

**Código de Edificación Urbana  
Municipalidad de Tafí del Valle  
Año 1991**

Propuesta:

- \* Área Central: (C1)
- \* Áreas de preservación edilicia: (CPE)
- \* Áreas Residenciales:
  - (R1) de residencia de vacaciones exclusiva.
  - (R2) de residencia permanente.
  - (R3) de residencia de vacaciones y permanente.
  - (R4) carácter rural c/expplotación agro-ganadera, pequeña escala.
- \* Área Rural: (AR)
- \* Área para grandes equipamientos: (AGE)
- \* Área para urbanizaciones futuras o de expansión urbana: (UF)
- \* Áreas de Reservas:
  - (D1) ecológica o paisajística.
  - (D2) Arqueológica.
  - (D3) Turística-recreativa.

**Código de Edificación Urbana  
Municipalidad de Tafí del Valle  
Año 1991**

**DISTRITOS DEL MUNICIPIO**

\* **AREA CENTRAL: (C1)**

1) **Caracterización.-**

Área céntrica cívica y social con actividades preferentemente comerciales, turísticas, servicios públicos y actividades de esparcimiento. Pocas residencias particulares. Se requiere buena accesibilidad vehicular, afluencia de público, buenos servicios en general.-

2) **Delimitación.-**

- Ver plano urbano y anexo I.-

3) **Conflictos Detectados.-**

- Degrado de la construcción y bajo nivel en general.
- Modificación del paisaje urbano característico.
- Conflictos de tránsito y estacionamiento.
- Dificultosa trama para el peatón.
- Falta de atractivos: negocios, áreas de reunión, etc.
- Dificultades de evacuación de líquidos cloacales por napas freáticas altas.
- Porcentaje elevado de espacios vacantes.
- Señalización urbana escasa.
- Iluminado público escaso.
- Desagües pluviales deficitarios con escorrentías fuertes que causan graves daños.

- Tenencia de animales a corral.
- Conflicto entre tránsito vehicular/peatonal/animal.
- Construcciones que no guardan relación adecuada con la parcela, que no dejan los debidos retiros a líneas municipales y con alturas en algunos casos inadecuadas.

4) Propuesta Conceptual.-

- Consolidar la trama urbana existente con servicios adecuados de redes de energía eléctrica, agua corriente, teléfonos, servicios municipales, sistema adecuado de evacuación de líquidos / cloacales. Proponer un sistema óptimo de alumbrado público para cada arteria (esto está en marcha).
- Rever la trama circulatoria tanto peatonal, vehicular y de a caballo (por estudio y propuesta separada).
- Promover la plena ocupación de las parcelas vacantes asegurando su densificación con usos preferenciales y dando a la ciudad de un sistema trazado y vinculado entre si de circulaciones peatonales y vehiculares que brinden al usuario espacios abiertos y verdes, que aseguren la preservación y puesta en valor de los paisajes escénicos naturales circundantes, buena orientación, protección de condiciones climáticas adversas, respeto a tradiciones constructivas locales y a una tecnología apropiada:  
Se priorizará la localización de galerías o conjuntos comerciales y/o turísticos con sistemas de galerías o patios abiertos, intercomunicados francamente el espacio urbano.
- Proponer un Plan de mejoramiento privado de los frentes de edificios y lanzar un plan homogéneo de señalización urbana y turística así como de mejoramiento ambiental por sectores.  
Orientar una política tendiente a elevar el nivel constructivo y de atención de los comercios en general, sobre todo los del servicio directo al turismo.-

5) De las Parcelas.- Se adscribe p/operatoria a Ord. Munic. N° 080/M2-  
33

- Superficie mínima de lote: 400 m2.
- Medida mínima de frente: 12 mts.

Se establecerá una Ordenanza de no innovar en materia catastral en el área por el término de 1 año, y para las parcelas de más de 3.000 m2. en que se propongan sub divisiones, fraccionamientos o loteos, se solicitará la presentación como caso de excepcionalidad de un anteproyecto de la propuesta con el planteo de urbanización y/o construcción, consignando en el mismo:

- a) Determinación del uso a proponer (según cuadro de usos).
- b) Diseño del conjunto y tipo de parcelamiento.
- c) Esquema circulatorio vehicular y peatonal.
- d) Espacios verdes y de uso comunitario.
- e) Esquema de provisión de servicios.
- f) Cronograma de ejecución de obras.

Esta presentación será analizada por la Dirección de Obras Públicas Municipal para su aprobación.-

6) De las Edificaciones y Tipologías Edilicias.-

Se podrá ocupar sólo un 70% del lote con edificación, debiendo dejar las medidas de frente y fondo reglamentarias para cada Sub Área.

Reglamentación por arteria:

- - Av. Belgrano (desde Av. Diego de Rojas hasta línes mediterráneo Sur Iglesia).

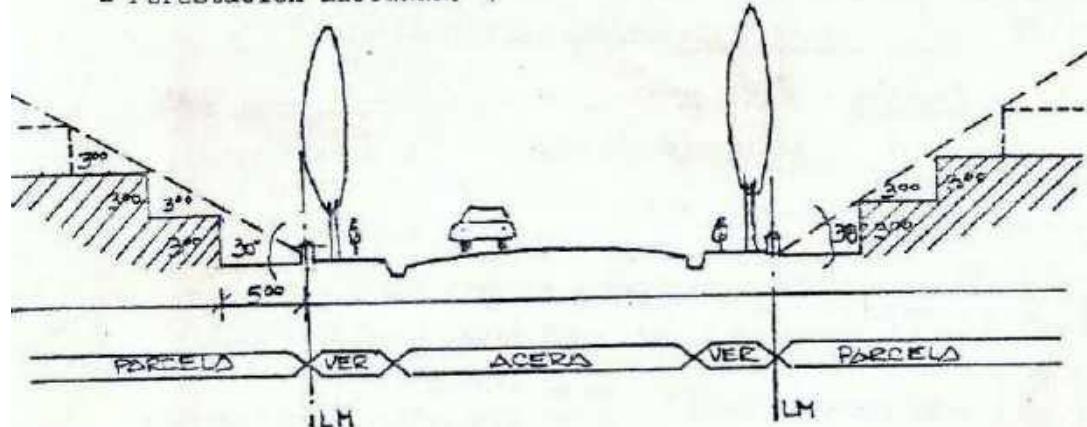
Carácter: calle de poco tránsito, sin actividad comercial. Fachadas de frente ancho, buena percepción visual hacia La Angostura.

Promuesta:

Manzanas bien orientadas de la arteria, con muy buenas

suales escénicas y con fuerte sentimiento regional.

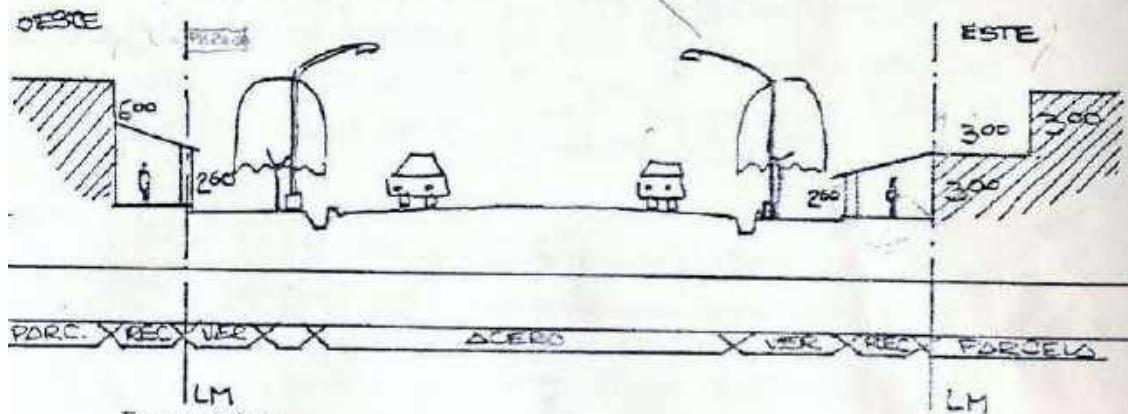
- Forestación adecuada.



Normas:

- Retiro de edificación: 5 mts. (ambos frentes).
- Altura de construcción permitida: ver corte tipo, con 6 mts. máximo.
- Sólo se permitirá un nivel de más de 3 mts. como causal de excepción para el caso de hoteles o residenciales siguiendo el criterio del corte con proyección de 30° desde la línea municipal.
- En esta arteria se debe conservar la pirca existente en ambas líneas municipales. En caso de su remoción o cambio debe reconstruirse con las mismas características.
- No se permitirá la construcción de marquesinas, aleros ni ningún otro tipo de edificación que invadan los 5 mts. de retiro.-
- Forestación: se plantarán especies de árboles tipo vala.
- Veredas: deberán construirse de piedra del lugar o tipo lajas.
- Canales: Deberán construirse revestidos de piedra del lugar.
- Av. Diego de Rojas (desde Fuente La Banda hasta Av. Critto)

Carácter: Avenida de unión de vías principales troncales con fuerte tendencia a actividad comercial neta en relación al turismo. Valorable percepción del paisaje / de los cerros ubicados al Noroeste.-



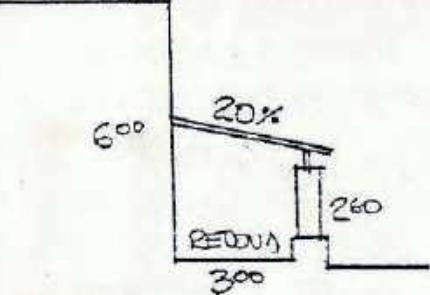
Propuesta:

- Plan de mejoramiento de frentes existentes.
- Condicionamiento de actividades existentes (cuadro de usos)
- Prohibición de estacionamiento de vehículos pesados en determinadas horas.
- Ordenamiento de estacionamiento de vehículos livianos.
- Forestación adecuada al sector.
- Parquización de espacios verdes.
- Alumbrado público con columnas.

Normas:

- Retiro de edificación:
  - acera Este: sobre línes municipal.
  - acera Oeste: (3 mts.) desde Av. Critto hasta Av. Belgrano.
- Altura máxima: 6 mts. desde cota o del terreno sobre línes / municipal.-
- Sobre acera Oeste se obligará la construcción de una recova

corrida en el retiro de 3,00 mts. con cubierta con el 20% de pendiente, construida con chapa pintada o teja colonial con columnas tipo pilares de mampostería de 40 x 40 y arco de 1/2 punto o rebajado entre pilares.-



- Sobre acera Este se permitirá la construcción de una recova sobre la vereda, con caso de excepción, con anteproyecto e aprobarse de similares características de la anterior. Igual para acera Oeste desde Av. Belgrano hasta el río.
- No se permitirán la construcción de aleros y salientes fuera de la línea Municipal.
- Ocupación de todo el frente del lote con edificación. (obligatorio).
- Forestación: Se colocarán sauces llorones en ambas aceras.
- Veredas: de piedra del lugar o lava.
- Carteles publicitarios: reglamentación aparte.

Av. Dr. Critto (desde plazoleta Madre Universal hasta Municipalidad)

Carácter: similar a Av. Diego de Rojas.

