando por el mismo hacia el este, hasta el eje de la Circunvalación Oeste, continuando por este eje hacia el suroeste, hasta intersectar con el PUC. Siguiendo por este hacia el oeste hasta intersectar con la proyección de la calle S/N conocida como Pedro de Gibraltar, y luego por el eje de esta última hacia el norte hasta intersectar con el PUC.

Polígono sureste: Incluye a las matrículas N° 156.735, 156.736 y 188.057, ubicadas al sur del nudo vial Circunvalación Oeste y RP N° 28.

### **CC3 AV. PERÓN/ RP 28**

Incluye a los lotes frentistas a la Av. Perón/RP 28, desde calle Luis Güemes hasta Av. Arenales en vereda norte, y hasta limitar con el PA Arroyo Grand Bourg en vereda sur.

### **RM2 LA LOMA**

Desde intersección de línea de fondo de lotes frentistas a Av. Perón y a Av. Arenales, continuando por esta última línea hacia el este hasta eje de calle conocida como Maravilla, y siguiendo por este eje hacia el sur, hasta calle 12 de Octubre. Luego hacia el oeste hasta calle Diez Gómez, siguiendo al sur hasta calle M. Arias, y continuando hacia el sur por fondo de lotes frentistas a calle Diez Gómez hasta eje de pasaje Labradores. Por este eje hacia el oeste hasta calle Luis Güemes, y continuando hacia el noroeste por fondo de lotes frentistas a Av. Perón, hasta intersectar con fondo de lotes frentistas a Av. Arenales.

### **RM 4 GRAND BOURG Y ALREDEDORES**

Desde la intersección entre el eje de la calle S/N y la línea de fondo de lotes frentistas a Av. Perón, continuando por esta última hacia el sureste hasta eje de calle Luis Güemes, siguiendo al sur hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle S/N, paralela al canal Oeste. Bordeando las manzanas N° 76 y 79, y por el límite de la matrícula N° 158.070 (planta de Aguas del Norte) y la proyección de su límite norte, hasta el encuentro con la proyección del límite sureste de la matrícula N° 188.064, y continuando por esta última proyección hacia el suroeste, hasta eje de la proyección de calle Reyes de España. Siguiendo por eje de calle Reyes de España hacia el sureste, hasta calle Isla Gran Malvina, incluyendo lotes frentistas al sur, siguiendo por el Pje. San Cayetano, tomando ambos frentes, hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín, vereda noreste. Siguiendo por este fondo de lotes hacia el noroeste, y continuando hasta intersectar el fondo de lotes frentistas a calle Reyes de España. Siguiendo por fondo de lotes frentistas a Av. Lacroze, hasta encuentro con Av. del Libertador, luego por la proyección del eje de Av. Lacroze hasta intersectar con el PUC. Continuando por el PUC hasta encuentro con Av. S/N, y continuando por eje de calle S/N hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. Perón.

### **CC5 GRAND BOURG**

Incluye a los lotes frentistas a las avenidas Lacroze, del Libertador, Los Incas y Savio. Incluye a los lotes frentistas a calle Figueroa Alcorta desde Av. de Los Incas hasta lotes frentistas a calle S/N - Canal Oeste.

### **RM3 LOS PROFESIONALES, PALERMO, PALMERITAS, SAN SILVESTRE, COSTA AZUL Y ALREDEDORES**

Desde la intersección entre el PUC y la proyección del eje de Av. Lacroze, continuando por fondo de lotes frentistas a dicha avenida vereda suroeste, hacia el sureste, continuando por el límite de las matrículas N° 172.813 (EE), 177.560 y 187.980 (PA). Retomando sentido sureste por línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín vereda suroeste, hasta fondo de lotes frentistas a calle S/N paralela al canal oeste. Siguiendo hacia el sureste por este fondo de lotes hasta el eje de calle Rawson. Luego por este eje y su proyección hacia el sur hasta intersectar con el PUC, siguiendo por el PUC hasta eje de Av. Las Costas/RP 110. Por eje de esta última hacia el oeste, hasta límite oeste de la matrícula N° 106.963, y bordeando la misma hasta eje de Av. de los Jockey, siguiendo al noreste hasta eje de calle Hipódromo Argentino, y siguiendo por la proyección de este último hasta intersectar con la proyección de calle C. Rivadavia. Siguiendo por este eje hasta el límite suroeste de la matrícula N° 131.869, continuando por este límite, hasta la línea de máxima inundación del A° Grand Bourg, siguiendo por ésta hasta intersectar con el PUC, y siguiendo por el PUC hasta intersección con la proyección del eje de Av. Lacroze.

Este distrito se encuentra atravesado por el corredor CC5 Oeste alto y CC5 Av. Las Costas, y contiene al distrito EE Predio UTA.

### **CC5 OESTE ALTO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Di Pascuo, entre Av. Lacroze y calle Portaviones 25 de Mayo. Lotes frentistas a calle Portaviones 25 de Mayo, desde Av. Di Pascuo hasta Av. de los Jockeys. Lotes frentistas a Av. de los Jockeys desde calle Portaviones 25 de Mayo hasta calle Hipódromo de San Isidro. Lotes frentistas a calle Hipódromo de San Isidro desde Av. de los Jockeys hasta Av. Las Costas/ RP 110.

### **CC5 AV. LAS COSTAS**

Lotes frentistas a Av. Las cosas/RP 110 desde Av. San Martín hasta intersección con el PUC en vereda sur, y hasta calle Hipódromo de San Isidro en vereda norte.

### **EE CENTRO CÍVICO GB**

Incluye las matrículas N° 172.813 y 107.093.

### **EE ACDPUS LA LOMA**

Incluye las matrículas N° 114.933, 100.925 y 114.936.

### **EE PREDIO UTA**

Incluye la matrícula N° 96.427

### **PA ROBERTO ROMERO**

Incluye las matrículas N° 177.560 y 187.980

### **PP ARROYO GB**

Límite noroeste coincidente con Av. de los Incas, limitando al noreste con el límite de la matrícula N° 190.852. Límite sureste coincidente con canal Oeste. Continuando hacia el noroeste por calle diagonal S/N, y siguiendo la línea de máxima inundación del arroyo hasta intersectar con el límite de la matrícula N° 183.604, continuando por el límite noreste de esta matrícula hasta la Av. de los Incas.

### **CC3 CANAL OESTE**

1er tramo:

- Lotes frentistas a Av. Juan XXIII vereda este, desde Av. Arenales, hasta el eje de Av. Perón.
- Lotes frentistas a calle S/N paralela a canal oeste vereda oeste, desde Av. Arenales, hasta Av. San Martín vereda noroeste. Incluye a las manzanas N° 52 a, 52 b, 52 c, 52 d, 52 e, 69 a, 69 b y 69 c.

2do tramo:

- Lotes frentistas a Av. Juan XXIII y su proyección en vereda este-sureste, desde eje de Av. San Martín hasta la proyección de Av. Costanera. Incluye a la manzana N° 16, 17, 42, 146, 147 y 155.
- Lotes frentistas a calle S/N paralela al canal oeste, vereda oeste, desde eje de Av. San Martín incluyendo la fracción norte de la matrícula N° 4.630.

### **CC6 RÍO ARIAS-ARENALES NORTE**

Incluye a las manzanas y lotes frentistas ubicados en la margen norte de los ríos Arias y Arenales.

Incluye a la fracción sur de la matrícula N° 4.630, manzana 154 a, 154 b, 153, 152, 151, 136, 135, 134. Lotes frentistas a calle Bacca de la matrícula N° 113. Lotes de las manzanas 111, 110 y 109, desde el fondo de lotes frentistas a calle G. Buch. Manzanas 107, 106, 105, 124, 125, 126 a, 126 b, 126 c. Fracción de la manzana 144 a, desde calle S/N conocida como C. Leguizamón D. hacia el sur. Fracción de manzana 145 desde calle S/N conocida como C. Leguizamón D. hacia el sur. Lotes de manzana 145 ubicados al sur de la matrícula N° 63.883. Lotes de manzana 145 que se ubican entre la matrícula 63.883 y la calle 10 de Octubre. Matrículas N° 104.823, 150.395, 42.271, 139.321, 141.381, 149.583, 87.231. Manzana 130 y 129 a.

Lotes frentistas a calle Astigueta en vereda norte, desde calle J. Fernandez hasta Ituzaingó. Manzanas ubicadas dentro de las calles Astigueta, Ituzaingó y proyección de Av. Costanera.

Manzana 119, 134, 133, 129, 132, 131, 128, 126, 125 a, 125 b, 108, 109, 99 a, 130 a, 130 b, 130 c, 130 d, 130 e.

Lotes de manzana 100 a y 100 b, frentistas a calle Lavalle.

Matrícula N° 150.419. Manzanas 112 b, 112 c, 111 e, 111 f, 111 g. Fracción de la matrícula N° 159.113 por fuera de la línea de máxima inundación.



Manzanas 419, 420, 422, 423, 424, 425, 426, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534.

### **RM5 B° UNIVERSIDAD CATÓLICA, ADIUNSA Y ALREDEDORES**

Desde intersección de calle San Andrés Apóstol y el PUC, continuando por el PUC hasta intersectar con el límite noreste de la matrícula N° 164.317. Bordeando el predio del campus de la UCASAL (matrícula N° 164.317), hasta intersectar con la calle San Andrés Apóstol. Siguiendo por eje de esta calle hacia el norte hasta intersectar con el PUC.

### **RM5 B° LOS ARQUITECTOS**

Desde la intersección entre el PUC y el eje de Acceso Norte, continuando por este eje hacia el oeste, hasta intersectar con la línea de proyección del límite noroeste de la matrícula N° 150.078. Siguiendo por esta línea proyectada y continuando por la calle S/N (servidumbre de paso dentro de la matrícula N° 131.116, que da acceso al B° Los Arquitectos. Siguiendo hacia el este hasta intersectar con el PUC. Continuando por el PUC hacia el sur hasta intersectar con el eje de Acceso Norte.

### **RM5 B° TRES CERRITOS, SUPE, B° CENTRO, PORTEZUELO NORTE**

Desde la intersección entre línea de fondo de lotes frentistas a Av. Bicentenario y eje de calle Los Álamos, siguiendo hacia el este por este eje, hasta intersectar con la proyección del límite este de la matrícula N° 90.365. Siguiendo por este límite de la mencionada matrícula hacia el norte, continuando por el límite oeste de la matrícula N° 167.222, hasta intersectar con el PUC. Continuando por el PUC hacia el sur, hasta su intersección con el límite oeste de la matrícula N° 60.838, siguiendo por este límite hasta el eje de la Av. Fuentes, y por este eje hacia el sureste hasta el límite oeste de las matrículas N° 51.329, continuando por el fondo de parcelas de lotes con frente a Av. Asunción y calle El Mirador hacia el oeste, hasta calle Dr. M. Boedo vereda norte, y siguiendo al oeste por fondo de lotes frentistas a pasaje W. Álvarez, continuando al oeste por fondo de lotes frentistas a calle Dr. M. Boedo, hasta eje de calle Ejército de los Andes. Bordeando los distritos EE, continuando por eje de calle Ejército de los Andes hacia el norte, hasta eje de calle Gutenberg, luego por este hacia el suroeste hasta eje de calle Paz Chain, continuando hacia el sur hasta calle Braile, luego al oeste por eje de esta última, hasta Av. José Tobías, y siguiendo hacia el sur hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle M. Boedo vereda norte. Siguiendo por esta línea de fondo de lotes, hasta intersectar con el fondo de lotes frentistas a Av. H. Yrigoyen/ Av. Bicentenario vereda este, y luego por la misma hacia el norte, hasta intersectar con eje de calle Los Álamos. Este distrito bordea a los lotes frentistas a la plazoleta ubicada en el catastro N° 38.695, en la bifurcación de calle Los Cebiles.

Este distrito se encuentra atravesado por el corredor CC2 Av. Los Molles y el Distrito AC4 Av. Uruguay.

### **CC2 AV. LOS MOLLES**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Los Molles.

### **CC3 CHACHAPOYAS**

Incluye a las matrículas N° 178.004, y fracción de las matrículas N° 143.196 y 164.317 ubicadas entre la Av. de acceso norte y el PUC.

### **EE GENDARMERÍA NACIONAL**

Incluye a las matrículas N° 90.365 y 87.330.

### **EE HOSPITALES**

Incluye a los predios de Hospital San Bernardo, Hospital Oñativia, y la Cruz Roja, ubicados dentro del polígono descrito por las calles: Mariano Boedo, Ejército de los Andes, Gutenberg, Paz Chain, Braile y Av. Tobías.

### **AC4**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Uruguay desde Av. Bicentenario hasta Paseo Güemes. Incluye a los lotes frentistas a Av. Ejército del Norte desde Av. Uruguay hasta intersección con eje de calle Cortazar. Incluye a los lotes frentistas a calle Cortazar, desde Av. Uruguay hasta intersección con eje de Av. Ejército del Norte. Incluye a los lotes 15 a, 16 y 17 de la manzana 5 a, frentistas a calle F. Ramos. Incluye al lote 3 a de la manzana 4, y a los lotes 1, 2, 3, 4 y 5 a de la manzana 6, frentistas a calle Marañón. Incluye a los lotes 1 de la manzana 77 b, lotes 2 y 3 de la manzana 77 a, frentistas a Av. Fco. de Gurruchaga. Incluye a los lotes frentistas a Paseo Güemes desde el eje de Av. Bicentenario hasta eje de Av. Uruguay.

**CC2 AV. ASUNCIÓN, AV. H. YRIGOYEN, AV. BICENTENARIO**

Incluye a los lotes con frente a Av. Asunción desde calle Gomez Recio hacia el este hasta Matrícula N°101.117. En vereda norte incluyendo al catastro N° 60.838, lotes 1, 2, 3 y 4 de la manzana 22. Lotes 1 a, 22 y 23 y lotes frentistas a calle El Mirador de manzana 21. Incluye a la manzana 20, y a los lotes frentistas a pasaje W. Álvarez de la manzana 17. Continúa hacia el oeste incluyendo a los lotes frentistas a calle Mariano Boedo. Siguiendo hacia el norte incluyendo a los lotes frentistas a Av. H. Yrigoyen/Av. Bicentenario, hasta eje de calle Los Álamos. Este distrito incluye a los lotes frentistas a la plazoleta ubicada en el catastro N° 38.695, en la bifurcación de calle Los Cebiles.

**CC1 AV. H. YRIGOYEN**

Comprende a los lotes dentro del polígono que forman la Av. Hipólito Yrigoyen y la calle Mariano Boedo.

**RM5 PORTEZUELO SUR, V° LAS ROSAS**

Desde el límite oeste de la matrícula N° 68.852, siguiendo hacia el este por fondo de lotes con frente hacia Av. Asunción, hasta el límite sureste de la matrícula N° 62.272. Proyectando este último hasta el eje de calle Juana Hernandez. Por este eje hacia el sureste hasta el encuentro con la cota 1200, y siguiendo por esta cota hasta intersectar con el límite oeste de la matrícula N° 80.676. Continuando por este límite hacia el sur hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. Artigas, vereda norte. Siguiendo por esta línea hacia el oeste hasta el límite oeste de la matrícula N° 87.459. Luego hacia el oeste, por eje de calle Artigas hasta eje de calle Los Tulipanes, y continuando por el mismo hacia el norte hasta calle Los Geranios. Por eje de esta última hacia el este hasta calle Las Magnolias, luego hacia el norte hasta calle Los Gladiolos y continuando al norte por calle Richieri, bordeando el EE Cementerio de la Santa Cruz hasta la proyección del límite oeste de la matrícula N° 68.852.

**EE CEMENTERIO DE LA SANTA CRUZ**

Incluye a las matrículas N° 3.587, 15.062 y 43.297.

**RM5. B° EL JARDÍN, LA ANGOSTURA, CABILDO Y ALREDEDORES**

Desde la intersección del fondo de lotes frentistas a la calle Abraham Lincoln y el PUC, siguiendo hacia el norte por el PUC rodeando el PA, hasta el encuentro con la proyección del límite suroeste de la matrícula N° 179.599. Continuando por esta proyección hasta la mencionada matrícula y luego hacia el oeste por el límite norte de la matrícula N° 179.600, y continuando por el límite sur de la matrícula N° 179.667, hasta intersectar con el PUC. Continuando por este último hasta encuentro con línea de fondo de lotes frentistas a RN 9/ Av. Asunción (vereda sur), siguiendo por esta línea de fondo hacia el este y continuando por línea de fondo de lotes frentistas a Av. Delgadillo, a Av. Italia, y a Av. Artigas (vereda norte), hasta eje de calle Abraham Lincoln. Siguiendo hacia el norte por esta última, hasta encuentro con la proyección del límite sur de la matrícula N° 97.976. Luego hacia el norte por calle Abraham Lincoln, incluyendo a los lotes frentistas a esta, en ambas veredas, hasta intersectar con el PUC.

**RM3 B° AUTÓDROMO, LAS COLINAS, TORINO Y ALREDEDORES**

Desde la intersección de línea de fondo de lotes frentistas a RN9/ Av. Asunción, vereda norte, con el PUC, y continuando por este hacia el norte, hasta el límite norte de la matrícula N° 54.599, incluyendola, y continuando por el límite sur de la matrícula N° 67.624, y continuando hacia el este por el cerco perimetral del complejo Autódromo, hasta su encuentro con el PUC. Siguiendo por este, hasta su encuentro con la línea de fondo de lotes frentistas a RN9 vereda norte, desde allí hacia el oeste por dicha línea, hasta interceptar nuevamente con el PUC. Este distrito contiene una isla suburbana, por fuera del PUC, con Distrito PN.

**CC2 RN 9**

Vereda norte: Incluye a los lotes frentistas, o a la fracción de los mismos dentro del PUC frentistas a RN 9 desde la intersección con el PUC en el límite este de la Matrícula N° 113.217 al este hasta la calle O. Caballen al oeste. Incluye a la matrícula N° 90.786.

Vereda Sur: Incluye a los lotes, o a la fracción de los mismos dentro del PUC, frentistas a RN9, y su correspondiente colectora, desde la matrícula N° 59.459 inclusive hasta calle Fray José Colalunga, al este. Incluye a las matrículas N° 96.098, 93.358, 97.345, 88.703, 97.132, 96.783, 184.111, porción de la matrícula N° 191.354 con uso actual de servicio minero, hasta la Matrícula N° 185.267.

**EE AUTÓDROMO**

Incluye la porción de Matrícula N° 67.624 donde se ubica el predio del Autódromo.

**RM3 MIRADOR DE SAN BERNARDO**

Desde fondo de lotes frentistas a RN 9 (vereda sur) y límite este de la Matrícula N° 96.854, hacia el este por el fondo de lotes frentistas hasta fondo de lotes frentistas a calle J. Colalunga, vereda este. Siguiendo por este último hacia el sureste, y luego por el PUC. Luego continuando hacia el oeste por el PUC, hasta el encuentro con la franja de seguridad de la Línea de Alta Tensión. Bordeando esta franja de seguridad hasta encuentro con la proyección del límite este de la matrícula N° 96.854, por el límite de esta última hacia el norte, hasta línea de fondo de lotes frentistas a RN9. Incluye a las matrículas N° 88.704, 88.705, 88.706 y 88.707.

### **RM3 BARRIO CONSTITUCIÓN**

Desde intersección de línea de fondo de lotes frentistas a Av. Delgadillo, vereda este, y línea de fondo de lotes frentistas a Av. Asunción/ RN 9, continuando por esta última hacia el este, hasta eje de calle Las Gauchas. Siguiendo por este eje hacia el sur hasta intersectar con línea de fondo de lotes frentistas a Av. de Circunvalación/Universidad Católica, y por esta línea hacia el oeste hasta fondo de lotes frentistas a Av. Delgadillo, vereda este. Luego por esta última línea hacia el norte, hasta intersectar con línea de fondo de lotes frentistas a Av. Asunción/RN9, vereda sur.

### **RM3 FLORESTA Y FLORESTA ALTA**

Desde intersección de línea de fondo de lotes frentistas a Av. Fray José Puig Dengalos, vereda sur, y eje de calle El Tala, continuando por este eje hacia el sureste hasta la intersección con el PUC. Siguiendo hacia el sur por el PUC, hasta eje de calle F. Zenteno, y hacia el oeste hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. Delgadillo. Por esta línea hacia el norte hasta eje de calle Gómez Rincón, y luego hacia el este hasta fondo de lotes frentistas a Av. Circunvalación/Universidad Católica, y por este fondo de lotes hacia el norte hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle Río Gallegos, vereda norte.

### **CC4 AV. ARTIGAS, AV. ITALIA**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Artigas y Av. Italia, desde matrícula N° 87.459 inclusive en vereda norte, y desde fondo de lotes frentistas a Av. H. Yrigoyen en vereda sur, hasta eje de Av. Delgadillo.

### **CC2 AV. DELGADILLO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Delgadillo desde intersección con eje de Av. Italia, hasta fondo de lotes frentistas a Av. Asunción/RN9.

### **CC4 AV. DE LAS AMÉRICAS**

Incluye a los lotes frentistas a Av. de las Américas desde intersección con Av. Artigas, hasta intersección con Av. Delgadillo. Incluye a la manzana N°626.

### **CC4 AV. DELGADILLO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Delgadillo desde intersección con Av. de las Américas hasta intersección con Av. Italia. Incluye a los lotes de las manzanas N° 459 y 059.

### **CC4 AV. CIRCUNVALACIÓN ESTE/ UNIVERSIDAD CATÓLICA**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Circunvalación/Universidad Católica desde intersección con calle J. Corbalan hasta intersección con RN9. Incluye a los lotes de las manzanas N° 13 a, 13 b, 19 a, 20, y las matrículas N° 106.137, 106.138, 106.139, 106.140, 106.141, 106.142, 106.143 y 106.144.

### **RM2 V° MÓNICA, V° MITRE, V° JUANITA, 6 DE SEPTIEMBRE, 20 DE JUNIO Y ALREDEDORES**

Desde intersección de fondo de lotes frentistas a Av. H. Yrigoyen, vereda este, y frentistas a Av. Artigas, vereda sur, siguiendo por este fondo de lotes hacia el este y luego hacia el noreste por fondo de lotes frentistas a Av. Italia, hasta intersectar con línea de fondo de lotes frentistas a Av. Delgadillo. Continuando por esta línea hacia el sur, hasta eje de calle H. Gonzalez, luego por este hacia el oeste hasta eje de Av. de las Américas. Continuando hacia el oeste por eje de calle Nicaragua, hasta el canal Tinkunaku, continuando por margen oeste de dicho canal hacia el sur, hasta eje de calle B. Olivera. Siguiendo por este eje hacia el oeste hasta eje de calle S. Quevedo, y luego por eje de esta última hacia el norte hasta eje de calle Feijoo, siguiendo por eje de calle Feijoo hacia el oeste, hasta eje de calle Ambrosetti. Hacia el norte por eje de calle Ambrosetti hasta el eje de Pje. J. Ojeda, luego por éste hacia el oeste hasta eje de calle s/n ubicada entre las manzanas 404 y 431, continuando por ella hacia el norte, incluyendo la manzana 431 y las matrículas N° 144.094, 144.095, 144.096, 144.097, 144.098 y 144.099 de la manzana 430, continuando nuevamente por Calle Ambrosetti hacia el norte hasta intersectar con la matrícula N° 187.737, y continuando al norte por fondo de lotes frentistas a Av. H. Yrigoyen hasta intersectar con fondo de lotes frentistas a A. Artigas (vereda sur).

**PP CERÁMICA**

Incluye a las matrículas del predio de Cerámica del Norte, matrículas N° 150.274 y 150.275.

**PI PARQUE INDUSTRIAL**

Comprende a los lotes ubicados dentro del polígono que se describe por los siguientes elementos: hacia el norte por el área no apta conformada por la línea de alta tensión, al este por circunvalación este, al sur por límite norte de la matrícula N° 5.214, y al oeste por el PA Río Arias Arenales.

**PP LA PEDRERA**

Porción de las matrículas N° 5.214 y 1.099 dentro del PUC.

**PI AMPLIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL**

Porción de la matrícula N° 1.100 dentro del PUC.

**RM3 SARMIENTO, PROGRESO**

Desde margen de seguridad de las vías del FFCC y prolongación de calle A. Villarreal, siguiendo por eje de calle A. Villarreal hacia el este, hasta eje de calle C. Cortez, luego hacia el sur hasta intersectar con distrito PA A° Isasmendi. Por límite de este distrito hacia el oeste, hasta eje de calle Las Guineas/RP 99. Siguiendo por este eje hacia el oeste, hasta el margen de seguridad de las vías del FFCC, y siguiendo por este hacia el norte hasta prolongación de calle A. Villarreal.

**CC6 SARMIENTO-PROGRESO**

Incluye a los lotes dentro del polígono descripto por: Margen de seguridad de vías del FFCC, prolongación de calle Vergara hacia el oeste, calle Vergara, calle P. Acuña, calle Cortez, calle A. Villarreal, y su prolongación hasta margen de seguridad de vías del FFCC.