Propuestas:

- Frente Nordeste: Desde propiedad Sr. Leandro Astorga (incluida), se propone obligación de construcción de recova corrida sobre vereda existente hasta propiedad del Sr. Juan Astorga (incluida), según especificaciones que dará la D.O.P.M.-
- Frente Sur: Desde Estancia Los Cuartos (no incluida) hasta esquina con Av. Diego de Rojas se propone construcción obliga-

toria de recova corrida sobre veredas existentes.-

\* Calle Los Menhires (desde Av. Critto hasta Av. Campero)

Carácter: Definida como arteria comercial y de servicios, únicamente vinculatoria, de escaso tránsito peatonal.

Normas:

- Se permite construcción sobre línea municipal con dos plantas máximo (6,00 mts. del nivel de vereda cota 0).
- El frente deberá ocuparse completo con edificación.
- Forestación: no es conveniente para la arteria por su ancho Se permite solamente dentro de los lotes.
- Veredas: Construidas en piedra del lugar o de hormigón liso coloreado.
- Canales: revestidos en piedra.

\* Av. Campero (desde Av. Güemes hasta calle Los Menhires)

Carácter: Residencial y comercial ocasional.

Normas:

- Retiro de 3 metros desde línea municipal, ambos frentes.
- Altura máxima 6 mts. desde cota 0 de terreno en línea municipal (ambos frentes).
- Las construcciones deben dejar libre 3 mts. a ambas medianas.
- Carteles de publicidad (en anexo)
- Forestación: fresnos, tilos, paraíso y roble.
- Veredas: de hormigón liso coloreado o de piedra.
- Canales: de piedra.

\* Tipología Edilicia.- (para C1 en general) con premios D y E

Para edificios comerciales y de actividades sociales, culturales y turísticas:

Se buscará en el área mantener el criterio de una arquitectura apropiada para el lugar. Se aconsejará la no utilización de cubiertas planas de losa, cenefas de chapa y marquesinas.

Se aconsejará el revoque bolseado como tratamiento de fachadas, pintados con colores blanco, rosa, durazno, crema y celeste pálido. Se aconsejará la no utilización de cerámicos de cualquier tipo, ladrillitos o todo material de revestimiento que no guarde relación con la tipología constructiva local.

Se estimulará la construcción con materiales nobles y de expresión directa sin tratamientos que modifique su condición rural: paramentos preferentemente revocados y bolseados, maderas, piedras del lugar, carpinterías de madera o de metal pintadas rectas o de arcos, cubierta a la vista de chapas (pintadas color verde, rojo oscuro, azul oscuro) o teja tipo colonial.

Observaciones apartadas: Se buscará eliminar la especulación, hecha con respecto a los terrenos y propiedades sin uso y promoverá su plena utilización a través de tasas municipales contribución por mejoras. (en estudio).-

7) Disposiciones Particulares.- (para toda el Área C1)

- Se deberá dejar libre de edificación 6 mts. del fondo por el ancho total de la parcela.
- No se permite la construcción de alerces y salientes fuera de línea municipal.
- Los locales de supermercados, whiskerías, hoteles o residencias, cines, teatros, auditorios y lugares de espectáculos, de-

ben prever espacio de estacionamiento mínimo de 6 vehículos medianos (13 m<sup>2</sup>. c/u) dentro de la parcela. Se permite la instalación de una vivienda como anexo al local comercial.-

8) Usos.- (ver cuadro de usos anexo II)

- Usos Preferenciales: Venta y producción de artesanías locales, locales en relación al culto o a la cultura, locales en relación al servicio del turista (no abastecimiento de proveeduría/mayorista).-
- Usos Prohibidos: No se permitirá en el sector el establecimiento de vendedores ambulantes, parrillitas, kioscos libres, carpas, vehículos de venta, parque de diversiones, ferias ambulantes, circos ni ninguna otra actividad que signifique ruidos molestos, contaminación ambiental, obstrucción de tránsito peatonal y vehicular, molestias a vecinos o a otros locales, competencia desleal a locales comerciales, etc.. No se permiten en el sector ningún tipo de construcción precaria y móvil y que / detente peligro de algún tipo a sus moradores.

No se permitirán las instalaciones de grandes equipamientos (terminal de ómnibus, estadios, usinas, plantas de tratamiento cloacales, fábricas del tipo I y II ni ninguna otra instalación que signifique peligro, contaminación ambiental, movimiento de tránsito pesado, necesidad de mucho espacio para estacionamiento, etc.

Para el emplazamiento de hoteles se deberá presentar previamente la propuesta para su análisis (en estudio reglamentación de hoteles, hosterías, moteles, hostales, pensiones, etc.).-

9) Premios.-

Para la configuración de premios para el Área Central C1, se establece como concepto el obtención de mayores espacios ver-

des y libres en las parcelas y con relación al espacio urbano público, además de priorizar la instalación de Usos Preferenciales y propaganda publicitaria dentro de reglamentación.

Los premios se establecen de acuerdo a Ordenanza Municipal N°..... y la suma del puntaje establecido se otorgará mediante análisis conjunto entre la D.P.M. y D.R.H.-

- Premio A: instalación de comercios de uso preferencial (los ya instalados gozarán del premio si mantiene el rubro)  
Puntaje: 0,30 pts.

- Premio B: \* Para ampliación del retiro de edificación mínima / por cada metro más de retiro puntaje: 0,07 pts.

\* Para ampliación del retiro de fondo sin edificación  
Por cada metro más, puntaje: 0,07 pts.

\* Por retiro de ambas medianeras, por cada metro más  
Puntaje: 0,07 pts.

- Premio C: Por espacios privados de acceso público comunicados / con la vía pública o con espacios públicos linderos y debidamente parquizados y urbanizados y que propongan una trama circulatoria peatonal vinculada internamente:

- 10% de la sup. del lote: 0.15 pts.
- 25% de la Sup. del lote: 0.30 "
- 50% de la Sup. del lote: 0.40 "
- 75% de la Sup. del lote: 0.50 "

Para la aplicación de este premio se deberá presentar un anteproyecto para la determinación de la viabilidad de su aplicación y conveniencia.-

- Premio D: Arquitectura apropiada regional.

\* Establece puntaje a quien disponga para su frente /

- mejoras sustanciales volumétricas o estéticas que adecúen la edificación a la región: 0.10 pts.
- \* Al uso de materiales locales: 0.10 pts.
  - \* A la construcción de recovas en donde se define su edificación no obligatoria: 0.20 pts.
  - \* A la utilización de carteles publicitarios según / reglamento: 0.07 pts.
- Premio E: Establece excepción de la tasa municipal a quien mantenga en las mismas condiciones originales a la propiedad declarada de valor histórico o de identidad / regional. (ver Reglamento Especial para CPE).-

AREA DE PRESERVACION EDILICIA - [CPE].- (ver Reglamento Especial)

1) Caracterización.-

Sector que por su tipología edilicia, su identidad constructiva y su paisaje urbano, merece ser preservado y puesto en valor como tal.

Área comercial y de escasas viviendas particulares. Se considera también algunos edificios puntuales.-

2) Delimitación.- (ver plano y anexo)

3) Conflictos detectados.-

Por un avance de las actividades comerciales y por un estrecho parcelario con dificultades por sucesiones no resueltas (en algunos casos) esta área ha ido perdiendo su propia identidad y se fueron incorporando en los edificios y equipamiento urbano modificaciones que contribuyeron a cambiar la estructura del sector (carteles publicitarios, carpinterías indebidas, modificación

frentes, etc.).

- Veredas en mal estado de conservación y bajo nivel de alumbrado público.-
- Poca utilización comercial del área y por lo tanto sector de muy poco uso urbano.-
- Dificultades de tránsito vehicular y estacionamiento.
- Dificultades de evacuación de líquidos cloacales.
- Se observa un marcado deterioro de las edificaciones, algunas de las cuales son ya obsoletas.-

#### 4) Propuesta Conceptual.-

Revalorizar al área como ejemplo demostrativo de una propia identidad edilicia y urbana y priorizar el concepto de preservación al de conservación motivando la utilización y vida comercial del área condicionada a los usos preferenciales del sector.

Crear un sistema de premios, menciones especiales y estímulos para posibilitar y motivar a los frentistas a asumir una actitud de permanente gestión y control de su zona.

Buscar una refuncionalización de todo el sector potenciándolo para el uso del turismo, con sistemas de premios incentivos al desarrollo de actividades preferenciales.

Renovar el estado deficitario de las edificaciones obsoletas.

Se crearán medidas de control en cuanto a nuevas parcelas, edificaciones, frentes, cubiertas, alturas máximas permitidas, ritmos, materiales y se regulará con el mismo concepto el equipamiento urbano.

Edificios aislados a preservar: Casco Estancis Los Cuartos, Casco Est. Las Tacanas, Villa Margarita, casa Miranda, casa Martínez Zavalía, casa Torres (Av. Belgrano), casa Hamid (Av. Critto)

casa Hamid (Av. Belgrano), Viejo Correo (casa Suc. Gonzalez), Don Goyo (casa Suc. Gonzalez). En La Banda: Capilla La Banda, casa Emilia Paz y casa Eduardo Frias Silva. El Churqui: Casco Estancia El Churqui.

Estos serán nominados como de interés edilicio, con premio de excepción del 100% de tasa municipal por 10 años con opción a alargue si se mantienen las condiciones actuales.-

5) De las Parcelas.-

- No se permiten nuevas subdivisiones en el sector bajo ningún concepto.-

6) De las edificaciones y tipología edilicia.-

(ver Reglamento Especial para CPE)

7) Disposiciones particulares.- (ver Reglamento Especial s/CPE)

8) Usos.- (ver Reglamento Especial para CPE)

9) Premios.- (ver Reglamento Especial para CPE)

AREAS RESIDENCIALES.-

R1 - Área Residencial Vacacional.-

1) Caracterización:

Área exclusivamente destinada a vivienda de vacaciones con utilización estacional, zonas de altas condiciones ambientales, de buenas visuales escénicas, con un medio ambiente donde predomina el verde y la naturaleza. Buena forestación, predominan lotes / amplios (entre 1.500 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>) con viviendas unifamiliares. Contarán en general con buenos servicios de luz eléctrica, agua / corriente, teléfono y servicios municipales esporádicos. Vías / de circulación vehicular consolidadas.

En estas áreas se valoran el paisaje escénico natural, la tranquilidad, protección de la privacidad, amplitud de espacio, aire libre y buen nivel de la construcción.-

2) Delimitación.- (ver Anexo I)

3) Conflictos detectados.-

Tenencia de animales a corral, velocidad vehicular, ruidos molestos, torrentes en época estival, tendencias de sub división de parcelas, sectores con servicios de energía eléctrica y agua deficitarios (puntas de linea), dificultades de accesibilidad, falta de abastecimiento diarios cercanos, falta de vigilancia y reiterados robos de domicilios.-

4) Propuesta R1:

- Mantener y fomentar el criterio de área vacacional.
- Afirmar y consolidar la tendencia observada para estas zonas mejorando la calidad de los servicios y asegurando la resolución de los conflictos.
- No permitir más sub divisiones de parcelas, salvo excepciones y fomentar la forestación tanto privada como oficial.
- Dotar de buen alumbrado público y mejorar las vías de acceso y tránsito.