**RM3 SANTA LUCÍA, SOLÍS PIZARRO**

Desde intersección del eje de Av. Solís Pizarro y eje de Av. Santa Marta, por eje de esta última hacia el sur hasta intersectar con línea de fondo de lotes frentistas a calle Santa Olivia. Siguiendo por esta línea hacia el suroeste hasta eje de calle Santa Gabriela, continuando luego al noroeste hasta fondo de lotes frentistas a calle Las Águilas, vereda norte, hasta calle Los Tucanes, y luego por fondo de lotes frentistas a calle Los Ganzos, vereda norte, hasta calle Los Pingüinos. Siguiendo por fondo de lotes frentistas a calle Los Albatros, hasta eje de calle Las Gaviotas, y luego por eje de esta última hacia el norte hasta calle El Cóndor. Por eje de calle El Cóndor hacia el oeste hasta calle Los Albatros. Siguiendo por este eje hacia el oeste hasta eje de calle Los Papagayos, y por eje de esta última hacia el norte hasta eje de Av. Solís Pizarro. Por eje de Av. Solís Pizarro hasta eje de Av. Santa Marta.

**CC6 SOLÍS PIZARRO**

Incluye a los lotes y a fracciones de lotes ubicados dentro de los siguientes polígonos:

Polígono 1: Al norte limitando con el distrito PA A° Isasmendi, calle V. Canova, Calle Santa Magdalena, Límite oeste de matrícula N° 72.382, eje de Av. Solís Pizarro, margen de seguridad de vías del FFCC.

Polígono 2: Matrículas ubicadas entre calle Santa Marta y PA Río Arias, desde matrícula N° 82.287, hasta fracción de matrícula N° 129.302.

**CC6 SANTA LUCÍA, SOLÍS PIZARRO**

Desde eje de calle Los Papagayos y calle Los Albatros, continuando por eje de esta última hacia el este, siguiendo por ejes de calles El Cóndor y Las Gaviotas hacia el este y sur respectivamente, hasta intersectar fondo de lotes frentistas a calle Los Albatros, vereda norte. Siguiendo por este fondo de lotes hacia el este, hasta calle Los Tucanes, y siguiendo por fondo de lotes frentistas a la proyección de calle Las Águilas hasta calle Los Pelícanos. Luego por eje de la proyección de calle Las Águilas, hasta intersectar con línea de fondo de lotes frentistas a calle Santa Oliva, vereda norte, hasta eje de calle Santa Marta. Al sur por eje de calle Santa Marta, hasta calle S/N, hasta la matrícula N° 129.311 inclusive, y continuando hacia el oeste por fondo de lotes frentistas a calle Santa Oliva, vereda sur, hasta calle Santa Gabriela. Continuando por la proyección de calle Santa Oliva hasta calle Los Tucanes, y luego por eje de calle Las Águilas, y continuando hacia el norte por eje de calle Las Guineas hasta eje de calle Los Ganzos. Siguiendo por eje de calle Los Albatros, y continuando hacia el oeste por línea de máxima inundación, hasta intersección con calle Los Papagayos. Por eje de esta última hacia el norte hasta eje de calle Los Albatros.

**RM3 SUR CENTRO-ESTE**

Desde intersección de línea de fondo de lotes frentistas a Av. Excombatientes de Malvinas, vereda este, y a Av. Tavella, vereda sur, siguiendo por esta última hacia el este, hasta eje de calle Río Toro y continuando por Julio Paz. Siguiendo por este hacia el sur hasta eje de calle Carlos Outes, continuando hacia el este hasta eje de calle Boedo, luego hacia el sur hasta eje del pasaje que divide las manzanas 44 d de la manzana 44 b, y por este hacia el oeste hasta calle Ovejero, siguiendo hacia el sur hasta intersectar con la matrícula N° 99.536, bordeando la misma hasta intersectar con la Avda. Atahualpa Yupanqui. Continuando por esta última hacia el este, hasta intersectar con fondo de lotes frentistas a Av. Discépolo vereda oeste, siguiendo por fondo de lotes hacia el sur hasta eje de calle Felipe Varela. Por Felipe Varela hacia el este, hasta calle Argentino Medina, luego al norte hasta calle E. López, siguiendo al este hasta calle s/n que separa las manzanas 265 y 278 y continuando al norte hasta calle Echeverría. Por esta calle hacia el este hasta calle s/n que separa las manzanas 280 y 284 a, por esta última al norte hasta calle s/n que separa las manzanas 283 a y 282 b, y continuando al este hasta fondo de lotes frentistas a calle Borges, vereda este. Por fondo de lotes hacia el sur hasta calle Felipe Varela, siguiendo por eje de esta última hacia el oeste hasta eje de calle Guzman. Luego hacia el sur hasta eje de calle Ángel Vargas, luego al este hasta intersectar con la matrícula N° 121.513, siguiendo por el límite oeste de dicha matrícula y luego por el límite con el distrito PA hacia el sur, hasta intersectar con el PUC. Continuando por el PUC hasta intersectar con el área No Apta de la matrícula N° 89.341, bordeando esta área, hasta intersectar con el PUC. Siguiendo por el PUC hacia el oeste hasta línea de fondo de lotes frentistas a RP21, vereda este. Siguiendo por fondo de lotes hacia el norte hasta el fondo de lotes frentistas a Av. Excombatientes de Malvinas, y luego por este fondo de lotes hacia el norte, hasta intersectar con línea de fondo de lotes frentistas a Av. Tavella, vereda sur.

**PA PARQUE DE LA FAMILIA**

Incluye a las manzanas que conforman el Parque de la Familia.

**CC6 RIBERA SUR**

Desde intersección de calle Gato y Mancha y la proyección de la calle costanera, continuando por esta proyección hasta intersección con Av. Contreras, continuando hacia el este por límite del distrito PA hasta el límite oeste de la matrícula N° 119.042. Siguiendo por este límite de matrícula hacia el sur hasta intersectar con eje de calle s/n que separa las manzanas 296 b y 296 a, por esta calle hacia el oeste hasta calle s/n que separa las manzanas 281 a y 283 a, siguiendo al sur hasta calle Echeverría. Luego al oeste hasta calle s/n que separa las manzanas 264 b y 279, hacia el sur hasta calle Estanislao Lopez, y luego hacia el oeste hasta calle A. Medina. Por esta última hacia el sur hasta calle Felipe Varela. Por Felipe Varela hacia el oeste hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. Discépolo, vereda este, luego por esta línea hacia el norte hasta intersectar con Av. Atahualpa Yupanqui. Siguiendo hacia el oeste hasta la matrícula N° 99.536, bordeando la misma, y siguiendo hacia el norte por calle Ovejero hasta eje del pasaje que divide las manzanas 44 c de la manzana 44 b y por él hacia el oeste, continuando hacia el norte por calle Z. Boedo hasta calle Carlos Outes. Por calle Carlos Outes hacia el oeste hasta calle Julio Paz, hacia el norte y luego por calle Río Toro, hasta fondo de lotes frentistas a Av. Tavella, vereda sur. Por este fondo de lotes hacia el oeste hasta calle Río

La Viña. Continuando por Av. Tavella hacia el oeste hasta línea de fondo de lotes frentistas a Av. del Líbano vereda noreste. Siguiendo por este fondo de lote, rodeando el EE CD-Xamena, y continuando por el límite noroeste de la matrícula N° 87.352 y su proyección, hasta calle M. Gonorazky. Por esta última hacia el noroeste hasta intersectar con la proyección de la Av. J. Contreras. Continuando por esta proyección y luego por Av. J. Contreras hacia el noroeste, hasta intersectar con calle M. Zaravia. Por esta última hacia el noreste hasta intersectar con la proyección de la calle C. Cornejo Linares y continuando por esta calle hacia el noreste hasta intersectar con calle J.M. Güemes, luego hacia el sur, y siguiendo por Av. J. Contreras hacia el noroeste hasta intersectar con calle P. Duffau. Por esta última hacia el sur hasta calle Bulloc, siguiendo hacia el oeste hasta calle Mujica, luego al sur hasta calle Bombara, hacia el oeste hasta calle Carlos de Dios Murias, por esta hacia el sur hasta calle Monseñor Angelelli. Siguiendo esta última hacia el oeste hasta calle Padre Longeville, y por esta hacia el sur hasta Av. Gato y Mancha, luego hacia el oeste hasta intersección con la proyección de calle costanera.

**CC4 AV. DEL LÍBANO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. del Líbano desde fondo de lotes frentistas a Av. Chile hasta Av. Tavella.

**EE COMPLEJO CD-XAMENA**

Incluye a las matrículas donde funciona el Concejo Deliberante y el Balneario Carlos Xamena.



**CC4 MARTEARENA**

Incluye a los lotes dentro del polígono: Fondo de lotes frentistas a Av. Paraguay vereda este, calle M. Gonorazky, y fondo de lotes frentistas a Av. Tavella, vereda norte.

**EE ESTADIO MARTEARENA**

Predio del Estadio Martearena ubicado en la matrícula N° 129.301.

**CC3 AV. PARAGUAY SUR**

Lotes frentistas a Av. Paraguay, desde intersección con calle Contreras/Gonorazky, hasta el nudo vial Rotonda de Limache. Incluye a las matrículas N° 191.167, 191.168, 191.169, 191.170 y 139.318.

**CC4 AV. TAVELLA**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Tavella, desde el nudo vial Rotonda de Limache hasta calle Francisco Lopez. Incluye a la manzana 90 b y 95 b.

**CC4 RP21**

Incluye a los lotes frentistas a RP 21, desde intersección con Av. Excombatientes de Malvinas, hasta la intersección con el PUC.

**CC4 RP26**

Incluye a los lotes frentistas a RP26 desde intersección con Av. Tavella hasta intersección con el PUC.

**CC4 AV. DISCÉPOLO**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Discépolo desde intersección con calle Atahualpa Yupanqui hasta intersección con Av. Enio Pontussi. Incluye a la manzana 252 k, matrícula de mayor extensión N° 102.606, manzanas 330, 331 a, 331 b, 331 c, 315 a, 315 b, 315 c, 315 d, 335 a, 335 b, 335 c, 335 d, 407 c, 408 e, 411 a, 441 c y 442 b.

**CC5 AV. ANGEL VARGAS**

Incluye a los lotes frentistas a la Av. Angel Vargas desde intersección con RP26 hasta intersección con el distrito PA.

**CC5 AV. AGRUPACIÓN TRADICIONAL SAN JOSÉ DE METÁN**

Incluye a los lotes frentistas a la Av. Agrup. Trad. S. J. de Metán desde intersección con RP26 hasta intersección con el PUC.

**CC5 AV. CAPITANES DE GÜEMES**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Capitanes de Güemes, desde intersección con RP21 hasta intersección con RP26.

**CC4 AV. ENIO PONTUSSI**

Incluye a los lotes frentistas a Av. Enio Pontussi, desde intersección con RP26 hasta intersección con Av. Discépolo.

**RM3 SUR CENTRO**

Limita por el norte con el PA de Ribera del Río Arias desde el FFCC hacia el este hasta la Matrícula N° 2391 (Escuela Agrícola), continuando del lado este de dicha Matrícula por el límite sur del CC6, hasta el fondo de la Matrículas frentistas a la Avenida Paraguay, el límite este continúa hacia el sur por el fondo de las Matrículas frentistas a la Av Paraguay, definidas como CC3, Cruzando la Avda. Ing. Mario Saul Banchik, continúa desde el fondo de la Matrícula N° 139.318, hacia el sur por el fondo de las Matrículas frentistas a la Ruta provincial 21, hasta el fondo de las Matrículas frentistas al Río Ancho, por el sur limita con el fondo de dichas matrículas hacia el oeste, hasta la calle Pombero, desde allí continúa hacia el oeste por el límite del Ejido Municipal hasta la calle Juan D. Perón, luego cruzando la calle mencionada sigue hacia el sur por el fondo de las Matrículas frentistas a la calle José Ardiles, denominadas como CC5, hasta el costado norte de la Matrícula 87.135, desde allí continúa al oeste por el costado norte de las Matrículas definidas como CC5, hasta las Matrículas frentistas a la calle Ricardo Balbin. Por el oeste limita con el fondo de las matrículas frentistas a la calle Ricardo Balbin, luego continúa al norte por el fondo de las Matrículas frentistas a la Av. Pte. Raul Alfonsín hasta la Matrícula N° 72.256, luego continúa al norte por el límite de las Vías del ferrocarril FFCC, hasta la costanera Arenales.

Este distrito lo atraviesan corredores CC5 y CC4.

**CC5 JHON F. KENNEDY**

Incluye a las matrículas frentistas a dicha Ruta.

**CC4 AVENIDA EX COMBATIENTES DE MALVINAS**

Incluye a las matrículas frentistas a dicha Avenida.

**CC5 ROBERTO ROMERO**

Incluye a las matrículas frentistas a dicha calle.

**CC5 CALLE RICARDO BALBIN**

Incluye a las matrículas frentistas a la misma.

**CC5 JUAN D. PERÓN Y LISANDRO DE LA TORRE**

Incluye a las matrículas frentistas a dichas calles.

**CC5 JUAN PABLO II**

Incluye a las matrículas frentistas a esta.

**RM3 SAN LUIS**

Incluye matrículas N° 168.279 y 168.278.

**CC5 ZAMBA DEL PAÑUELO**

Incluye a los lotes frentistas a calle Zamba del Pañuelo, desde RP 99 hasta intersectar con la matrícula N° 168.279.

**CC5 RN 51**

Incluye a los lotes frentistas a RN 51, desde intersección con el PUC, hasta intersección con la proyección del límite oeste de la matrícula N° 168.279 en vereda norte, y hasta intersección con el EE Aeropuerto en vereda sur. Incluye a la fracción de la matrícula N° 131.418 entre la proyección de la calle Cerro San Bernardo y la RP87. Incluye a las matrículas frentistas a calle Cerro Gral. San Martín, en ambas veredas, desde RN51 hacia el sur, hasta el PUC.

**EE ESCUELA AGRÍCOLA**

Predio de la EET N° 3122 Gral. M. M. de Güemes.

**EE AEROPUERTO**

Predio del Aeropuerto M. M. de Güemes.

**RM5 SAN LUIS - NORTE**

Desde intersección de la proyección de la calle Cerro Bola con el PUC, continuando por eje de la mencionada calle hacia el este hasta intersectar con la proyección del límite oeste de la matrícula N° 54.301. Siguiendo a partir de dicha matrícula hacia el este por fondo de lotes frentistas a calle Cerro Bola (vereda sur) hasta intersectar con calle Cerro 20 de Febrero, continuando por eje de esta última hacia el sur hasta intersectar con límite norte de la matrícula N° 93.640, y luego por este límite hacia el este hasta intersectar con el PUC. Continuando hacia el este por el PUC hasta la intersección con el límite oeste de la matrícula N° 168.279. Por el límite de dicha matrícula hacia el sur hasta el encuentro con línea de fondo de lotes frentistas a RN51 (vereda norte), y luego por esta línea hacia el oeste hasta el encuentro con el PUC. Siguiendo por el PUC hasta intersectar con la proyección de la calle Cerro Bola.

**CC5 CERRO BOLA**

Desde la intersección de la proyección de la Av. Costanera con el PUC, continuando por la proyección de dicha Av. hacia el este hasta intersectar nuevamente con el PUC. Siguiendo por este último hacia el sur hasta intersectar con límite norte de la matrícula N° 93.640, y luego por este límite hacia el oeste hasta intersectar con calle Cerro 20 de Febrero. Siguiendo por eje de esta última hacia el norte hasta intersectar con línea de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Bola (vereda sur). Hacia el oeste por esta línea hasta la proyección del límite oeste de la matrícula N° 54.301, y siguiendo hacia el oeste por eje de calle Cerro Bola hasta intersectar con el PUC. Hacia el norte por el PUC hasta intersectar con la proyección de la Av. Costanera.

**RM5 SAN LUIS - SUR**

Desde la intersección del PUC con la línea de fondo de lotes frentistas a RN51 (vereda sur), siguiendo por esta línea hacia el este, hasta intersectar con la matrícula N° 14.982, continuando por el límite oeste de dicha matrícula hasta intersectar con la matrícula N° 131.418. Por el límite de esta última matrícula hasta intersectar con eje de calle Cerro San Bernardo, y siguiendo por la proyección de dicha calle hacia el sur hasta intersectar con el PUC. Por el PUC hacia el este hasta intersectar con la RP87, y por esta hacia el norte hasta volver al encuentro con la línea de fondo de lotes frentistas a RN51. Por esta línea hacia el este hasta el encuentro con el EE Aeropuerto. Siguiendo por el límite oeste del EE Aeropuerto hacia el sur, hasta intersectar con el PUC y continuando por este último hasta encontrar nuevamente con la línea de fondo de lotes frentistas a RN51.

**CC5 CIRCUNVALACIÓN OESTE**

Incluye a los lotes frentistas a la Circunvalación oeste y su colectora, en ambas manos en la sección dentro del PUC.

**CC4 SAN LUIS**

Incluye a la fracción de la matrícula N° 131.418 ubicada entre RP87 y Circunvalación Oeste, y entre el PUC hacia el norte y hacia el sur.

**DISTRITOS SUBURBANOS****PA VAQUEROS OESTE**

Límite al oeste desde la intersección de la proyección del límite oeste de la matrícula N° 178.992 y la RP 28. Hacia el norte, siguiendo el límite y su proyección hasta intersectar con el Ejido Municipal. Desde allí, siguiendo el mismo rumbo, hasta llegar a la intersección con la Av. Bolivia/RN 9. Luego, por la Av. Bolivia/RN 9 hacia el sur, hasta intersectar nuevamente con la RP 28. Finalmente, por la RP 28 hacia el oeste, hasta llegar a la intersección con la proyección del límite oeste de la matrícula N° 178.992.

**FUELLE URBANO MOJOTORO**

Desde el punto 47 hacia el este describe una franja de 60 metros sobre la ribera sur del río Mojotoro hasta las coordenadas  $x=3563568.8700$   $y=7266935.8900$ , desde allí asciende a la cota 1210 y continúa por la misma al este hasta el punto con coordenadas  $x=3565549.8220$   $y=7266354.3366$  de allí desciende hasta la cota 1150, luego continúa por la línea del 20% hasta alcanzar la cota 1240 y desciende hasta encontrarse con el ejido Municipal en coordenadas  $x=3566951.0579$   $y=726668.0101$ .

**RN - RESERVA NATURAL MOJOTORO**

Limita al norte con el eje del Río Mojotoro desde el puente ferroviario La Caldera hacia el este hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 179.002. De allí continúa hacia el sur por el límite este de dicha Matrícula y luego por el límite sur de la misma hacia el oeste hasta intersectar con la Matrícula N° 179.001 y continuando por el límite sur de esta hacia el oeste hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 141.403, desde allí continúa hacia el norte por la divisoria de aguas hasta intersectar con el Ejido Municipal en el punto 47 del perímetro urbano.

**FUELLE URBANO, PARQUE NATURAL MUNICIPAL**

Comprende la Matrícula N° 99.994, incluye el área desde el punto 47 del perímetro urbano hasta la cota 1225, continuando al sur por la misma cota hasta intersectar con el vértice este de la Matrícula N° 99.994.

**PN - PARQUE NATURAL MOJOTORO**

Parte del punto 47 hacia el sur por la cota 1225, colindando al oeste con el límite este del fuelle urbano, continuando al sur por el este de la Matrícula N° 99.994, hasta el vértice noroeste de la Matrícula N° 154.655 y de allí continuando al este por el límite norte de dicha Matrícula hasta la línea de pendiente del 20% y continuando por esta hasta coincidir con el vértice norte de la Matrícula N° 145.807 y continuando hacia el sur por el límite este de la misma, pasando por el límite este de la Matrícula 145.794, continuando hacia el sur por el límite este de la Matrícula N° 131.116 hasta el punto con coordenadas  $x=3562250.7500$   $y=7264407.0567$ , coincidente con la línea de pendiente del 20% y siguiendo hacia el sur por la misma línea hasta el vértice noroeste de la Matrícula N° 155.415, continuando al este por el límite norte de la misma y al sur por el límite este hasta intersectar con el vértice sur de la Matrícula N° 190.116, de allí desciende en línea recta hacia el este hasta el punto con coordenadas  $x=3563119.5191$   $y=7264277.094315$  luego continúa al este por la cota 1355 hasta el punto con coordenadas  $x=3565344.6414$   $y=7264008.4784$  sobre

límite oeste de la Matrícula N° 184.372, de allí asciende hacia el este al punto  $x=3565669.56044$   $y=7263876.5946$ , luego desciende hacia el sur hasta el punto  $x=3565797.8509$   $y=7263327.6858$ , luego avanzando hacia el este por la cota 1320 hasta el límite oeste de la Matrícula N° 178.092, de allí desciende en sentido sureste hasta la cota 1260 y continúa hacia el sur atravesando el tajar, luego continúa bordeando la lagunilla a 100 metros del borde conservando esta franja de 100 metros hasta la Matrícula N° 133.662, luego continúa a 15 metros del borde en el tramo que pasa frente a la estancia, continuando hacia el norte retomando una franja de 100 que bordea la lagunilla hasta el extremo norte de la misma. Continuando al oeste por el límite agrícola hasta el sitio con coordenadas  $x=3568784.2237$   $y=7262713.1788$  y subiendo hacia el noroeste hasta la cota 1330 en coordenadas  $x=3568469.4524$   $y=7263026.4440$ , continuando por la misma hacia el este y descendiendo en límite con el fuelle urbano hacia la Ruta Provincial 161S hasta 150 metros antes de la ruta, luego continuando hacia el sur conservando 150 metros en paralelo a la ruta hasta el punto  $x=3570655.1651$   $y=7265854.9036$ , de allí hacia el noroeste hasta intersectar la Matrícula N° 179.002. Retornando hacia el sur por el límite este de la misma y siguiendo hacia el oeste por el límite sur de dicha Matrícula, luego por el límite sur de la Matrícula N° 179.001 hasta el vértice norte de la Matrícula N° 141.403 y continuando al norte por la divisoria de aguas que limita con la Reserva Natural hasta el punto 47 de perímetro urbano.

### **FUELLE URBANO ACCESO NORTE**

Parte del Margen norte del Acceso Norte sobre el límite oeste de la Matrícula N° 185.880 hacia el norte hasta el vértice sureste de la Matrícula N° 190.116 De allí continúa al este por el límite sur del Distrito Parque Natural de Usos Múltiples, hasta el límite oeste de la Matrícula N° 178.092, continuando en una franja de 50 metros entre el Distrito Parque Natural y el Distrito DSA AN2 alrededor de la lagunilla hasta el límite este de la Matrícula N° 133.662 donde se amplía hasta la Ruta coincidente con el Ejido en el área de la estancia y retomando el ancho de la franja de 50 metros hacia el norte bordeando la laguna y hacia el oeste hasta intersectar la cota 1330 para retornar hacia la Ruta Provincial 161S en dirección este bordeando el perímetro del Distrito DSA AN2 hasta intersectar la Ruta Provincial 161S y continuando al norte por el margen oeste de la misma en una franja de 150 metros paralelos a la Ruta hasta el punto en coordenadas  $x=3570655.1651$   $y=7265854.9036$  colindante al oeste con el Distrito PN, de allí hasta intersectar con el vértice este de la Matrícula N° 179.002 y continuando al norte por el límite este de la misma hasta el Ejido Municipal. Continuando al este por el límite del Ejido hasta la Ruta Provincial 161S.

### **FUELLE URBANO TAJAMAR**

Define al área comprendida a partir del eje del Tajar, 50 metros a cada lado desde el camino de Acceso Norte hacia el este hasta el Distrito Parque Natural que protege el área de la Lagunilla.

### **DSA AN2 UNIVERSIDAD CATÓLICA**

Desde el punto 49 del perímetro urbano hacia el norte sobre el límite de la Matrícula N° 154.665 hasta la línea de pendiente del 20% y continuando al sureste por esta hasta intersectar con el límite este de la Matrícula N° 145.807 y continuando por el límite este de la Matrícula N° 145.794, luego hacia el sur por el límite este de la Matrícula N° 131.116 hasta el vértice este de la misma que se encuentra con la prolongación del límite oeste de la Matrícula N° 155.415 y siguiendo al sur por este mismo límite hasta el vértice suroeste que colinda con la Matrícula N° 190.115 y avanzando al oeste por el límite sur de la misma, continuando hasta llegar a Camino Acceso Norte. Por esta vía hacia el oeste hasta intersectar con el PUC, luego por este último hasta el punto 49.

### **UE ACCESO NORTE**

Comprende La Matrícula N° 155.415

### **DSA AN2 ACCESO NORTE**

Partiendo del límite este del DSA R6 Los Lapachos hacia el este por la cota 1300 siguiendo la línea de pendiente del 20% hasta el vértice noroeste de la Matrícula N° 102.223 y continuando por el límite norte de dicha Matrícula hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 102.217, continúa hacia el este en la prolongación de la línea descrita el límite norte de las Matrículas anteriores hasta el vértice noroeste de la Matrícula 184.371, avanzando al este por el límite norte de la misma y continuando por la frontera agrícola delimitada por la cota 1290 hasta el límite oeste de la Matrícula N° 184.383 avanzando al norte por dicho límite hasta el límite de la frontera agrícola y continuando por ésta hacia el este hasta el límite oeste de la misma Matrícula, de allí desciende en dirección sureste hasta la línea de alta tensión, continuando sobre el margen norte de la franja de seguridad de dicha línea hasta 100 metros al oeste, luego hacia el noroeste en una línea paralela al límite este del distrito, colindante con el distrito DSA AN1 hasta la línea de pendiente del 15% y continúa al oeste por dicha línea manteniendo una distancia mínima de 100 metros con

el límite norte de este distrito, entre las cotas 1290 y 1280 hasta intersectar con el límite este de la Matrícula N°184.371 (DSA R6 La Finca) luego continúa del lado oeste de dicha Matrícula por la cota 1300 hasta intersectar con el vértice sureste de la Matrícula N°102.217, continúa por la prolongación de este límite hasta el vértice suroeste de la Matrícula N° 102.223 y continuando al oeste por la cota 1280 hasta encontrarse con DSA R6 Los Lapachos.