Para el loteo La Quebradita rige reglamentación propia por Ley Provincial N°. 1829....

5) De las Parcelas.- Se adscribe para operatoria a la Ordenanza Municipal N° 080/12-88.-

Sup. mínima parcela: 2.000 m<sup>2</sup>.

Medida frente mínima: 30 mts.

No se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes de

ménos de 5.000 m<sup>2</sup>. y para las superficies mayores a 5.000 m<sup>2</sup>. se deberán plantear soluciones de conjunto con presentación de ante proyecto con la urbanización propuesta para su aprobación, con la superficie mínima de lote establecida.

Futuras urbanizaciones: Se reglamenta de acuerdo a Ordenanza de loteo N° 080/12-88 y ampliación.-

6) De las edificaciones y tipología edilicia.-

- La edificación debe dejar libre 15 mts. de frente desde la linea municipal y un mínimo de 4 mts. a ambas medianeras y del fondo.
- La altura máxima permitida será de 6,50 mts. a partir de la cota 0 del terreno a nivel de la vivienda.
- Las edificaciones deben respetar en lo posible la topografía existente y sobre todo no deben modificar el libre escurrimiento de las aguas pluviales (zanjones, zanjas, acequias, ríos, arroyos y todo curso de agua natural) y la D.O.P.M. se reserva el derecho de restringir el asentamiento de cualquier tipo de construcción que afecte este aspecto.
- La edificación sólo podrá ocupar un 15% de la superficie del lote.
- La tipología edilicia corresponde a casa habitación de vacaciones y se estructura un sistema de premio para las tipologías adecuadas a la región.-

7) Disposiciones particulares.-

- Los corrales de tenencia de animales yacuarinos se regirán mediante Ordenanza Municipal N°.943.....
- Se permiten como locales anexos: montureros, depósitos pequeños para uso privado y habitaciones complementarias.

- Únicamente se permitirán 2 viviendas por lote que no excedan la superficie máxima de edificación permitida.
- Cercos divisorios: No se permiten cercos llenos de más de 1,5 mts. de altura y se preferenciarán los cercos vivos, alambrados, pirca de piedra, postes o palos.
- Torrentes: Estudio y propuesta de solución por aparte (en estudio).-

EN

2) Villa La Quebradita: Ampliación Reglamento Ley Prov. N°..... 1829

- Se exigirá un retiro de 20 mts. de la línea municipal y un retiro de 5 m. de cualquiera de las medianeras.
- Se exigirá el respeto de la topografía existente, forestación, césped, yacimientos arqueológicos, cursos de aguas (zanjones, acequias, etc.).
- Se permitirá únicamente una vivienda unifamiliar por lote y no se permitirá bajo ningún concepto el establecimiento de otro uso en los lotes, salvo los designados a tales efectos.
- La tenencia de animales en corral deberá regirse por la Ordenanza Municipal N°. 343/M2-84.-
- Se promoverá la habilitación de los lotes reservados para uso comunitario para el establecimiento de un centro cívico comercial con servicios integrales al turista.
- No se permitirá bajo ningún concepto la subdivisión de lotes existentes en Villa La Quebradita, ni división que implique apertura de servidumbres de paso ni accesos por espacios verdes.

3) Usos.- (ver cuadro anexo II)

Los usos que no sean de vivienda vacacional unifamiliar se emplearán únicamente en las parcelas asignadas para tal fin en /

las urbanizaciones a proponer o por causal de excepción a analizar por cada caso.-

9) Premios.-

De Arquitectura apropiada: Se establece la reducción del 10% de / la tasa municipal por 10 años a las viviendas construidas o por construirse que cumplan con los siguientes aspectos edilicios constructivos:

a) Sobre las cubiertas (techos)

- Pendiente de cubierta no mayor de 30° y no menor de 10°.
- Cubierta de chapa acanalada o doble cresta pintada con colores verde oscuro, rojo oscuro, azul oscuro, ocre, marrón o natural.
- Cubierta de teja tipo colonial.
- Cubierta de paja regional.

Se analizarán otras propuestas, como excepción, que puedan brindar una correcta adaptación al medio.-

b) De las terminaciones a exterior en paramentos

- Revoque bolseado.
- Piedra del lugar a la vista.

c) De las aberturas y carpinterías

- Carpinterías de madera o metálicas pintadas.
- Postigos a exterior de madera o metálicos pintados.
- Vanos grandes vidriados.
- Preferencia a ventanas rectas o arcos de 1/2 pto.
- Sobre colores a exterior: preferencia al blanco, rosado, turquesa, crema y celeste pálido.

Se propondrán por anexo una serie de consejos y sugerencias para lograr definir una arquitectura acorde al clima y a la tipología del lugar.-

10) Varias.-

- Parquizaciones: se implementará un premio especial al predio, que tenga una parquización y forestación adecuada (en estudio)
- Forestación privada: Se establece como norma la no implantación de especies que puedan afectar las visuales escénicas de fincas vecinas, pudiendo la D.O.P.M. hacer retirar las mismas en caso de comprobarse tal afectación.-
- Forestación pública: Se propone la implantación de sauces, álamos, cipreses, fresnos, tilos y otros en calles de R1 con planes conjuntos con vecinos frentistas.-
- Cada frentista estará obligado a mantener parquizado el espacio de frente a su propiedad desde la línea municipal hasta el borde de calzada.-

#### 2) - Área Residencial Permanente.

##### 1) Caracterización.-

Área predominantemente de residencia de habitantes permanentes, distribuida en general sobre arterias de accesos importantes. Cuenta con infraestructura de servicios, salvo en el caso del Barrio San Martín, de Los Cuartos, que no cuenta con agua corriente.

Se va definiendo en el área un perfil de vivienda con local anexo (de abastecimientos y servicios diarios con un comercio básico a escala barrial, disperso y de localización espontánea) kioscos, carnicerías, almacenes, bares al paso, talleres artesanales, forrejerías, herrerías, scios. al automotor, etc.. La actividad económica urbana de pequeña escala es el principal factor de animación y el elemento que estructura de una manera más fuerte la práctica social de la ciudad, siendo el comercio, en este caso, capaz de suscitar espacios comunitarios y de crear un cierto tipo de centralidad otorgando a estos áreas un fuerte intercambio so-

- cial, con un sentimiento de vecindario y apropiación del barrio / por parte de sus usuarios.-

2) Delimitación. - (ver plano y Anexo I - R2a, R2b, R2c)

3) Conflictos detectados:

- Predominancia de lotes chicos con procesos de marginalidad y / proletarización de ciertos sectores, con ocupación de terrenos no aptos y servidumbres de paso forzadas.
- Problemas en el dominio de los inmuebles (poseedores, sucesiones, etc.) no resueltos.
- Tendencia a construir más de una vivienda por lote con el consecuente abigarramiento de edificación y ocupación caótica de la parcela.
- Bajo nivel de edificación, heterogeneidad de materiales, pérdida de identidad propia, tecnologías no apropiadas que redundan en una baja condición de habitabilidad de las viviendas.
- Equipamiento urbano deficitario: veredas, canales, cuadras, alumbrado público, señalización, forestación, etc.
- Infraestructura de servicios con problemas de provisión normal (agua y luz) por ser en gral. "colas de líneas".-

4) Propuesta conceptual. -

Se propone:

- Consolidar la tendencia observada afirmando el concepto de apropiación barrial de sus habitantes y fomentando el criterio de áreas de servicios al turismo y a la ciudad.
- Mejorar la infraestructura de servicios y el equipamiento urbano (alumbrado público, vías de acceso, veredas, señalizaciones).
- Originar la creación de R2 en algunos otros distritos de tal m-

nera de favorecer la creación de sub centros de servicios y abastecimiento.

- Crear un sistema de orientación a la construcción para optimizar el uso de materiales y el criterio de su utilización (esto se puede plantear a través de consultas técnicas con la D.Q.P.M)
- Proponer medidas para revertir el proceso de marginalidad en sub divisiones. Practicar un mejor control Catastral.
- Avanzar en la solución del problema de dominio.

5) De las Parcelas.- Se adscribe a la Ord. Munic. N° 080/MZ-88.-

Se prohíbe la subdivisión de parcelas menores de 800 m<sup>2</sup>.

Para parcelas de más de 3.000 m<sup>2</sup>. se deberá presentar anteproyecto de urbanización de acuerdo a normas.

- Superficie mínima de lote: 500 m<sup>2</sup>.
- Medidas mínima de frente: 75 mts.
- Porcentaje ocupación lote: 30%

6) De las edificaciones y tipología edilicia.-

X - En parcelas menores a 800 m<sup>2</sup>. sólo se permitirá una vivienda por lote y local anexo.

Y - En parcelas de 800 m<sup>2</sup>. y hasta 1.000 m<sup>2</sup>, dos viviendas por lote y local anexo.

- Se permitirá vivienda habitación y de local anexo para actividades comerciales y servicios. Los depósitos no deberán exceder el 50% del local anexo (ver Anexo III).

Para Riaf sector BQ San Martín y Complejo Deportivo. El Churqui, La Costa, La Banda y Matadero.

- Altura máxima permitida: 4,00 mts. de cota O del terreno donde está la construcción.

- Las edificaciones deben dejar 3 mts. libre de construcción de la línea municipal.

**Para R2b: sector Av. Patria y calles adyacentes.**

- Las edificaciones pueden estar sobre linea municipal.
- No se permiten aleros, marquesinas, recoves, galerías ni ninguna otra saliente de la linea municipal.
- Las edificaciones deben dejar 3 mts. mínimo libre hacia una de las medianeras y hacia el fondo del lote.
- Altura permitida 6,50 mts. a partir cota 0 del lugar de emplazamiento de la construcción.

**Para R2c: Sector calle Los Palenques desde Av. Belgrano hasta Avenida Tacanas, calle Los Sauzales, calle Lambadero desde Palenques hasta Avenida Tacanas.**

- Edificación sobre linea municipal (sin retiro).
- La edificación debe dejar 3 mts. libre a una de las medianeras y 3 mts. libre de fondo.
- Altura máxima 4 mts. del nivel 0 del lugar en donde está emplazada la edificación.
- Sobre calle Los Palenques se permitirá la construcción de una/galería tipo recova de 2,50 m de ancho sobre vereda; desde Av. Belgrano hasta calle Los Sauzales en ambos frentes.

**7) Disposiciones particulares.-**

- Se permitirá la tenencia de caballos a corral según Ordenanza Municipal N° 043/M2-84. No se permite la tenencia de cerdos.-

**8) Usos.- (ver cuadro y plano Anexo II)**

**9) Premios.-**

- Se establece el premio "Arquitectura Regional" a las viviendas o edificaciones en gral. que respondan a las mismas pautas Ni-

jadas para tipología de R1. Corresponde disminución del 100% de la tasa municipal por el término de 10 años.

- Premio por metro de retiro a partir del obligatorio establecido en R2b c/respecto a linea municipal: 0,07 pts. por metro.
- Premio por porcentaje mayor de lote libre de edificación y parquizado (idem R1). En estudio.-

#### R3 - Área Residencial Mixta.

##### 1) Caracterización.-

Viviendas unifamiliares de vacaciones y como vivienda permanente. Se observa respeto al paisaje tanto antrópico como natural.

##### 2) Delimitación.- (ver plano y Anexo I)

##### 3) Conflictos detectados.-

- Similares a los de R1 y R2.
- Debe detenerse un proceso observado de parcelamiento indiscriminado y sin control.-

##### 4) Propuesta conceptual.-

- Se promoverá en estas áreas la instalación de una zona perfectamente delimitada para servicios de abastecimiento diario, configurada como R2 (sub-centro comercial-social-turístico).
- Se acentuará la tendencia observada de lotes de medianos a grandes permitiendo amplios espacios libres y buena calidad de edificación en gral., para priorizar el carácter del paisaje.

##### 5) De las Parcelas.-

- Se determina no innovar con divisiones en parcelas de más de 3,000 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de lote:... 600 m<sup>2</sup>.

Fronte mínimo:..... 20 mts.

Porcentaje de ocup. c/edific.: 30%

- Para las parcelas a subdividirse de más de 3.000 m<sup>2</sup>. se deberá presentar la propuesta de urbanización como anteproyecto para su consideración.-

6) De las Edificaciones y tipología edilicia.-

- Retiro obligatorio desde línea municipal, sin edificación; 6m.
- Se debe dejar 4 m. libre de edificación del fondo del lote por su ancho.
- No se permitirá la construcción sobre medianera debiendo dejar un mínimo libre de 3 mts. a las medianeras.
- Altura máxima permitida 6,50 m desde cota O del terreno en el lugar de emplazamiento de la construcción.
- Se permiten solamente hasta dos viviendas unifamiliares por lote y un local anexo para actividades.
- En el local anexo se podrán desarrollar únicamente actividades enmarcadas en el cuadro de usos artesanales (Anexo)
- Se fija como tipología edilicia la de "vivienda tipo rural" con premios idem a R1 y R2.-

7) Disposiciones particulares.-

- Se permitirá la tenencia de caballos según Ordenanza Municipal N° 043/12-84.-

8) Usos.- (ver cuadro de usos y plazo. Anexo II)

9) Premios.- Idem R1.

R4 - Área Residencial permanente de carácter rural (de reserva forestal)

10) Caracterización.-

Área de residentes permanentes que desarrollan actividades agropecuarias a pequeña escala, de subsistencia, con parcelas de

medianas a grandes y de baja densidad. Escasas Infraestructuras de servicios. Se desarrollan algunas industrias artesanales incipientes a nivel familiar (quesos, dulces, tejidos, huertas, etc.).

Esta área está definida por un fuerte carácter propio y de puro sabor "tafinista", con un paisaje característico tanto antrópico como natural, con una tipología arquitectónica de vivienda popular regional a tener en cuenta para salvaguardar sus características.

2) Delimitación.- (ver plano y Anexo I)

3) Conflictos detectados.-

- El principal problema de estos sectores es el régimen de tenencia de la tierra (salvo BG Sta. Rosa - El Churqui) en donde casi todos son posesiones no resueltas.
- Hay una tendencia a subdivisión parcialaria marginal y a construcción de varias unidades habitacionales por lote.
- El residente de esta áreas va enajenando sus propiedades con destino al mercado inmobiliario marginal turístico y perdiendo una inmensa potencialidad de su propiedad en el mercado agropecuario.
- Falta de servicios sobre todo agua potable.
- Dificultades de accesibilidad.

4) Propuesta concertual.-

Se buscará en las áreas preservar el paisaje natural y antrópico existente, incentivando la explotación de pequeñas granjas para abastecimiento del área central y áreas residenciales. Para esto es necesario ~~se~~estudiar el sistema actual de producción para proponer la introducción de cultivos no tradicionales de manejo familiar (frutilla, alcachofas, espárragos, ajo, verduras en general) o de granja pequeña (pollos, gansos, conejos, cerdos, etc.).

Para esto se debe incentivar la creación de cooperativas de pequeños parceleros con apoyo oficial y de organismos no gubernamentales, o fomentar pequeñas sociedades familiares c/apoyo y consulta.

Existen algunos ejemplos de estas Cooperativas para considerar (caso Rodeo Grande y La Costa).

Esta área será denominada como "Área de Reserva activa".

Debe crearse rigurosas medidas de protección de la erosión del suelo y fomentar la forestación privada con cortinas de resguardo de los vientos.

5) De las Parcelas.- Se adscribe a Ord. Municip. No 030/M2-88.-

Sup. mínima de lote:.... 4.000 m<sup>2</sup>.

Medida mínima frente:... 40 mts.

6) De la edificación y tipología constructiva.-

- Se permitirá sólo 2 viviendas por lote de más de 1.500 m<sup>2</sup>.-
- Se permite viviendas con anexo de galpones para depósito y producción. Estos no podrán exceder los 250 m<sup>2</sup>. de superficie.
- No se permite construcción sobre medianeras, debiéndose dejar 5 mts. mínimo hacia cualquiera de ellas.
- Retiro de 10 mts. mínimo hacia el frente.
- Altura máxima permitida: ~,50 mts, desde cota 0 del nivel de terreno en el lugar de construcción.
- En general como tipología constructiva se establecerá un mantenimiento del paisaje antrópico existente (cercos, viviendas, cultivos, etc.). Sobre las viviendas se establecerá premios a la edificación de carácter regional, idem a R1 y R2.

7) Disposiciones particulares.- (en estudio)

- Forestación: prioridad a especies de sauces y álamos. Cortinas vegetales.

8) Usos.- (ver cuadro de usos y Anexo II)

9) Premios.-

Se establece el premio o estímulo a la "Arquitectura regional" con las siguientes características: (0,30 puntos)

- Cubierta de chapa pintada o paja del lugar con un máximo de 15% de pendiente.
- Paredes con revoque bolseado pintadas con colores blanco, rosa, celeste o crema.
- Carpinterías de madera con postigones de madera.
- Utilización de materiales del lugar (piedra, adobe, paja, etc.)
- Respeto al paisaje circundante y a la topografía del lugar con una buena implantación de la volumetría con respecto al contexto.

\* AREA RURAL - AR.

1) Caracterización.-

Área rural de explotación agrícola-ganadera extensiva o rural sin explotación. Con viviendas permanentes relacionadas a la explotación (puestos). Son en general partes de fondos de extensión grandes.-

2) Delimitación.- (ver plano y Anexo)

3) Conflictos detectados.-

- Procesos de degradación ambiental por erosión producida en general por sobrepastoreo de ganado y malos hábitos de cultivo.
- Falta de apoderamiento cerrado y manejado.
- Falta infraestructura rural consolidada (alambrados, canales de riego, caminos y obras de arte, electrificación, etc.).-

4) Propuesta conceptual.-

- Orientar una política tendiente al cerramiento de los campos a su control.
- Mejoramiento de la red vial rural.

5) De las Parcelas.- sin caracterización (se adscribe Ord.NECCO/M)

- 6) De la edificación y tipología edilicia.- (sin caracterización)

- 7) Usos.- (ver cuadro de usos)

- **AREA PARA GRANDES EQUIPAMIENTOS - AGE .-**

(clubes, campings, cementerios, estadios, Terminal de Omnibus, plantas de tratamientos de líquidos cloacales, etc.)

- Estudiar dentro del área urbana y proyección, las posibilidades / de instalación de estos elementos que no corten la continuidad del desarrollo urbano, la trama vial y que no afecten el paisaje del / lugar, las visuales escénicas, prever el estacionamiento y fácil accesibilidad.
- Estudiar el emplazamiento de la Terminal de Omnibus, con accesibilidad vehicular y peatonal adecuada.
- Prever el emplazamiento de una planta de tratamiento de líquidos cloacales.
- Estudiar el emplazamiento del matadero.

**AREAS DE RESERVAS .-**

**UF - Área de Urbanización Futura.-**

1) Caracterización.-

Se entienden como áreas de urbanización futura a aquéllas a / las cuales se consideran factibles de urbanizar en breve lance,

La Municipalidad establecerá acuerdos con los propietarios de estas áreas a fin de asignar su clasificación de distrito y debe respetarse esta asignación para su desarrollo de acuerdo a la reglamentación fijada para el distrito nominado.-

2) Delimitación.- (ver plano y Anexo I)

4) Promuesta conceptual.-

Como en general estas áreas carecen de infraestructura básica,

para las propuestas de urbanización se considerará su implantación previa, de acuerdo a Ordenanza Municipal. Los planteos de urbanización deberán presentarse completos, para su análisis y posterior aprobación.-

Para la implementación de urbanizaciones futuras localizadas fuera del radio urbano en áreas no previstas para (UF), se establecen propuestas en condominio con servicios comunes, parquizaciones y forestaciones, redes de infraestructura (agua y luz), cantería interna y un centro de servicios con 2 locales comerciales de abastecimiento de proveeduría (25 m<sup>2</sup> c/u), 1 local para vigilancia (9 m<sup>2</sup>), 1 local de administración (9 m<sup>2</sup>), 1 local para comunicaciones (9 m<sup>2</sup>) y 1 local para usos varios (25 m<sup>2</sup>), los cuales deberán ser habilitados con la urbanización. En cuanto a pautas de superficies se deberá considerar 3.000 m<sup>2</sup>. mínimos por cada unidad habitacional, más la superficie para usos comunes construida, espacios verdes comunes y red vial (de acuerdo a la Ordenanza de loteo municipal).

Para urbanizaciones destinadas a viviendas de interés social o viviendas de carácter permanente, regirán pautas diferentes que serán analizadas en cada caso.-

#### 5) y 6) Parcelas y edificaciones.-

- Se observarán sus reglas de acuerdo a la zona y al uso a desinuirse, adscritiéndose a la Ordenanza Municipal N° 090/12-00.-

#### 8) Usos.- (Idem 5 y 6)

- Áreas de Reserva ecológica y/o paisajística.- (privadas y públicas)

#### 1) Caracterización.-

Reserva ecológica: son áreas necesarias de preservar en su ecosistema natural, suelo y vegetación, para mantener el equilibrio eco-

lógico del sector cuya degradación afecta al área urbana, ya sea en forma de aluviones y torrentes o en la modificación del paisaje circundante. Las reservas pueden ser privadas u oficiales.

Bordes de montañas con fuertes pendientes: geomorfología característica de zona pedemontana del Valle de Tafi, pradera de gramíneas y arbustos con fuertes procesos erosivos por sobrepastoreo / en laderas.-

Reservas privadas existentes: Clausura de la Hoyada de las Ilamas en Pie de la Cuesta (Hnos. Bossi). Parque costeño El Churqui y campo de polo (Zavaleta). Área "La Fábrica" y siedahos, pedamente de La Micunita y Cuchilla delgada (Hnos. Bossi). ↙  
(reglamento privado separado por acuerdos con propietarios)

Reservas Ecológicas: Cuenca AG Quebradita y afluentes del AG Tancanas.