#### **DSA AN1 ACCESO NORTE - NORTE**

Parte desde la Ruta Acceso Norte sobre el margen norte, frente al camino de acceso privado al fraccionamiento de la Matrícula N°185.880, desde allí hacia el este avanza sobre la línea de pendiente del 15% hasta intersectar con el límite oeste del Barrio Los Lapachos, allí se corta para continuar del lado este del mencionado Barrio, hacia el este por la cota 1280 hasta la Matrícula N°102.222, continuando al este por el límite norte de la misma y avanzando por esta línea hasta la Matrícula N°102.218, siguiendo por la cota 1300 colindante con el límite sur del distrito DSA AN2 hasta intersectar con el distrito DSA R6 La Finca, continuando hacia el este del lado este de dicho Distrito por la cota 1290 y siguiendo hacia el este por el límite sur del distrito DSA AN2 Acceso Norte hasta el margen norte de la franja de seguridad de la Línea de Alta Tensión, luego continúa hacia el sur hasta el Tajamar y avanza en dirección oeste bordeando por el norte el Fuelle Urbano que envuelve el Tajamar hasta la Ruta de Acceso Norte, continúa al oeste por el margen norte de la Ruta hasta la Línea de Alta Tensión, continúa por el límite norte del Distrito PN que protege el tajamar en este tramo de la Ruta, pasando el Tajamar retornando al margen norte de la Ruta Acceso Norte y continúa hacia el oeste por este margen hasta el punto de inicio.

#### **DSA R6 LOS LAPACHOS**

Los límites están definidos por el cerramiento del Club de Campo Los Lapachos.

#### **DSA R6 LA FINCA**

Definido por los Límites de la Matrícula 184.371.

#### **DSA AN2 RUTA PROVINCIAL 161S**

Sobre la Ruta Provincial 161S en intersección con la Línea de Alta Tensión, continúa hacia el oeste por el límite de la frontera agrícola hasta la cota 1320 y retomando hacia el este colindando por el sur con el Fuelle Urbano hasta la Ruta Provincial 161S.

#### **DSA AN1 TAJAMAR**

Partiendo de la Ruta Acceso norte hacia el este por el límite sur del Fuelle Urbano Tajamar hasta intersectar el DSA AN2 Tajamar, ubicado 150 metros antes de llegar al distrito Fuelle Urbano que bordea la lagunilla, continuando hacia el oeste por el límite norte del distrito DSA AN2 Tajamar hasta retornar a la Ruta Acceso Norte sobre la Cota 1270. Y luego por margen este de Ruta de acceso norte hasta el punto de inicio.

#### **DSA AN2 TAJAMAR**

Partiendo de la Ruta Acceso Norte hacia el este colindando por el norte con el distrito DSA AN1 Tajamar hasta encontrarse con el Fuelle Urbano Tajamar y continuando al este por dicho límite hasta la Ruta Provincial 161S, luego siguiendo hacia el sur por el ejido Municipal hasta el límite de la frontera agrícola y continuando al oeste por la línea de pendiente del 20% hasta la Ruta Acceso Norte sobre la cota 1290. Siguiendo al norte por Ruta de Acceso Norte hasta punto de inicio.

#### **PN - PARQUE NATURAL CRUCE RUTA NACIONAL N° 9**

Parte de la Ruta Acceso Norte hacia el este sobre la cota 1290 y continuando por la línea de pendiente del 20%, colindando por el norte con el DSA AN2 Tajamar hasta el Ejido Municipal, continuando hacia el suroeste por el Ejido Municipal hasta la frontera agrícola y siguiendo hacia el oeste por el límite de dicha frontera hasta la intersección vial de la Ruta Acceso Norte con la Ruta Provincial 161S y continuando hacia el noroeste por el margen de la Ruta Acceso Norte hasta intersectar el distrito DSA AN2 Tajamar, sobre cota 1290.

#### **DSA AN1 RUTA NACIONAL N°9**

Partiendo de la intersección vial de la Ruta Acceso Norte con la Ruta Provincial 161S, continúa en dirección este por el límite de la frontera agrícola hasta el Ejido Municipal y siguiendo por este hacia el sur hasta la Ruta Nacional N°9 y continuando por el margen norte de esta hasta el punto de partida en la intersección vial.

#### **DSA R6 LA LUCINDA - VALLE ESCONDIDO**



Incluye al Club de Campo La Lucinda y al Club de Campo Valle Escondido.

#### **DSA AN1 Acceso Norte - Sur**

Partiendo desde el margen sur de la Ruta Acceso Norte en el acceso privado del fraccionamiento de la Matrícula N°185.880 hacia el este sobre la Ruta hasta el vértice este de la Matrícula N°175.782, luego continúa del lado este del Barrio El Pórtico, hacia el este sobre la Ruta hasta el punto con coordenadas  $x=3565879.0197$   $y=7262486.1081$ , de allí continúa hacia el sur y al oeste por la línea de pendiente del 15% hasta el vértice noreste de la Matrícula N° 177.938, corta en este punto para retomar del lado oeste de la Urbanización Privada El Pórtico, sobre la línea de pendiente del 15% continúa hacia el oeste hasta el punto de partida sobre la Ruta Acceso Norte.

#### **DSA AN2 ACCESO NORTE - SUR**

Partiendo desde el margen sur de la Ruta Acceso Norte en el acceso privado del fraccionamiento de la Matrícula N°185.880 hacia el sur hasta la cota 1290 y avanza hacia el este por la misma hasta intersectar con el límite oeste de la Matrícula N° 175.780, desde allí continúa hacia el este por la línea de pendiente del 20% hasta intersectar con la Urbanización Privada El Pórtico del lado oeste, retoma el trazado del lado este de la Urbanización mencionada, sobre el camino al Cerro 20 de Febrero avanza hacia el este sobre la línea de pendiente del 20% hasta encontrarse con el DSA AN1 Acceso Norte - Sur.

#### **DSA AN2 - PISTA**

Se incluyen las edificaciones existentes y el área colindante al camino de acceso conocido como Calle 158, ocupando parcialmente las matrículas N° 184.380 y 184.383, con pendiente máxima del 20% y por debajo de la cota 1290.

#### **PN - PARQUE NATURAL CHACHAPOYAS**

Delimitado al oeste por el Perímetro Urbano Consolidado, al norte con la Ruta Acceso Norte, el DSA AN2 - Sur, DSA R6 El Pórtico, al sur por El DSA R6 Valle escondido y por el Camino de acceso al Cerro 20 de Febrero.

#### **PN - PARQUE NATURAL SAN BERNARDO**

Limita por el oeste y el sur con el Perímetro Urbano Consolidado y con el DSA AN2 Pista, al este con La Urbanización Privada La Lucinda, al norte con la Urbanización Privada Valle Escondido y con el Camino de acceso al Cerro 20 de febrero. Incluye el área Natural fuera del Perímetro Urbano, ubicada al sureste del Autódromo, colindante con los Barrios La Rica, Las Colina, San Mateo y Arturo Torino.

#### **PA- PARQUE ACTIVO LOS LAPACHOS (OESTE)**

Desde el acceso al Parque Los Lapachos sobre la calle Las Orquetas avanzando hacia el sureste por la línea del 20% hasta intersectar la cota 1200, luego avanza hacia el sur y hacia el este sobre la misma cota hasta intersectar al este con la calle Abraham Lincoln, continúa hacia el norte por el límite de las edificaciones existentes hasta el Perímetro Urbano, continuando al norte por el mismo hasta intersectar con el Barrio Portal de Güemes y continuando por dicho límite hasta intersectar con el Perímetro Urbano Consolidado y continúa hacia el norte hasta la Avenida Asunción.

#### **PA- PARQUE ACTIVO LOS LAPACHOS (ESTE)**

Área Natural delimitada por fuera del Perímetro Urbano Consolidado, separada del PA Los Lapachos (Oeste) por los Barrios El Jardín, Portal de Güemes y Aida.

#### **PN- PARQUE NATURAL Y CULTURAL MARTÍN M. DE GÜEMES**

Por el este colinda con la Matrícula N° 191.354, y continuando hacia el sur con el Ejido Municipal, por el sur está delimitado por el Ejido Municipal, por el oeste de sur a norte limita con La Ruta Provincial N° 39, hasta intersectar con la Matrícula N° 1100, de allí continúa hacia el norte por el límite del Perímetro Urbano Consolidado hasta el área de Uso Extractivo y continuando al norte por el límite este de dicha área y siguiendo por el Perímetro Urbano Consolidado hasta el encuentro con la matrícula N° 191.354.

#### **UE PARQUE INDUSTRIAL**

Área de Uso Extractivo delimitada por el perímetro de explotación productiva, colindante por el este con el PN Martín M. de Güemes.

#### **PI AMPLIACIÓN**

Limita al norte por la Ruta Provincial N° 39, al norte y oeste con la línea de máxima inundación del Río Arias-Arenales, al norte con el Perímetro Urbano Consolidado.

**NA - SAN JAVIER**

Por el norte limita el Perímetro Urbano Consolidado, luego continúa hacia el sur primero por el PUC y luego por el límite este de las Matrículas colindantes con la ribera del Río hasta intersectar con el Ejido Municipal en el extremo sureste, luego sigue hacia el oeste por el eje del Río Ancho hasta el límite oeste de la Matrícula N° 89.341, de allí continúa hacia el norte por dicho límite hasta el límite sur del Barrio Justicia, continuando hacia el este y luego al norte bordeando el área urbanizada, hasta encuentro con el PUC, coincidente con la calle S/N (C. 138). Por el PUC hacia el oeste y luego hacia el norte hasta punto de inicio coincidente con el vértice noroeste de la matrícula N° 177.867.

**DSA SAN LUIS - POLÍGONO 1**

Limita al Norte con el límite sur del distrito PA Ribera San Luis, el este con el eje de la red ferroviaria (FFCC), al sur con el límite sur de la Matrícula N°133.556, al oeste con el Club de Campo El Aybal.

**DSA SAN LUIS - POLÍGONO 2**

Comprende las Matrículas N°178.384, 188.181, 188.182, 188.180, 155.907, 155.908, 155.909, 155.910, 155.911, 155.912, 155.913, 155.914 y fracción de la matrícula 188.183 (en proceso de modificación parcelaria conforme Expediente Municipal N°35014-SG-2018 y Expediente DGI 18-38.266/2020).

**DSA SAN LUIS - POLÍGONO 3**

Comprende las Matrículas N°162.897, 162.898, 162.899, 162.900, 162.901, 162.902.

**DSA SAN LUIS - POLÍGONO 4**

Coincidente con la Matrícula N° 172.962.

**DSA SAN LUIS - POLÍGONO 5**

Limita al norte con el límite norte de las Matrículas N° 172.961 y 168.798, al este con el límite este de la Matrícula N° 168.798, hacia el sur, bordeando la Matrícula N°168.799 hasta su intersección con la Matrícula N° 143.714. Por el límite de ésta última hacia el sur, incorporando las Matrículas N°132.000, 132.001 y 132.002. Hacia el este continuando por el eje de la calle Martín García (RP 95) hasta su intersección con RP 99. Continuando por el eje de ésta última hacia el sur, hasta el Ejido Municipal. Limita al sur con el Ejido municipal, entre Perímetro Urbano Consolidado y Colectora de Av. Circunvalación Oeste. Limita al oeste por Colectora de Av. Circunvalación Oeste hacia el norte hasta su intersección con el límite norte de la Matrícula N°172.961, excluyendo la Urbanización Caja de Jubilados y Pensionados para Médicos (Matrículas N°162.762 y 162.763).

**DSA SAN LUIS - POLÍGONO 6**

Limita al norte con la RP 95 desde la intersección de la RP 87 y continuando por el eje de esta, hacia el este, hasta su intersección con Colectora de Av. Circunvalación Oeste. Al este con Colectora de Av. Circunvalación Oeste desde intersección de RP 95 y hacia el sur hasta la proyección del eje de calle Guardia Bajo Las Estrellas. Al sur desde intersección de Colectora de Av. Circunvalación Oeste y la proyección de calle Guardia Bajo Las Estrellas, hacia el oeste, por eje de esta última, hasta el ejido municipal, excluyendo la matrícula 101.564. Por el oeste desde el límite norte de la matrícula 101.564, hacia el norte, continuando por RP 87, hasta su intersección con RP 95.