Reservas Paisajísticas: El Churqui: Potrero del Ciénejo y cancha de polo.-

Borde de montañas:

- a) Borda Noroeste: cerros Micunita, Mogote, la Loma verde, la Cuchilla Delgada y desde Pinar de los Ciervos hasta La Quebradita.-
- b) Borda Sur: cerro El Pelao desde matadero hasta curva mirador / en La Banda.-

Área de reserva activa controlada. (eje PREIA - Km 60)

Conectar el sector del PREIA (tierras fiscales del Embalse La Angostura al borde de la ruta) con la "Cancha del Avión" (Km 60) y fijar un área de "amortiguamiento" paisajístico de 150 mts. desde el borde de ruta hacia ambos lados para preservar y mejorar / el ambiente natural de este sector, para optimizar y poner en valor sin alteraciones al paisaje y visuales ecológicas directas desde La Angostura hasta Km 60 de Ruta 307, salvaguardando el ecosis-

tema rural y las visuales escénicas tanto directas como lejanas.

Se permitirá explotación agropecuaria y no se permitirán subdivisiones menores a las ya existentes.

Se permite el establecimiento de canchas de fútbol, de polo, a gricultura y campos de pastoreo. Toda construcción debe contar con la aprobación municipal y deberá estar emplazada a 50 mts. del borde del límite de la Ruta.

Sólo se permitirán urbanizaciones bajo el sistema de condominio.-

2) Delimitación.- (ver plano adjunto y Anexo)

3) Conflictos detectados.-

Se observa en estas áreas un abuso de pastoreo permanente, tala de especies arbóreas, extracción de chamas de césped, extracción de tierra y áridos, prácticas de motocross indebidas y cultivos mal realizados.-

4) Propuesta conceptual.-

Se denomina a estas áreas como sectores condicionados, prohibiéndose en los mismos cualquier actividad que signifique la alteración de los recursos naturales existentes. Se propone la puesta en valor y mantenimiento de estas áreas y considerar además su incorporación como posibles áreas recreativas naturales.

Funciones: preferentemente de reserva ecológica y preservación de las visuales escénicas circundantes inmediatas a la ciudad.

Se dictarán normas especiales de preservación de los recursos naturales, cobertura vegetal y bosques.-

5) De las Parcelas.-

Se prohíbe la subdivisión o parcelamientos de los fundos existentes, salvo excepción a considerar con presentación de propues-

6) De las edificaciones y tipología edilicia.-

Se prohíbe la construcción de edificios de cualquier tipo, salvo excepción a considerar previa justificación y presentación de propuesta.-

7) Disposiciones particulares.- (en estudio) ~~R1~~

8) Usos.- (ver cuadro de usos y Anexo)

9) Premios.-

Se establece una disminución del 20% de la tasa municipal al propietario que se inscriba en este sistema, que corresponderá al porcentaje de tierra que corresponda a la Reserva.

Premio de forestación: Se establece un premio de reducción del 20% de la tasa municipal a quien inicie planes de forestación ecológicos en el porcentaje de tierra adscripto como a forestar (los planes deberán ser aprobados por autoridad forestal provincial visados por la D.O.P.M.).-

12) - Reserva Arqueológica.-

1) Caracterización.-

Se denomina así al área que por análisis previo realizado por expertos en arqueología, merezca ser preservada como tal por sus características y valor histórico.-

2) Delimitación.- (ver propuestas Anexo I)

4) Propuesta concertual.-

Se propone la creación de Parques Arqueológicos con puesta en valor para su utilización cultural-turística (Las Bolas y Los Cuartos).-

7) Disposiciones particulares.-

Se debe estudiar la manera de recuperar los terrenos para el uso público a través de convenios y/o acuerdos con los propietarios.-

**BB - Área de Reserva Turística-recreativa. (privada y oficial)**

1) Caracterización.-

Se denominarán así a las áreas que por sus características paisajísticas y topográficas puedan brindar un uso turístico y/o recreativo y que merezcan ser adecuadas, revalorizadas y preservadas como tales.-

2) Delimitación.- (ver plano adjunto)

4) Propuesta general.-

Se propone crear un sistema de espacios verdes interconectados, que harán las veces de "áreas de amortiguamiento" o futuros "pulmones" de la ciudad. Sus roles además estarían encaminados a preservar la ecología del área, ya que con usos agropecuarios controlados y racionales, con la preservación de la vegetación y el control de los cursos de agua, se resguardaría el relieve y se evitaría así los procesos erosivos del terreno.

Se establecen para esto diferentes rangos de uso:

a) Zonas restringidas o intangibles (área Parque El Cristo)

Esta área estará regida por un reglamento particularizado no pudiéndose alterar su topografía, paisaje, relieve, flora y cobertura vegetal. (reglamento separado).

b) Áreas recreativas condicionadas: Área verde del Loteo La Quebradita. (regl. separado)

Cancha de golf, canchas de fútbol, autocampings y complejos deportivos.-

c) Parque Ribera Río Taffí. Propuesta:

- Penetración del paisaje natural en el área urbana a través / de parques ribereños, garantizando su estado funcional y la calidad perceptiva de las riveras.
- Recuperar para uso de la población y del turismo el área costanera del Río Tafí-Churqui, desde el Club de veraneantes / hasta el Autocamping, que en la actualidad tienen características de áreas marginales presentando signos de deterioro ambiental perceptivo. Transformar el área en una zona peatonal parquizada o paseo a caballo con tránsito vehicular restringido.-
- Se trata de intervenir de tal manera de no dar la espalda al Río El Churqui.-
- Proponer el trazado de avenidas costaneras que salga del puente hasta el Autocamping, con balnearios, espacios de sombra, parquizaciones, con entradas desde La Villa. Lo mismo desde el puente hasta el badén del Club, con balneario.-
- Incorporar el río a la ciudad (Villa) por su valor paisajístico y recreativo.-
- Iniciar una campaña de forestación ribereña y parquizar.-
- Posibilidad de vinsular mayor ambas riberas (puentes colgantes).-
- Crear accesos desde La Villa y desde el Puente.-
- Crear bosques en las islas con moraderos (ver factor riesgos de crecientes).-
- Consolidar sus bordes con murazos de contención de piedra y / construir espigones de defensas.-
- Canalizar el río desde Autocamping hasta el matadero.-

- Fijar un retiro obligatorio de 10 mts. de las propiedades de 15 mts. de las construcciones.-
- Iluminación.-
- Equipamiento turístico: merenderos, balnearios y playas.-
- Impedir la extracción de áridos desde matadero hasta Autocampings.-

A N E X O II  
CUADRO DE USOS Y DEFINICIONES

\* DEFINICIONES DEL CONCEPTO DE USO.-

A los fines de proponer un ordenamiento en cuanto a la funcionalidad de la ciudad, se establece un cuadro de distintos tipos de usos para orientar las actividades, servicios y áreas residenciales y dar normas de compatibilidades.-

Uso Permitido:

Se considera así a las actividades que no afectan al sector.-

Uso Preferencial:

Se considera uso preferencial a aquellas actividades a desarrollar con las máximas posibilidades y que contará con el estímulo de la acción oficial, por lo que se promoverá su radicación en el área.

Se establecerá para los usos preferenciales, premios estímulos por medio de excepciones o disminuciones de tasa o contribuciones / por actividad.-

Uso Condicionado:

Se considera uso condicionado a aquella actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos preferenciales por lo que se acepta su radicación en el área.-

Uso Prohibido:

Son aquellas actividades que por su grado de molestias, contaminaciones e incompatibilidades no pueden establecerse en las áreas.-

Uso no Conforme:

Se considera "uso no conforme" a aquella actividad inconveniente para el área pero que constituye un hecho existente ya establecido. Su existencia no convalidará el establecimiento de otras actividades.

No se permitirá ampliación y/o refacciones en edificaciones de /

"uso no conforme" y en caso de cambio, el propietario o razón social  
no podrá alegarse como un derecho adquirido.-

REFERENCIAS

- USO PERMITIDO
- USO CONDICIONADO
- USO NO PERMITIDO
- USO PREFERENCIAL









**A N E X O III**

**PARTICULARIDADES CONSTRUCTIVAS**

**Reglamentaciones complementarias.-**

- **Patios de aire y luz:**

Se permite la utilización de patios de "aire y luz" jados, debidamente justificados en el proyecto cuyas med de lado será de 2,50 mts. y la altura de sus paramentos los 6,00 mts.. Únicamente podrán ventilar y/o tener abquier tipo hacia estos patios los siguientes locales: e depósitos y locales de servicios en general.-

- **Depósitos:**

Los depósitos complementarios de comercio mayorista, servicios que forman parte de la misma unidad de uso y ren el 50% de dicha unidad, no serán considerados como efectos de la zonificación.

\* **Categorías de depósitos:** ver el cuadro de molestias r de acuerdo a cada área.

C1) No se permitirán depósitos que superen el 50% de del negocio anexo.

No se permitirán depósitos de molestia grado I.

R1) Sólo se permiten depósitos que no superen el 50% comercial y no se permitirán depósitos de molestia tender tipos de comercios permitidos).

R2) Se permiten depósitos mayoristas y/o minoristas d grado I,II y III y la superficie no será mayor de sup. del local principal, y si fuese depósito mayor cederá de 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y deberá estacionamiento traeado para vehículos pesados.

R3) Idem R1.

R4) Depósitos o galpones rurales: Se permitirán superficies no mayores de 300 m<sup>2</sup>, cubiertos y altura no mayor de 4,50 mts.-

- Marquesinas, aleros, toldos y balcones.-

No se permite la construcción de ningún elemento constructivo que invada el área pública fuera de la línea municipal sin que cuente / con la previa autorización del D.O.P.M.

Se guardará en cada caso las condiciones constructivas que fije / este Departamento y el peticionario debe presentar un plano detallado de la propuesta.

En las arterias que cuenten con especificaciones particulares para el tratamiento de frentes y veredas, no se permitirá otra construcción que la reglamentada para cada caso.

No se permiten recovas ni galerías sobre la vereda o en espacio / privado reglamentado como recova construidas con material de chapa / rebatible.

Para el caso de instalación de aleros o toldos, la D.O.P.M. fijará el material soporte a utilizar y las características constructivas, medidas y colores.

Todas las recovas reglamentadas deberán mantener la misma linea / de saliente su construcción deberá ser con estructura de cubierta de madera con chapa o teja y cielorraso de madera o de tejuela a la vista. Las columnas podrán ser de mampostería de ladrillo revocadas / selladas, de piedra a la vista o de columnas de madera de 20 x 20 (medida de sección mínima).

Todos los frontistas que construyan las recovas deberán construir al solado de las mismas, con un contrapiso de hormigón y piso cerámico o granítico (tablado o ranuras), lajas, gransa lavada, piedra del lugar pareja. No se permitirá la venta y exposición de artículos.

A N E X O IV

RED VIAL

La estructura vial responderá a la vinculación del área Central con los barrios periféricos y estos con los sub centros de servicios propios.