**DSA SAN LUIS - POLÍGONO 7**

Limita por el norte desde intersección con el límite sur del distrito PA Ribera San Luis, continuando por el mismo hacia el este, hasta intersección con Colectora de Av. Circunvalación Oeste. Por el este desde intersección distrito PA Ribera San Luis con Colectora Av. Circunvalación Oeste, hacia el sur por esta última, hasta la matrícula 165.844. Por el sur limita con el sur de la matrícula 165.844. Por el oeste desde el límite oeste de la matrícula 165.844, coincidente con el eje de la calle Cerro Los Tres Zorritos, hacia el norte, hasta calle Nevado de Llullaillaco, continuando por ésta última hasta el límite oeste de la Matrícula N° 184.741. Luego hacia el norte, por el límite oeste de la Matrícula N° 184.741 hasta su intersección con el límite sur del distrito PA Ribera San Luis.

**DSA SAN LUIS - POLÍGONO 8**

Limita por el norte desde intersección de Colectora de Av. Circunvalación Oeste con el límite sur del distrito PA Ribera San Luis, continuando por el mismo hacia el este, hasta su intersección con RP 99. Por el este desde la intersección del límite sur del distrito PA Ribera San Luis y RP 99, hacia el sur por esta última, hasta la Matrícula N° 170.651, incluyendo la Matrícula N° 144.131. Por el sur es coincidente con el límite sur de las Matrículas N°

170.651, 173.069, 181.360 y 173.068. Por el oeste desde el límite sur de la Matrícula N° 173.068, hacia el norte, continuando por el eje de Colectora de Av. Circunvalación Oeste, hasta su intersección con el límite sur del distrito PA Ribera San Luis.

#### **DSA R6 SAN LUIS**

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

#### **PA RIBERA SAN LUIS**

Limita al norte con el Ejido Municipal, coincidente con el eje del Río Arenales, al este con las vías del ferrocarril FFCC, al sur por el margen sur de la futura colectora Av. Costanera y al oeste con el límite del Ejido Municipal.

#### **PA FINCA LAS COSTAS**

Limita al sur con el Ejido Municipal, coincidente con el Río Arias, por el oeste limita con la Av. Circunvalación Oeste, y por el límite suroeste de la fracción de matrícula N° 149.888. Al norte con la Av. del Libertador y el DSA Oeste - Grand Bourg, incluye el área de inundación del Arroyo Grand Bourg desde av del Libertador hasta Ruta Provincial 28/ Juan D. Perón. Por el este limita con el Perímetro Urbano Consolidado, y con la línea de máxima inundación que afecta parcialmente a las matrículas N° 131.869, 114.933, 100.925 y 114.936.

#### **RN FINCA LAS COSTAS**

Limita por el oeste y al sur con el Río San Lorenzo, al norte con el Barrio El Típal hasta intersectar con el área afectada a favor de la Policía de Salta, al este limita con la Matrícula N° 157.727 y con la Avenida Circunvalación Oeste. Incluye la fracción de matrícula N° 149.888 al este de la Av. de Circunvalación.

#### **DSA R6 EL TIPAL**

Limita al oeste con el Ejido Municipal, al norte con La ruta provincial N° 28, al este con el Perímetro urbano Consolidado y al sur con la Reserva Natural Finca Las Costas, coincidente con el límite norte de la matrícula N° 90.176.

#### **DSA OESTE GRAND BOURG**

Limita al este con el Perímetro Urbano Consolidado y al oeste con la línea de máxima inundación del Arroyo Grand Bourg.

#### **DSA OESTE FINCA LAS COSTAS (ESTE)**

Limita al este con la línea de máxima inundación del Arroyo Grand Bourg, al sur con la Avenida del Libertador, al oeste con la Avenida Circunvalación Oeste y al norte con el Perímetro Urbano Consolidado.

#### **DSA OESTE FINCA LAS COSTAS (OESTE)**

Limita al sureste con la Avenida Circunvalación Oeste, al oeste con la Reserva Natural Finca Las Costas y al norte con El Barrio El Típal y el Perímetro Urbano Consolidado. Incluye el predio afectado a favor de la Policía de la Provincia de Salta.

#### **RN CAMPO GENERAL BELGRANO**

Limita al norte con la Ruta Provincial 28, al este limita con el Ejido. Al oeste limita con el PUC, siguiendo hacia el sur por el límite del Aeroclub Salta, hasta la proyección paralela hacia el oeste, de la Av. Bolivia a 400m del eje de la misma, que incluyen los predios del Club de Polo Salta y El Barrio Militar, y el Club de Popeye. De igual manera al sur limita con la proyección paralela hacia el norte, a 400m de Av. Arenales, hasta intersectar con la proyección de la calle R. Acosta, y luego avanzando hacia el oeste por el eje de la Ruta provincial N°28/Av. Perón hasta el encuentro con el Ejido.

#### **EE AERO CLUB, SALTA POLO, B° MILITAR, POPEYE**

Limita al norte, al este y al sur con el PUC. Al oeste limita con la proyección de la calle R. Acosta, hasta la proyección paralela hacia el norte, a 400m de Av. Arenales, siguiendo hacia el este por esta última proyección hasta encuentro con la proyección paralela hacia el oeste, a 400m de la Av. Bolivia. Por esta proyección paralela hacia el norte, hasta el predio del Aeroclub, rodeando el mismo hasta el encuentro con el PUC.

**DISTRITOS CONFORME A CONVENIO URBANÍSTICO N° 16.330/24**

RM1  
NC  
NC PL  
EE  
RM  
RB  
MC  
M8  
RSo  
PN1  
PN2  
PN3

La presente descripción se ha elaborado en base al parcelario digital de la Dirección General de Inmuebles, versión N°20, año 2025.

Las coordenadas están referidas al sistema de referencia geodésico POSGAR 98, Zona 3 (Argentina), correspondiente al sistema de coordenadas proyectadas EPSG: 22173.

**GLOSARIO**

El presente Glosario contiene las definiciones, abreviaturas y siglas de los términos correspondientes al presente Código.

**DEFINICIONES****A**

**Accesibilidad al medio físico:** Es aquella que posibilita a las personas que, con discapacidad permanente o con circunstancias discapacitantes, desarrollen actividades en edificios y en ámbitos urbanos y utilicen los medios de transporte y sistemas de comunicación.

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

**Actividades de interferencia ambiental 1, 2 y 3:** aquellas que, potencialmente, son susceptibles de causar incomodidad e impacto negativo significativo en el ambiente, la estructura o la infraestructura urbana, con distintos niveles de intensidad. Su implantación podrá estar condicionada, a criterio de la Autoridad de Aplicación, a la presentación y aprobación de Estudio de Impacto Ambiental y Social y/o Declaración Jurada de Aptitud Ambiental, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 12.745 de la Municipalidad de la Ciudad de Salta o la que en el futuro la reemplace.

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

**Altura de Edificación:** Distancia vertical entre la cota de la parcela y el

**Altura de Fachada sobre Línea Municipal (distritos Área Centro):** está definida por las alturas de basamento establecidas para cada uno de dichos distritos, por la altura de edificación dominante de la cuadra o por las características de los bienes arquitectónicos o urbanísticos próximos a la propuesta de intervención, según surja del análisis del entorno efectuado por la Autoridad de Aplicación (Alturas máximas definidas por Anexo 4.1 Plan Regulador de Área Centro - PRAC).

**Amanzanamiento:** proceso de urbanización mediante el cual se define el trazado de las manzanas, conformadas por parcelas delimitadas por espacios de dominio público, destinados principalmente a la circulación de personas y vehículos.

**Anexión:** Operación catastral que, previa Subdivisión o Desmembramiento, incrementa la superficie de una matrícula colindante.

**Aptitud Ambiental:** la condición que debe cumplir un proyecto para demostrar su viabilidad socio - ambiental, mediante la prevención, mitigación y compensación de impactos negativos significativos —sean estos reversibles o irreversibles— sobre los sistemas naturales, la salud humana y el patrimonio natural y cultural.

**Áreas Urbanas:** son aquellas destinadas a los asentamientos humanos concentrados que, al momento de la aprobación del CPUA II se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación. Las Áreas Urbanas se encuentran delimitadas por la línea demarcatoria del Perímetro Urbano Consolidado (PUC) y comprenden las siguientes categorías: Área Urbana Propiamente Dicha (AUPD) y Área de Ocupación Estratégica (AOE).

**Área Urbana Propiamente Dicha (AUPD):** aquellos espacios que, al momento de la aprobación del CPUA II, se encuentran consolidadas y servidas, como mínimo por calles urbanas y redes de agua potable y energía eléctrica, encontrándose en el primer nivel de priorización en cuanto a la ocupación de sus lotes no edificados.

**Áreas de Ocupación Estratégica (AOE):** aquellos grandes vacíos urbanos situados dentro del PUC que, presentando condiciones especialmente favorables y beneficiosas para su ocupación, aún no han sido objeto de acciones tendientes a su efectiva urbanización, por lo cual la normativa y gestión urbanística estimulará su pronta ocupación con el máximo grado de priorización.

**Áreas Suburbanas:** están constituidas por aquellos espacios del Ejido Municipal situados fuera del Perímetro Urbano Consolidado en estado natural o afectados a usos agrícolas, habitacionales o logísticos suburbanos. Comprende las siguientes categorías: Área Suburbana No Urbanizable (AS-NU) y Área Suburbana Urbanizable (AS-U).

**Áreas Suburbanas No Urbanizables (AS-NU):** áreas con valor ecosistémico, en estado natural y/o medio y alto valor de conservación en concordancia con la ley N° 7.543 de la provincia, y aquellas áreas que por sus condiciones ambientales presentan factores de riesgo y se consideran no aptas para su uso; mereciendo en ambos casos medidas específicas de manejo.

**Áreas Suburbanas Urbanizables (AS-U):** aquellos sectores de las Áreas Suburbanas en las cuales podrán ser admitidos procesos de urbanización bajo la modalidad de autogestión de infraestructura, equipamientos, servicios y mantenimiento. Su delimitación y zonificación interna se determina en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física al área urbana, disponibilidad o proximidad de redes de infraestructura básica, y contribución al cumplimiento de objetivos estratégicos de estructuración urbana y/o territorial.

**Áreas No Urbanas:** están constituidas por aquellos espacios del Municipio previstos como no urbanizables, situados fuera del Ejido Municipal, bien en estado natural, como suelos rústicos o afectados a explotaciones agrícolas o agropecuarias. Se incluyen dentro de las Áreas No Urbanas los pequeños núcleos o comunidades rurales con construcciones aisladas afectadas a usos habitacionales rurales y usos productivos agrícolas preexistentes.

## B

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

**Barreras arquitectónicas:** Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

**Barreras urbanísticas:** Impedimentos que presentan la infraestructura, el mobiliario urbano y los espacios públicos, parquizados o no, frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.



## C

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

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

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

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

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

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

**Clasificación del Suelo:** define las distintas categorías de espacios dentro del Territorio del Municipio de Salta, en términos de los grados de consolidación de los usos urbanos, suburbanos y rurales y de las prioridades o limitaciones para su ocupación con tales usos.

**Captura de Valorización del Suelo:** instrumento regulatorio por el cual la Municipalidad recupera total o parcialmente el incremento de valor percibido por el titular del derecho, derivado de la modificación de la normativa de fraccionamiento y uso del suelo introducida por la presente Ordenanza, con el fin de destinar esos recursos a obras de interés público.

**Conjunto o Grupo de Construcciones, Áreas:** son las que, por su arquitectura, unidad o integración con el paisaje, tienen valor especial desde el punto de vista arquitectónico y/o artístico. Dentro de esta categoría están considerados el casco histórico, así como centros, barrios o sectores urbanos o rurales que conforman una unidad de alto valor social y cultural, entendiendo por tales a aquellos asentamientos fuertemente condicionados por una estructura física de interés como exponente de una comunidad.

**Conjuntos Urbanísticos Especiales:** desarrollos que reúnen las siguientes características básicas: Que esté localizado en Área Suburbana Urbanizable; Que se encuentre dotado de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de las actividades que se realicen dentro del mismo; Que cuente con circulación vehicular interna; Que no implique interferencias a la continuidad del sistema vial público (principal, urbano o sectorial) proyectado o existente; Que tenga una Administración propia.

**Conjunto de Usos Mixtos (CUM):** Modalidad de Conjunto Urbanístico Especial destinado predominantemente al uso residencial, con usos comerciales y de servicios complementarios al mismo. Pueden constituirse como conjuntos abiertos o cerrados.

**Conjunto Logístico-Empresarial (CLE):** Modalidad de Conjunto Urbanístico Especial destinado a la instalación de usos productivos y de servicios relacionados a la industria y logística, con actividades complementarias a tales fines. Deben constituir un conjunto cerrado, con vías de circulación interna y accesos controlados.

**Contribución por mejoras:** recupero de todo incremento de rentabilidad que obtiene el propietario de un inmueble derivado de la ejecución de obra pública destinada a provisión y/o mejoras en infraestructuras, espacio público y equipamiento urbano.

**Convenios Urbanísticos:** son los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración de la Ciudad entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los objetivos enunciados en el Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta.

**Cota de la Parcela:** cota de referencia tomada en el punto medio de la línea municipal del frente de parcela, resultante del "nivel del cordón", existente o futuro, más el suplemento que resulte por la construcción de la vereda. En las parcelas con salida a dos calles, se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

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

## D

**Desmembramiento:** Todo fraccionamiento de suelo efectuado en áreas urbanas y suburbanas, siempre que el área afectada a la mensura no supere el 25% del total de la matrícula de origen.

**Desmembramiento simple:** todo desmembramiento de suelo en el que la apertura de vías de circulación pública y la definición de espacios de uso público y/o común se encuentra resuelta previamente en su zona de implantación.

**Desmembramiento con donación:** todo desmembramiento de suelo que a criterio de la Autoridad de Aplicación y/o propuesta por el interesado, requiera cesión de suelo para red vial, equipamiento comunitario y/o espacios verdes.

**Distritos de Zonificación:** representan espacios internos de las áreas de clasificación del suelo, identificados según sus características actuales o potenciales similares o compatibles, en función de peculiaridades a ser estimuladas en las categorías que se definen en los artículos siguientes.

**Distrito Residencial-Mixto:** Distrito destinado prioritariamente a usos habitacionales, integrando armónicamente actividades complementarias tales como comercio, servicios e industrias de bajo impacto, promoviendo la proximidad y el fortalecimiento del tejido social. Permiten una combinación planificada de usos, con distintos grados de restricción según la intensidad y el tipo de actividad, asegurando la convivencia equilibrada entre lo residencial, los usos mixtos y favoreciendo un desarrollo urbano sostenible y funcional.

**Distritos de Centralidad:** Distritos estructurantes, relacionados a los nodos y ejes de centralidad planteados en el PIDUA II, promotores de dinamización, integración y proximidad a bienes y servicios. Incorporan el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), concentran y organizan diversidad de actividades urbanas relevantes a lo largo de ejes viales estratégicos, con distintos grados de intensidad de uso y afluencia, con capacidad de recambio y generación de nueva infraestructura. Articulan funciones residenciales, comerciales, institucionales y logísticas por escalas.

**Distritos Área Centro:** Distritos que abarcan al conjunto urbano patrimonial característico de la ciudad, incluye la mayor concentración de bienes de valor patrimonial, tanto a nivel individual como en su dimensión colectiva. Presentan un elevado grado de centralidad social y diversidad funcional, representan el soporte de la identidad urbana e histórica de la ciudad. Se promueve en ellos la implementación de acciones de preservación, puesta en valor y revitalización, orientadas a resguardar la imagen del conjunto urbano-espacial, así como los valores arquitectónicos, históricos y urbanísticos de cada inmueble que lo integra. Se orienta a la preservación de dichas características garantizando la coexistencia de usos mixtos -residenciales, turísticos, culturales, institucionales, de comercio y servicios de bajo impacto.

**Distritos Singulares:** Distritos que por su singularidad y características requieren normas individuales, albergan grandes equipamientos a escala urbana y/o regional de elevada afluencia, con usos específicos de la actividad principal y complementarios de apoyo. Involucra áreas de equipamiento estatal, no gubernamental, de asociaciones civiles, áreas de renovación y con valor patrimonial.

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

**Distritos Suburbanos Urbanizables:** aquellos sectores de las Áreas Suburbanas que por sus características territoriales admiten procesos de urbanización bajo la modalidad de autogestión de infraestructura, equipamientos, servicios y mantenimiento.

**Distritos Suburbanos NO Urbanizables:** aquellos sectores de las Áreas Suburbanas con valor ecosistémico, en estado natural y/o medio y alto valor de conservación. Se trata de áreas de interés ambiental, debido a sus atributos naturales, paisajísticos, históricos, culturales u otros, que las hacen susceptibles de preservación y puesta en valor y objeto de regulación especial, de acuerdo a las atribuciones conferidas al Municipio a través de la Ley Provincial 7107.

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

## E

**Edificios entre Medianeras:** los que se extienden hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

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

**Edificios Parcialmente Aislados:** aquellos que cuentan con uno de los lados de la torre apoyado en alguna de las líneas divisorias de la parcela.

**Ejido Municipal:** espacio físico del Municipio sobre el cual tiene acción directa la Municipalidad de Salta, englobando a todas las actividades vinculadas a la ciudad.

**Estudio Evaluación Ambiental Estratégica (EAE):** procedimiento técnico-administrativo de carácter integral y preventivo por el cual se consideran y evalúan los impactos ambientales de las políticas, planes y programas que se proyecten implementar en un área geográfica determinada, a efectos de procurar un instrumento para la planificación sostenible.

**Evaluación de Impacto Ambiental (EIA):** al procedimiento jurídico administrativo, que tiene como finalidad la identificación, predicción e interpretación de los impactos ambientales que una propuesta produciría en caso de ser ejecutada; así como la prevención, corrección y valoración de los mismos.

**Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS):** al estudio técnico, de carácter interdisciplinario, de predicción y prevención de efectos ambientales no deseados sobre bienes materiales y/o inmateriales, humanos y/o naturales, a intereses municipales. Informa la línea de base ambiental y social, predicción de la incidencia ambiental y social del proyecto y análisis de riesgos e incertidumbres asociados, plan de medidas de prevención, mitigación y remediación, alternativas a la iniciativa propuesta, proyectos alternativos opcionales y fundamentación de su rechazo, plan de ejecución, plan de seguimiento y monitoreo, plan de contingencias y abandono.

**Equipamientos públicos de servicios:** son aquellos que componen las redes de abastecimiento de agua, los servicios de desagüe cloacal y pluvial, de energía eléctrica, comunicación, alumbrado público y gas.

**Equipamientos públicos comunitarios:** son aquellos destinados a ocio, cultura, educación, salud y seguridad.

**Espacios libres o verdes:** son aquellos destinados a plazas, plazoletas o espacios verdes en general.

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

**Espacios Públicos:** son los constituidos por plazas, plazoletas, bulevares, costaneras, calles u otros, cuyo valor radica en la homogeneidad tipológica espacial, así como en la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno.

**Espacio Urbano:** espacio aéreo abierto conformado por: el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación; el espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las divisiones entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública; el espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.

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

## F

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

**Factor de Equivalencia Económico (FEE):** surgirá del cociente entre el Valor de incidencia de la parcela de origen del título y el Valor de incidencia de la parcela receptora del mismo.

**Factor de Ocupación del Suelo (FOS):** Relación entre las proyecciones máximas de construcción y las áreas de terreno sobre las cuales se asientan las construcciones. Es el factor que, multiplicado por la superficie del lote, indica la superficie máxima que pueden abarcar las proyecciones de las áreas construidas.

**Factor de Ocupación Total Público (FOT Público):** es el factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define los metros cuadrados de construcción adicionales al FOT Privado. El FOT Público se materializa a través de Títulos de Potencial Constructivo originados en los instrumentos previstos en esta ordenanza.

**Factor de Ocupación Total Privado (FOT Privado):** es el factor que, multiplicado por la superficie del terreno, define la superficie edificable admitida, constituyendo un instrumento de control urbanístico de las densidades poblacionales previstas para los Distritos de Zonificación.

**Faja de resguardo:** Superficie verde absorbente ubicada a los bordes de un emprendimiento que funciona como barrera de atenuación de efectos no deseados, tales como ruidos y olores y como elemento de transición paisajística.

**Fraccionamiento:** Toda división en partes de una superficie determinada dentro del territorio Municipal.

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

## G

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

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

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

## I

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

**Impacto Ambiental y Social:** Repercusión, positiva o negativa, ocasionada por la implantación de una actividad específica, en el ambiente, en la estructura o infraestructura del municipio, o en los aspectos sociales y culturales de su población.

**Impacto Hidrológico Cero:** Condición ambiental exigida en el Área Suburbana Urbanizable que implica que las intervenciones urbanas no generen afectaciones a la calidad del recurso hídrico superficial o subterráneo. Requiere el manejo y tratamiento de efluentes cloacales mediante sistemas de tratamiento terciario, garantizando la no

contaminación del nivel freático y evitando alteraciones que comprometan la calidad del agua, la biodiversidad del entorno natural y, en particular, la integridad ecológica de la lagunilla ubicada en la zona.

**Informe de Impacto Urbano (IU):** documento técnico de análisis de la viabilidad urbanística de una propuesta. Evalúa la compatibilidad de una propuesta con la capacidad de carga de los servicios, infraestructuras y equipamientos urbanos, movilidad, paisaje y/o patrimonio.

## J

**Jardines Históricos y Arbolado Público:** son los que resultan productos de la intervención humana mediante elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales, paisajísticos y botánicos, que ilustren la evolución y el asentamiento humano en el curso de la historia.

## L

**Línea de Edificación:** La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma.

**Línea Municipal:** La que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado.

**Lugar de descanso:** Zonas reservadas en zonas parquizadas o reservas naturales, circulaciones y halles de edificios públicos y privados que prestan servicios públicos, estaciones terminales e intermedias en la infraestructura de los medios de transporte, etc., al margen de las circulaciones peatonales o vehiculares pero vinculada con ellas, donde se ubica el mobiliario urbano adecuado para el reposo de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes y se reserva espacios para ubicar sillas de ruedas.

## M

**Monumentos:** son obras singulares de índole arquitectónica, ingenieril, pictórica, escultórica u otras, que sobresalen por su valor arquitectónico, histórico, social o artístico, vinculado a un Entorno o Marco Referencial, que concurra a su protección.

**Modelo Espacial:** define las áreas urbanas de la ciudad de Salta comprendidas dentro del Perímetro Urbano Consolidado, las áreas naturales y de autogestión situadas dentro del Ejido Municipal y las áreas en estado natural o rural situadas entre el Ejido Municipal y el límite del Municipio de Salta.

## P

**Parcela:** a toda superficie de suelo configurada por una poligonal cerrada, con límites jurídicos determinados o determinables, y que cuenta con acceso a vía de circulación.

**Parcela baldía:** Sitio, terreno o lote que no presenta ningún tipo de construcción.

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

**Parcela entre medianeras:** terreno ubicado entre propiedades colindantes, con límites físicos.

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

**Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Salta (PAUCS):** es el conjunto de bienes inmuebles, ubicados en el límite Municipal de Salta, que fueren declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, que en sus aspectos tangibles o intangibles, materiales o simbólicos o por su significación intrínseca y/o convencionalmente atribuida, definen la identidad y la memoria colectiva de sus habitantes.

**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.



**Perímetro Urbano Consolidado (PUC):** espacio físico del Ejido Municipal dentro del cual el Municipio brinda servicios. Su demarcación incluye la articulación simultánea de los siguientes criterios: límites jurisdiccionales, áreas urbanas preexistentes, límite de edificabilidad establecido por Carta Orgánica en cota 1.225 msnm, pendiente del suelo, índice de vegetación (NDVI), paisaje y cuencas visuales.

**Persona con discapacidad o con circunstancias discapacitantes:** Persona con necesidades inherentes a su diversidad funcional, que debe ser incluida en el diseño del entorno urbano como en los edificios a partir del modelo humano antropométrico estándar. Comprende a las personas con deficiencias permanentes, mentales, físicas (sensoriales, motoras, viscerales o patológicas) y casos asociados, juntamente con las personas afectadas por circunstancias discapacitantes como los factores cronológicos (los ancianos y los niños menores de nueve años) y antropométricos (la obesidad, el enanismo, el gigantismo) y situaciones transitorias (el embarazo, llevar bultos pesados o niños pequeños en los brazos o en cochecito).

**Plan de Manejo Específico (PME):** documento prescriptivo que tiene como objetivo definir directrices de uso, conservación y mitigación para un área específica, integrando variables ecológicas, sociales y urbanísticas. Detalla las acciones necesarias para prevenir, mitigar, controlar, compensar y corregir los posibles efectos negativos de un proyecto en una unidad ambiental definida y sus áreas de influencia. Incluye medidas y estrategias de uso para minimizar los impactos ambientales, planes de seguimiento y monitoreo, y planes de contingencia. Busca asegurar que los proyectos sean planteados de manera sostenible y responsable con el entorno.

**Plan Maestro de Drenaje Pluvial:** instrumento que diagnostica, clasifica y proyecta el manejo integral de las aguas de lluvia en el territorio municipal. Aporta a la toma de decisiones de las prioridades respecto a la implementación tanto de medidas estructurales como no estructurales.

**Plano Límite:** Plano virtual horizontal por encima de la altura de edificación, que podrá implementarse en edificios en régimen de propiedad horizontal para el desarrollo de actividades en azotea y la resolución constructiva del remate de los edificios.