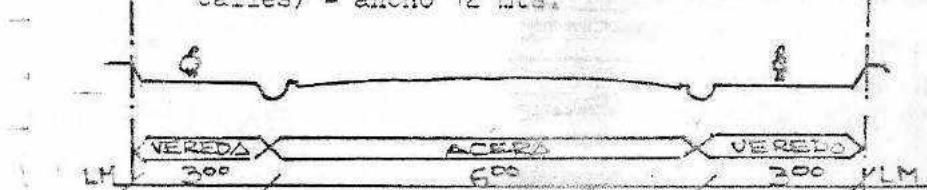
Se debe crear las condiciones óptimas de accesibilidad a las diferentes áreas y centros de actividad.

Se debe mejorar las condiciones actuales de tranquilidad con una política de obras progresivas.-

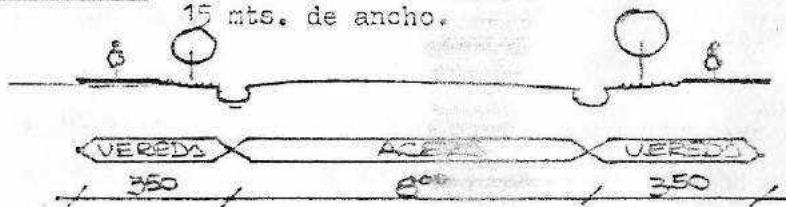
Propuesta estructural de dimensionamientos,-

1) Peatonales: hasta 30 mts. de recorrido: 4 mts. de ancho  
más de 30 mts de recorrido: 6 mts. de ancho

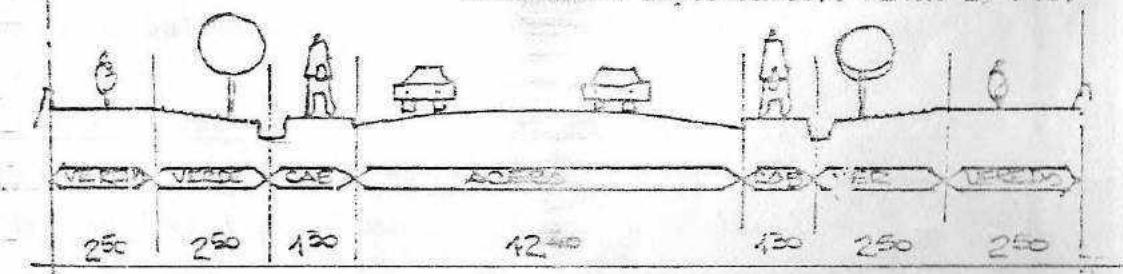
2) Pasajes: (de no más de 300 mts. de recorrido y vinculatorio entre calles) - ancho 12 mts.



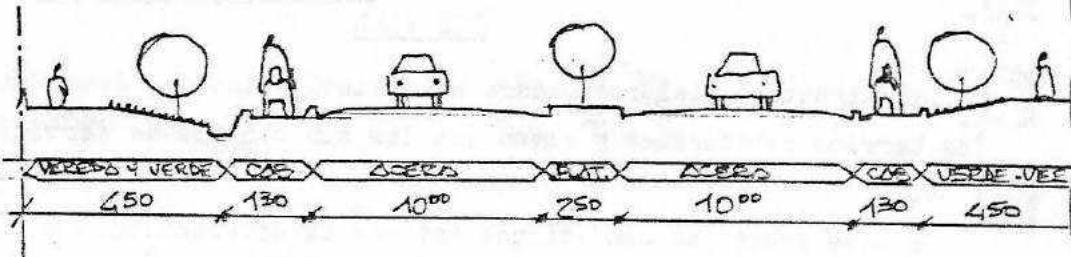
3) Secundarias: Internas de barrio (vinculatorias a colectoras)  
15 mts. de ancho.



4) Arteriales y colectoras: (de acceso a localidades o barrios y vinculatorias importantes). Ancho 25 mts.



5) Avenidas y boulevares: ancho: 30 mts.



6) Interregionales y expresas: ancho: 50 mts.

7) Para servidumbre de paso forzosa se requerirá un mínimo de 4 mts  
y deberán ser solicitadas por dictamen de la Justicia por razones  
debidamente justificadas.-

8) Circulación de a caballo:

En todas las arterias se preverá una trocha de 1,30 mts. de ancho acondicionada para circulación de herradura.

Se reglamentará mediante Ordenanza la circulación de a caballo para C1 y CPE y para las vías colectoras y arteriales, normándose respecto a formas de circular en conjuntos, prohibición de galope, prohibición de circulación por parte de menores de 6 años en estas áreas.

Se preverán además sectores para estacionamiento y atado de caballos ubicados estratégicamente y no se permitirá la circulación de a caballo en áreas exclusivamente peatonales, plazas y plazuelas.-

A N E X O V

DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y ECOLOGICAS

CODIGO ECOLOGICO MUNICIPAL

- a) Protección del sub-suelo y del suelo.
- b) Protección de la fauna.
- c) Protección de la flora.
- d) Protección del agua y recursos hidricos.
- e) Protección del aire.
- f) Tratamiento de residuos sólidos y líquidos industriales.  
Tenencia de animales.
- g) Protección del paisaje natural.
- h) Protección del patrimonio cultural y del ambiente humano.

## CODIGO ECOLOGICO MUNICIPAL

### a) Protección del sub-suelo y del suelo.-

a1.- Se regulará la extracción de áridos de cualquier granulometría y piedras de los cursos de ríos o arroyos.

La Municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas extenderá los permisos anuales o mensuales de explotación, debiendo el permisionario pagar el arancel correspondiente.

No se permitirá la extracción en espacios cercanos a obras de arte: puentes, badeños, alcantarillas, etc. o a caminos, salvo el trabajo necesario que deberá realizar el organismo competente.-

a2.- No se permite la extracción de tierra de lugares públicos, espacios verdes, bordes de calles, caminos o rutas, bordes de ríos o arroyos y barrancas.-

a3.- La Municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas apoyará el control y cumplimiento de las leyes referidas a la conservación del suelo en actividades agrícolas y ganaderas en coordinación con el órgano provincial de aplicación (S.E.A.G.).

### b) Protección de la fauna.-

b1.- La Municipalidad promoverá una política de resguardo de la fauna autóctona del valle y serranías aledañas, apoyando la observancia de las leyes provinciales en común acuerdo con el Organismo Provincial pertinente.-

### c) Protección de la flora.-

c1.- No se permite la extracción de chamas de césped de ningún lugar del radio municipal (Ordenanza Munic. N° 170/12-90).-

c2.- Se oficiará un control del corte de arbustos denominados "aza-

frán", debiendo los extractores solicitar un permiso de explotación en la Municipalidad a los que se les otorgará un cupo de corte anual.-

c3.- No se permitirá el corte de especies forestales ni arbustivas del área de La Quebradita, Muñoz, El Pelao, bordes de ríos y arroyos.-

c4.- No se permite la tala ni destrucción de árboles de la vía pública. En caso de tener que retirar algún árbol por razones de fuerza mayor, la Municipalidad a través de Servicios Públicos extenderá el correspondiente permiso.-

c5.- La Municipalidad promoverá la implantación de cortinas verdes para vientos en los terrenos destinados a agricultura. Se podrán otorgar plantines del vivero Municipal a tal fin.-

c6.- Se controlarán los incendios de pastizales en cerros y en el valle, en campos privados y públicos y se penará a los causantes. La Municipalidad accionará con su Cuerpo de Bomberos Voluntarios para detener estos incendios.-

d) Protección del agua y recursos hídricos.-

d1.- Control y preservación de los cursos de aguas: Este punto se efectivizará a través de los convenios entre Municipalidad y P.A. en lo relacionado a Planes de Sistematizaciones integrales de Cuencas, corrección de torrentes, canalización de ríos y arroyos, defensas, estudio de desagües pluviales y cualquier trabajo o acción relacionados a cursos de agua.-  
-Control en obras privadas que afecten el libre escurrimiento de aguas.-

d2.- Control de la calidad del agua notable: Se oficiará un seguimiento periódico de la calidad del agua con acuerdo co DIPRO

por medio del Dpto. de Saneamiento Ambiental Municipal.-

d<sub>3</sub>.- Control de contaminación de cursos de agua: La Municipalidad a través de la Dirección de Obras Públicas oficiará los canales de acción para el control de la contaminación de cursos de aguas, ya sea con productos agroquímicos (Ordenanza Municipal N° 015/M2-85), animales muertos, basurales, pozos ciegos, aguas servidas y/o negras, afluentes industriales, etc.-

d<sub>4</sub>.- No se permitirá el establecimiento, en todo el radio del municipio, de industrias que signifique polución tóxica o insalubre, volcado de afluentes contaminantes o ruidos molestos de altos decibeles.-

d<sub>5</sub>.- Para el seguimiento y control de estos puntos se creará especialmente un Dpto. de Saneamiento Ambiental dentro de la Jefatura de Servicios Públicos, con un responsable de Área y un inspector.-

e) Protección del aire:-

- Ver referencia en punto d) inciso d<sub>3</sub> respecto a Ordenanza Municipal N° 015/M2-85 sobre usos de productos agroquímicos, e inciso d<sub>4</sub> sobre polución de carácter industrial.-

f) Tratamiento de residuos sólidos y líquidos industriales. Tenencia de animales:-

Destino final y tratamiento de residuos y basurales:

f<sub>1</sub>.- Se creará un espacio específico destinado a depósito final de basura y residuos, el que será administrado por la Municipalidad y tratado convenientemente:

\* Selección de basura y separación.

frán", debiendo los extractores solicitar un permiso de explotación en la Municipalidad a los que se les otorgará un cupo de corte anual.-

c3.- No se permitirá el corte de especies forestales ni arbustivas del área de La Quebradita, Muñoz, El Pelao, bordes de ríos y arroyos.-

c4.- No se permite la tala ni destrucción de árboles de la vía pública. En caso de tener que retirar algún árbol por razones de fuerza mayor, la Municipalidad a través de Servicios Públicos extenderá el correspondiente permiso.-

c5.- La Municipalidad promoverá la implantación de cortinas vegetales para vientos en los terrenos destinados a agricultura. Se podrán otorgar plantines del vivero Municipal a tal fin.-

c6.- Se controlarán los incendios de pastizales en cerros y en el valle, en campos privados y públicos y se penará a los causantes. La Municipalidad accionará con su Cuerpo de Bomberos Voluntarios para detener estos incendios.-

d) Protección del agua y recursos hídricos.-

c7.- Control y preservación de los cursos de aguas: Este punto se efectivizará a través de los convenios entre Municipalidad y P.A. en lo relacionado a Planes de Sistematizaciones integrales de Cuencas, corrección de torrentes, canalización de ríos y arroyos, defensas, estudio de desagües pluviales y cualquier trabajo o acción relacionados a cursos de agua.-

-Control en obras privadas que afecten el libre escurrimiento de aguas.-

c8.- Control de la calidad del agua notable: Se oficialará un seguimiento periódico de la calidad del agua con acuerdo co DIPCO

- \* Desinfección con productos químicos.
- \* Enterramiento sanitario consistente en excavado de zanjas específicas con tapado y apisonamiento periódico.

f<sub>2</sub>.- No se permitirá el arrojado de basura en vía pública o en terrenos privados.-

f<sub>3</sub>.- La Municipalidad efectuará la recolección diaria de basura a domicilio en todo el radio municipal.-

f<sub>4</sub>.- Los vecinos deberán depositar la basura en cajas o en recipientes de plásticos cerrados y colocarla en lugar visible y lejos del alcance de animales, en horario cercano a la recolección / municipal.-

f<sub>5</sub>.- Escombros y malezas: deberán ser retirados por los vecinos hasta la vía pública y podrán ser retirados por la Municipalidad previo pago del arancel correspondiente. Todo deshecho de carácter orgánico y animales muertos deberá ser notificado para el retiro por parte de la Municipalidad..-

f<sub>6</sub>.- Tratamiento de residuos líquidos:

Líquidos cloacales y aguas servidas: Todos los edificios públicos y privados deberán contar con cámara séptica con capacidad de acuerdo a las instalaciones sanitarias que dispongan y con pozo absorbente.