**Plusvalía Urbana:** incremento del valor del suelo obtenido por el titular del derecho, derivado de la valorización diferencial generada por la ejecución de obras públicas o por decisiones administrativas del Estado que posibiliten un mayor o mejor aprovechamiento del suelo. La valorización del suelo es el resultado de factores como la inversión pública, las directrices de planificación y la construcción colectiva de la ciudad. Dicha valorización, generada por la acción pública, es recuperable por el Municipio con el fin de distribuir equitativamente los costos y beneficios entre los distintos actores, promoviendo condiciones de equidad territorial.

**Proyecto Estratégico:** aquel que requiere para su tramitación un análisis diferenciado, sujeto a estudios, acuerdos y condicionantes específicos. Estos proyectos sirven también al desarrollo de áreas de interés prioritario y Polígonos de Interés Urbanístico, pueden surgir de iniciativas públicas, privadas o mixtas externas al Poder Público Municipal, pudiendo éste asociarse para su realización. Este tipo de Proyectos podrán ser Puntuales o de Impacto Ambiental y Social.

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

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

## R

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

**Rellano:** Porción horizontal en que termina cada tramo de rampa y/o escalera.

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

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

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

**Régimen Volumétrico:** Conjunto de especificaciones que definen los límites de ocupación, altura y retiros que la edificación debe respetar.

**Resalto y/o elemento de tropiezo:** Parte que sobresale de la superficie de una cosa.

**Restauración:** Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

**Retiros:** distancia de separación obligatoria fijada desde la fachada de frente, paramento lateral o fachada de fondo, hasta la línea municipal, línea divisoria lateral de parcela o línea divisoria de fondo de parcela; dando lugar a la conformación de los retiros de jardín, lateral y fondo, respectivamente.

**Retiro de Fondo:** se denomina retiro de fondo a la distancia de separación obligatoria fijada entre la línea divisoria de fondo de la parcela y la fachada posterior del edificio.

## S

**Senda Peatonal:** Vía pavimentada o no, para uso exclusivo de peatones.

**Sitios o Lugares Históricos:** son los vinculados con acontecimientos del pasado, de destacado valor histórico, arquitectónico, urbanístico o artístico.

**Solado:** Revestimiento de un piso con ladrillo, losas u otro material análogo.

**Subdivisión:** Todo fraccionamiento de suelo efectuado en áreas urbanas y suburbanas, siempre que el área afectada a la mensura supere el 25% del total de la matrícula de origen.

**Subdivisión simple:** Toda subdivisión de suelo en el que la apertura de vías de circulación pública y la definición de espacios de uso público y/o común se encuentran resueltas previamente en su zona de implantación.

**Subdivisión con donación:** Toda subdivisión de suelo que a criterio de la Autoridad de Aplicación y/o propuesta por el interesado, requiera cesión de suelo para red vial, equipamiento comunitario y/o espacios verdes.

**Subsuelo:** Volumen de altura y proyección variable situado debajo del nivel de terreno.

**Suelo absorbente:** superficie de terreno natural libre de todo tipo de solado que lo hiciera impermeable.

**Suelo Creado:** autorización otorgada por el poder público municipal a particulares de capacidad constructiva adicional al FOT privado en áreas predefinidas de la Ciudad de Salta, a título oneroso, utilizando reservas constructivas públicas (FOT Público).

**Superficie Cubierta:** Sumatoria de las áreas cubiertas con cualquier destino y a cualquier cota de nivel, incluidas las secciones horizontales de conductos y muros, considerados hasta las líneas de deslinde de la propiedad.

**Superficie Semi Cubierta:** Superficie cubierta con al menos uno de sus lados sin ningún tipo de cerramiento.

## T

**Tejido Urbano:** Conjunto de relaciones entre los volúmenes edilicios y el espacio urbano en que se desarrollan.

**Títulos de Potencial Constructivo (TPC):** títulos que representan capacidad constructiva adicional a la establecida por el FOT Privado del distrito, denominada "FOT Público" y concedida por el Municipio. Los TPC podrán originarse mediante los instrumentos de Suelo Creado o Transferencia de Potencial Constructivo, aplicándose en cada caso conforme a las condiciones y alcances definidos para cada instrumento en esta ordenanza.

**Transferencia de Potencial Constructivo (TPC):** instrumento mediante el cual los Títulos de Potencial Constructivo (TPC), expresados en metros cuadrados edificables, pueden ser transferidos desde predios emisores a predios receptores conforme a las condiciones y límites establecidos en Planes o Programas específicos aprobados por el Municipio.

**Trazado Vial:** Conjunto de características geométricas de las arterias destinadas a circulación.

## U

**Umbral:** Parte inferior o escalón, por lo común de piedra y contrapuesto al dintel, en la puerta o entrada de una casa.

**Unidad Funcional:** Se entiende por Unidad Funcional a la unidad "mínima" capaz de albergar usos admitidos en una zona.

**Unificación:** Operación catastral que engloba, unifica o fusiona 2 o más parcelas colindantes. Puede ser unificación simple o unificación con donación.

**Urbanización o Loteo:** Todo fraccionamiento de suelo con el fin de crear nuevos núcleos urbanos o suburbanos y/o ampliar los ya existentes con apertura de calles, con la creación o provisión de espacios verdes, equipamiento comunitario y con la realización de obras de infraestructuras.

**Uso del suelo:** Término de la planificación que designa la actividad o propósito específico a la que se destina un inmueble.

**Uso del Suelo Habitacional o Residencial:** comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

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

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

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

**Uso del Suelo Productivo Industrial:** El efectuado en establecimientos habitualmente destinados a la producción de bienes, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas; el montaje, ensamblaje, fraccionamiento o separación de productos por medios mecánicos o manuales; la prestación o generación de servicios mediante proceso de tipo industrial; 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.

**Uso del Suelo Productivo Agropecuario o Agroindustrial Intensivo:** es aquel destinado a la explotación de actividades agropecuarias en minifundios, incluyendo micro emprendimientos de carácter agroindustrial. Este uso puede incluir el Residencial como Uso Condicionado.

**Uso Mixto:** el efectuado en inmuebles destinados a dos o más actividades y que por lo tanto comprende un igual número de usos del suelo de los definidos anteriormente.

**Uso 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.

**Uso del Suelo Complementario:** El que considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, contribuye a convalidarlo.

**Uso del Suelo Condicionado:** El que podrá efectuarse en forma complementaria al uso dominante de una zona cumplimentándose, a juicio de la Autoridad de Aplicación, todos los requisitos que aseguren la compatibilidad con dicho uso dominante.

**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.

**Uso del Suelo Nuevo:** El que se iniciare con posterioridad a la vigencia de este Código, aunque hubiere existido en el inmueble otro uso.

**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.

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

**Uso Prohibido:** aquel uso que se incluya en alguna de las siguientes condiciones: el no admitido en el distrito donde se pretenda ubicar; el que, aún admitido, no cumpla con alguno de los requisitos particulares establecidos en el presente Código; el rechazado por los resultados de un Estudio de Impacto Ambiental y Social; el que sea declarado expresamente como tal en el presente Código o en futuras normas dictadas por el Municipio, observando el sentido de éste.

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

## V

**Vado:** Modificación de las aceras y bordillos de las vías públicas para facilitar el acceso de los discapacitados y/o vehículos a los locales, viviendas. Los vados se forman con la unión de tres superficies planas con pendiente que identifican en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje de cordón realizado en el bordillo de la acera.

**Vía Pública:** Espacio destinado a canalizar tránsitos vehiculares o peatonales, declarado expresamente vía pública por la Municipalidad.

**Vía Arterial:** Aquella vía que interconecta y alimenta el sistema arterial principal.

**Vías Colectoras:** Las que proveen el acceso a los distintos sectores o barrios de la zona urbana, sub-clasificándose en Vías Colectoras Mayores y Vías Colectoras Menores.

**Vías Colectoras Mayores:** Aquellas que definen el contorno del área urbana y de las Unidades Estructurales de la misma.

**Vías Colectoras Menores:** Aquellas que constituyen los ejes principales de circulación de esas Unidades Estructurales.

**Vías de acceso:** Avenidas o bulevares urbanos que se articulan en forma directa o a través de nudos viales a las rutas provinciales pavimentadas que comunican el territorio municipal con el resto de la región.

**Vías de circulación restringidas:** Vías o conjuntos de vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal y/o ciclística.

**Vivienda Unifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.

**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.

**Volumen libre de riesgos (VLR):** Espacio de circulación cubierto o descubierto apto para las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, en el cual los solados no presentan irregularidades ni elementos que lo invadan. Como mínimo el volumen libre de riesgos debe tener una altura uniforme de 2,00 m y un ancho de 0,90 m por el largo del recorrido.

**Volumen Superior:** Volumen variable ubicado encima de la altura de edificación, destinado a albergar áreas de equipamientos e instalaciones complementarias, que no puede incluir ningún local habitable.

## Z

**Zonificación Inclusiva:** instrumento mediante el cual el Municipio establece un porcentaje de cesiones obligatorias de suelo y/o de construcción de proyectos de vivienda asequibles a determinados emprendimientos inmobiliarios, como contraprestación de un beneficio otorgado.

## ABREVIATURAS Y SIGLAS

**AC1:** Área Centro 1

**AC2:** Área Centro 2

**AC3:** Área Centro 3

**AC4:** Área Centro 4

**AOE:** Área de Ocupación Estratégica

**ARH:** Áreas de Riesgo Hídrico

**AS-NU:** Área Suburbana No Urbanizable

**AS-U:** Área Suburbana Urbanizable

**AUPD:** Área Urbana Propiamente Dicha

**BiPAUPS:** Bien de Interés Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta

**CC1:** Corredor de Centralidad 1

**CC2:** Corredor de Centralidad 2

**CC3:** Corredor de Centralidad 3

**CC4:** Corredor de Centralidad 4

**CC5:** Corredor de Centralidad 5

**CC6:** Corredor de Centralidad 6

**CCO:** Calles de convivencia CE: Código de Edificación

**CICs:** Centros de Integración Comunitaria

**CLE:** Conjunto Logístico-Empresarial (CLE)

**CoMDUA:** Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental.

**CMA:** Colectoras Mayores

**CME:** Colectoras Menores

**CP:** Cota de la Parcela

**CPUA II:** Código de Planeamiento Urbano Ambiental II.

**CUM:** Conjunto de Usos Mixtos

**DOT:** Desarrollo Orientado al Transporte.

**DSA-R6:** Distrito Suburbano Autosustentable Residencial 6

**DSA-SL:** Distrito Suburbano Autosustentable San Luis



**DSA-AN1:** Distrito Suburbano Autosustentable Acceso Norte 1  
**DSA-AN2:** Distrito Suburbano Autosustentable Acceso Norte 2  
**DSA-Sur:** Distrito Suburbano Autosustentable Sur  
**DSA-Oeste:** Distrito Suburbano Autosustentable Oeste  
**EE:** Equipamiento Especial  
**EEAE:** Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica  
**EIAS:** Evaluación de Impacto Ambiental y Social  
**IDE:** Infraestructura de Datos Espaciales  
**FCV:** Federación de Centros Vecinales  
**FEE:** Factor de Equivalencia Económico  
**FEU:** Factor de Equivalencia Urbanístico  
**FOS:** Factor de Ocupación del Suelo.  
**FOT:** Factor de Ocupación Total.  
**FOT Público:** Factor de Ocupación Total Público  
**FU:** Fuelle Urbano  
**IU:** Informe de Impacto Urbano  
**IUS:** Áreas de Interés Urbanístico – Social  
**LE:** Línea de Edificación  
**LM:** Línea Municipal  
**NA:** Áreas No Aptas  
**NDVI:** Índice de vegetación diferencial normalizados  
**NCB:** Nodos de Centralidad Barrial  
**PA:** Parque Activo PP: Parque Pasivo PN: Parque Natural  
**PAUCS:** Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Salta  
**PI:** Parque Industrial  
**PIDUA II:** Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental II  
**PIU:** Polígono de Interés Urbano  
**PME:** Plan de Manejo Específico  
**PRAC:** Plan Regulador de Área Centro  
**PUC:** Perímetro Urbano Consolidado  
**RM1:** Residencial Mixto 1  
**RM2:** Residencial Mixto 2  
**RM3:** Residencial Mixto 3  
**RM4:** Residencial Mixto 4  
**RM5:** Residencial Mixto 5  
**RN:** Reserva Natural  
**SBN:** Soluciones Basadas en la Naturaleza SIU: Sistema de Informaciones Urbanísticas  
**SIG:** Sistemas de Información Geográfica  
**SMGP:** Sistema Municipal de Gestión de Planeamiento  
**TPC:** Títulos de Potencial Constructivo  
**TPC:** Transferencia de Potencial Constructivo  
**UE:** Áreas de Uso Extractivo  
**UEP:** Unidad Ejecutora Municipal del PIDUA II.

# SUMARIO



## SECCIÓN I

### LEGISLACION Y ACTOS OFICIALES

#### DECRETO







"General Martín Miguel de Güemes,  
Héroe de la Nación Argentina"