En el caso de establecimientos industriales deberán contar con cámaras especiales de tratamiento para los afluentes de / deshechos (convenientemente aprobada por autoridad municipal).

Tenencia de animales.-

f<sub>7</sub>.- No se permitirá la tenencia de cerdos en el radio urbano cuyos límites se establecerán mediante Crianza específica.-

f<sub>8</sub>.- Para tenencia de animales yeguarizos se cumplirán los términos

fijados por la Ordenanza Municipal N° 043/M2-84.-

f9.- No se permite la tenencia de aves de corral en el área céntrica.-

f10.- Todos los corrales del área del municipio deberán ser periódicamente desinfectados y limpiados, debiendo el propietario abonar el arancel correspondiente para la desinfección la que será realizada por la Municipalidad.-

g) Protección del paisaje natural.-

La Municipalidad velará por el cuidado y preservación del paisaje propio tañinista y accionará contra todo lo que signifique su destrucción y modificación irracional que atente contra la naturaleza y morfología del terreno, flora, cursos de agua, etc.-

h) Protección del patrimonio cultural y del ambiente humano.-

La Municipalidad a través de sus organismos competentes establecerá un estricto control, normará y creará los instrumentos necesarios tendientes a preservar a:

- 1) Monumentos históricos.
- 2) Edificios de valor histórico o que representen a la identidad y arquitectura de la zona, y preservación del medio ambiente urbano.
- 3) Yacimientos arqueológicos.
- 4) Artesanías y arte de la zona.
- 5) Y toda expresión que signifique poner en valor formas de vida, costumbres, procedimientos, valores populares, etc.-

A N E X O VII  
PREMIOS Y ESTIMULOS

Se establece una escala de puntaje el que será concedido de acuerdo al cumplimiento de cada rubro con premio de los diferentes distritos.

Una Comisión conformada por el Director de Obras Públicas, el Director de Rentas, el Jefe del Dpto. Catastro y un Concejal, establecerá la correspondencia con los premios y su otorgamiento.

Las propiedades existentes gozarán tambien de los premios establecidos. Los contribuyentes pueden por nota solicitar la adecuación o revisión de los premios y su concordancia a aceptación.-

Tabla de premios estimulos:

0.07 pts.	- excepción	5%	tasa municipal	por 3 años
0.10 "	- "	8%	" "	" 3 años
0.15 "	- "	10%	" "	" 3 años
0.20 "	- "	15%	" "	" 3 años
0.30 "	- "	20%	" "	" 5 años
0.45 "	- "	25%	" "	" 5 años
0.50 "	- "	30%	" "	" 5 años
1.00 "	- "	40%	" "	" 7 años
de 1.00 hasta 2.00 "		50%	" "	" 10 años
de 2.00 " 3.00 "		50%	" "	" 15 años

REGLAMENTACION ESPECIAL PARA DISTRITO DE PRESERVACION

EDILICIA - (CPE).-

INTRODUCCION.-

Se trata de la propuesta de Preservación, puesta en valor, refuncionalización y revitalización del área ubicada dentro de (C1) que por sus características urbanas, tipología edilicia, aspecto morfológico e identidad propia además de configurar el área histórica de la misma ciudad, merece su tratamiento apartado y una normativa especial.-

FUNDAMENTACION.-

Se considera a la preservación de esta área como un hecho indivisible o sea entendido como la defensa de un núcleo urbano y no de acciones puntuales sobre algunos edificios (en este caso).

Este sector a preservar, configurado por una serie de construcciones que en su mayor parte es producto del quehacer de sucesivas y varias generaciones, ha quedado plasmado con un espíritu de núcleo urbano con un contexto continuo, social y físico y es por eso que es necesario buscar una solución que tenga continuidad en el tiempo, expresa a través de un urbanismo activo y vivo, con actividades y uso del sector para dar vida y movimiento al conjunto de edificios y no se transforme en vetustos y obsoletos "elefantes blancos" de la ciudad.

Los puntos a considerar son:

- 1º Elevar el nivel arquitectónico urbanístico existente, considerando siempre los valores de arquitectura propia y con identidad.
- 2º Puesta en valor y recuperación de los elementos característicos existentes.
- 3º Reforzar el equipamiento existente para activar la funcionalidad del área.

- 4) Definir las normativas para el crecimiento y el funcionamiento de área.
- 5) Promover una refuncionalización del área, incentivando a los propietarios a su adaptación a este nuevo concepto para fomentar la vida comercial-turística y explotar su uso como área histórico-urbanística.

O sea que no se trata únicamente de una tarea de escenografía y mero paisajismo urbano de fachadas, sino orientar una política de uso del suelo urbano inserta en la economía de mercado, para brindar al visitante el atractivo y el servicio a la vez en un área histórica como ésta, y para esto es preciso entonces instrumentar los medios para revitalizar el sector comercialmente o con servicios al turista.

Hay que apoyar un desarrollo coherente del área desde el punto de vista físico y perceptivo de tal manera de no frenar el crecimiento, pero sí crear una buena relación entre "lo viejo y lo nuevo".

A través de premios estímulos se incentivará a los propietarios la revitalización del sector y a la implantación de comercios y servicios al área acorde a este concepto de preservación.-

#### ANALISIS DE SITUACION:

El área en cuestión comprende las arterias siguientes: Av. Belgrano desde el límite Sur de la Iglesia, ambos frentes, hasta la intersección con calle Los Palenques; calle Don Goyo desde Los Faroles hasta Escuela N° 28; calle Los Palenques, ambos frentes, desde Av. Critto hasta Av. Belgrano; calle Los Faroles desde Municipalidad hasta Av. Belgrano; Av. Critto, acera Sur, desde Av. Diego de Rojas hasta intersección con calle Los Palenques y acera Norte desde propiedad Dr. Mirande hasta Terminal de Ómnibus (incluye Plaza Estevez).

Dentro de esta zona se considera intangible a los siguientes edificios: Casa Hernández (Diego de Rojas y Critto), casa Miranda, casa Mar-

tinez Zavalia, frente corrido de la Peatonal Los Faroles desde Municipalidad hasta Belgrano (ambas aceras), ex Bar Don Goyo, casa del ex correo, frente corrido acera Este Av. Belgrano desde Faroles hasta Palenques, edificio casa Torres y farmacia, Iglesia y dependencias, dos casas Hamid en Av. Belgrano (acera Oeste).

Esta zona se determina así por su mayor valor como conjunto urbano, definida claramente por su paisaje urbano característico y en donde se concentran los edificios de más antigüedad y propiedades constructivas locales cuyas fachadas pueden señalarse como típicas y características.

Sobre estos edificios se establecerá una Ordenanza particularizada que preserve sus características originales.

Para los demás edificios del área y futuras construcciones se establecerán pautas constructivas que se adapten al resto, configurando un conjunto armónico y de respeto al paisaje urbano existente.

Se efectuará por separado una propuesta particularizada para cada frente baldío con respecto a alturas, retiros y tratamientos de fachadas. (esto se canalizará por anexo separado y se estudiará durante el año 1991).-

#### REGLAMENTO DEL DISTRITO DE PRESERVACION EDILICIA (CPE).-

1º) Declarase como área sujeta a Preservación Edilicia al sector indicado en plano adjunto y comprendido entre las calles: Av. Belgrano / desde el límite Sur de la Iglesia, ambos frentes, hasta la intersección con calle Los Palenques; calle Don Goyo desde Los Faroles hasta Escuela N° 28; calle Los Palenques, ambos frentes, desde Av. Critto hasta Av. Belgrano; calle Los Faroles desde Municipalidad hasta Belgrano; Av. Critto, acera Sur, desde Av. Diego de Rojas / hasta intersección con Palenques y acera Norte desde propiedad Dr. Mirande hasta Terminal de Omnibus (incluya Plaza Estevez).-

28) No podrán realizarse modificaciones sustanciales de las fachadas de las propiedades consideradas dentro del área denominada como intangible, ni modificarse la línea de edificación trazada existente.

CERCADOS Y TAPIAS:

39) Declaráse obligatorio el cercado de los terrenos baldíos con cerco de 1,20 a 1,50 mts. de altura.-

40) El cercado deberá realizarse con pirca de piedra o mampostería de mampuestos revocada y pintada con base de piedra de 0,50 mts. de altura. Se admitirá en algunos casos cercos verdes.-

50) En el caso de los inmuebles que estén retirados de las líneas de edificación, deberán tener una cerca de mampostería de piedra o cercos verdes o combinatoria entre ellos.-

VEREDAS:

60) Todo propietario o frentista estará obligado a construir las veredas correspondiente al frente de su propiedad.-

70) Las veredas deberán efectuarse con piedra bola pareja o lajas con un ancho que establecerá la D.O.P.M., así como el nivel y linea trazado de las mismas.-

80) Los cordones y canales de desagües pluviales deberán ejecutarse piedra con las juntas tomadas, este trabajo estará a cargo de la Municipalidad.-

FACHADAS:

90) a) Las fachadas de los edificios considerados intangibles no podrán modificarse sustancialmente en su aspecto morfológico arquitectónico ni cambiar sus aberturas.-

b) Los edificios a construirse nuevos, deberán tener un tratamien-

to en cuanto a forma, tipos y cantidad de aberturas y su distribución, elementos arquitectónicos relacionados con los existentes en su entorno de tal manera que armonicen y se integren con las características típicas de la edificación del área conservando la unidad y el carácter del Distrito.-

TRATAMIENTOS DE FACHADAS Y RETIROS:

- Para Av. Critto desde Av. Diego de Rojas hasta Municipalidad (acceso Sur) y desde Municipalidad por Peatonal Los Faroles hasta / Belgrano (acera Sur). Los planos de fachada deberán ser construidos sobre la linea municipal con un tratamiento unitario y homogéneo sin entrantes ni salientes pronunciadas para no destruir / el sentido de plano cerrado que define el espacio.-
- Para acera Norte de Av. Critto se respeta el retiro existente / desde casa Mirande con 6 mts. mínimo hacia adentro del lote.-
- Para Av. Belgrano, ambos frentes desde Iglesia hasta Palenques. Edificación sobre linea municipal, tratamiento continuo y plano con la cubierta tapada detrás de mampostería.-
- Calle Don Goyo desde Faroles hasta Palenques se permitirá a las nuevas edificaciones repetir la recova existente en el inmueble del ex Bar Don Goyo hasta la propiedad del Sr. Gerardo Cruz, construida con el mismo material y características similares.-
- Los Palenques desde Av. Critto hasta Belgrano frente Sur. Se permite fachada de tratamiento continuo y plano sobre la linea municipal (idem calle Los Faroles).-

CORNISAS, ALEROS, SALIENTES, MARQUESINAS Y TOLDOS:

- a) El remate superior de los frentes podrá o no llevar cornisas

y/o molduras debiendo en lo posible continuar con el criterio sustentado en las construcciones existentes.-

- b) No se permitirán voladizos y aleros de hormigón armado ni de ningún otro material.-
- c) No se permite la colocación de toldos ni marquesinas fuera de la línea municipal.-

112) ALTURAS DE EDIFICACION:

Las edificaciones nuevas no deberán sobrepasar el promedio de altura de las edificaciones existentes.

No se permitirá la construcción de dos o más plantas sobre la línea municipal en ningún caso, solamente se permitirá 2 plantas retiradas 6 metros de la línea municipal y en caso especial a considerar como excepción.-

122) DE LOS MATERIALES DE FACHADAS:

- a) Se permite el uso de mampuestos de ladrillo, adobe y bloques de hormigón, revocados con revoque tipo bolseado con una base de piedra de 0,50 m. de altura. No se admitirá ningún material de muro a la vista salvo piedra del lugar.-
- b) Se prohíbe el uso de revestimientos vitreos (azulejo o cerámico) laja que no sea de la zona, ladrillitos cerámicos, mármoles o granitos, etc.-

132) DE LOS VANOS, PUERTAS Y VENTANAS:

- a) En el paramento frontal (frente del edificio) la superficie de muro deberá predominar claramente sobre los vanos (vacíos o carpinterías) no superando en ningún caso el 25% de la superficie.

ción del paramento de frente.-

- b) La carpintería será de madera y vidrio pintadas color verde oscuro, marrón y azul pastel.-
- c) Queda prohibido el uso de carpintería metálica, cierres metálicos enrollables, parasoles metálicos y de madera.-

14º) COLORES:

- a) Los frentes deberán pintarse con pinturas color blanco, tonos ocres, crema, rosa, celeste desaturado y durazno.-
- b) Los detalles de herrería deberán estar pintados color negro o verde oscuro.-

15º) CUBIERTAS:

- a) Para las zonas en donde se debe construir sobre la línea municipal, la cubierta estará tapada por mampostería con apretada.-
- b) Para las cubiertas que queden a la vista (caso recevas por ejemplo) deberán ser de chapas pintadas con tonos rojos oscuros o color crema (natural).-
- c) Se deberán pintar las chapas de los techos que se observen de alturas cercanas (a criterio de la D.C.P.M.).-

16º) DISPOSICIONES GENERALES:

- a) Cuando el propietario del inmueble sea de escasos recursos económicos, las obras de construcción de veredas, conservación de fachadas en general, serán encargadas por la Municipalidad, debidamente comprobada la indigencia del propietario.-
- b) Se considerará a los propietarios de los inmuebles considera-

dos como intangibles, custodios de los mismos y se les solicitará que velen por su integridad y conservación de sus partes arquitectónicas y estructurales.

No se podrá alterar, modificar ni cambiar ningún elemento constructivo arquitectónico estructural que modifique la fisonomía del edificio en su frente o laterales a la vista directa desde vía pública sin contar con expreso permiso de la D.O.P.M. previa consulta gráfica y escrita de las reformas que se quieran realizar.-

c) Se deberá presentar como consulta previa para reformas, refacciones, ampliaciones u obras nuevas, planos de referencia, con frentes esc. 1:50 expresando los detalles arquitectónicos y memorias descriptivas de diseño y materiales.

La D.O.P.M. aceptará o no las propuestas de acuerdo al Reglamento.-

) DE LA PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA:

a) Se prohíben en el área carteles de publicidad que no sean los normalizados por la D.O.P.M. ya sea fuera de la línea municipal o adosados a muros.-

b) No se permiten carteles luminosos ni declaración publicitaria de artículos de consumo masivo (gaseosas, cervezas, vinos, ropas, etc.).-

) DESAGUES PLUVIALES, CURETAS Y CANALES:

Deberán construirse con piedra del lugar con junta tomada.-

) PAVIMENTOS Y SOLADOS PARA CALLES:

Se deberá estudiar un sistema que se relacione al Distrito y a

su conformación general brindando una textura y visual acorde a área. puede ser empedrado con piedra del lugar, adoquinado, bloques hexagonales de hormigón trabados, etc.-

20º) ALUMBRADO PUBLICO:

Se efectuará con faroles con luces incandescentes adosados a las fachadas y pintados de negro (idem Peatonal Los Faroles).-

21º) ROTULOS Y ANUNCIOS DE SEÑALIZACION URBANA:

La denominación de calles, plazas, espacios públicos se harán mediante carteles especialmente diseñados por la D.O.P.M.-

22º) USOS:

- a) No se permitirán dentro del Distrito la instalación de comercios, pequeñas industrias y actividades que por sus características alteren el carácter y la arquitectura del sector y produzcan incomodidades a las viviendas colindantes. Ver cuadro de usos anexo.-
- b) No se permitirá el establecimiento en terrenos vacantes de kioscos, carpas, tiendas, aleros ni ninguna otra construcción que no respete las características arquitectónicas de la zona. Instalación quedará sujeta a la autorización de la D.O.P.M.-
- c) Se incentivará la instalación de actividades señaladas como preferenciales, tales como las relacionadas a la producción artesanal, industria turística y las que expresen la tradición típica local.-

23º) FORESTACION PUBLICA Y PRIVADA:

- a) Queda terminantemente prohibido bajo pena de severas multas r

tirar árboles de la vía pública en el Distrito.-

- b) Se recomienda la forestación privada y pública con especies adaptadas a la zona y que condicen con el paisaje local: sauces, mimbres, álamos, fresnos y tilos.-

24o) ANTENAS, TANQUES Y ACCESORIOS:

No se permitirá la colocación de tanques de agua a la vista / directa, antenas de cualquier tipo y ningún elemento que por su tamaño o forma alteren la unidad del conjunto y efecten la conformidad del paisaje urbano debiendo ser colocados, en caso de necesidad, de manera que no sean visibles desde la calle y que no afecten las visuales.-

25o) PREMIOS Y ESTIMULOS:

- a) A los edificios denominados como "Arquitectura regional y Arquitectura histórica tafinista" y de carácter intangible, se los exceptuará del pago de la tasa de contribución municipal / por 10 años, con opción a alargue, mientras mantengan las características formales y arquitectónicas del edificio sin modificaciones sustanciales.

Cualquier cambio que a juicio de la D.C.P.M. modifique estas características por las cuales fue denominado como tal, le hará perder el premio otorgado.-

- b) A quien construya edificios nuevos adaptados arquitectónicamente al entorno y que se incluyan en las reglas del presente Plan de Preservación, se le otorgará un premio consistente en la disminución del 50% de la tasa municipal durante 5 años con opción a alargue, si mantiene las características iniciales / sin modificaciones, y además no abonará el arancel por derecho de construcción.-

- c) Para el otorgamiento de los Premios estímulos se deberá cumplir todos los puntos de la Reglamentación tanto en obras existentes como nuevas.-
- d) Para el otorgamiento de distinciones, denominaciones, premios estímulos, clasificación de obras nuevas y control de gestión futura del Distrito se nombrará un Consejo de Vecinos "ad honorem" y voluntarios, conformado por tres miembros vecinos del área, quienes en reuniones periódicas oficiarán de control y fiscalización del cumplimiento de las normas, en común acuerdo con la D.C.P.M.-

Los miembros de este Consejo durarán 3 años en sus cargos y serán nombrados mediante Decreto Municipal.-



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de Tafí del Valle

Tafí del Valle, 14 de Julio de 1988.-

ORDENANZA N° 080/M.2.88.-

VISTO:

El crecimiento urbanístico y el movimiento inmobiliario de la Villa de Tafí en los últimos años y que no existen prácticamente en el Municipio normas administrativas y técnicas al respecto, y

CONSIDERANDO:

La necesidad de implementar estas normativas para regular la presentación de documentaciones técnicas relativas a la registración parcial y a las modificaciones inmobiliarias que se realizan y la permanente necesidad de identificar las propiedades y sus mejoras a los fines de Tasas y servicios y para llevar un control estricto del crecimiento urbano;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TAFÍ DEL VALLE

Sanciona con Fuerza de

ORDENANZA

De la Documentación Técnica:

Artículo 10.- Para la aprobación y/o visación de documentaciones técnicas correspondientes a planos de Mensura y División, Unificación, se exigirá para cada caso la documentación anexa que se detalla:

- a) Solicitud de aprobación.-
- b) Certificado de Registro Inmobiliario o comprobante legalizado de dominio.-
- c) Planillas de Cálculo de Coordenadas y superficie.- X
- d) Croquis de la poligonal realizada y de su vinculación a la red básica existente.-
- e) Original y 2 (dos) copias para el archivo municipal.-
- f) Declaración Jurada de las características de la edificación.-
- g) Memoria Descriptiva donde se detallarán los detalles de las operaciones realizadas.-

///- 2



- 2 -

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de Tafí del Valle

//.- Cont. Ordenanza N° 080/M.2.88.-

Artículo 20. - A los requisitos anteriormente detallados, deberá tenerse en cuenta las características del Dominio, deberá adjuntarse el respectivo poder de firma de la persona que refrenda la documentación presentada.

Artículo 30. - Cuando se trate de inscripción de hijuelas o sucesiones, deberá adjuntarse fotocopia de la Declaratoria de Herederos y la hijuela a inscribir.-

De los fraccionamientos:

Artículo 40. - No se admitirán divisiones donde los lotes resultantes no cumplan con los siguientes requisitos de medidas y superficies mínimas :

a) Las medidas de frente, fondo y superficie se regirán por la Ordenanza N° 017/M.2.80.-

b) Deberán tener salida directa a la vía pública.-

c) No se admitirán la creación de servidumbres de paso, salvo los casos de sentencia judicial para partición forzosa de bienes.-

d) Si la división se efectúa en base a plano aprobado, deberá acompañarse a la documentación con una copia del mismo.-

Artículo 50. - Cuando la división se efectúe sobre calle pública, y la misma signifique la creación de 5 (cinco) o más parcelas, la Municipalidad podrá exigir la previsión de servicios falantes, tales como agua y luz, o previa presentación de un certificado de factibilidad de extensión de red por parte de U.E.P.O.S. y A.Y.E. -

Artículo 60. - Cuando se trate de división que implique la apertura de una o más vías de circulación, se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley de Leteos de la Provincia y lo que más oportuno se establezca sobre el particular.-

*[Signature]*  
RAUL GARCIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
TAFI DEL VALLE  
JOSU LUIS GARCIA CINO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
TAFI DEL VALLE

*[Signature]*  
ROBERTO DANIEL TAPIA  
VOCAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE TAFI DEL VALLE  
ROBERTO DANIEL TAPIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
TAFI DEL VALLE

*[Signature]*  
Nicanor NIETO CALVO  
VOCAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE TAFI DEL VALLE  
Nicanor NIETO CALVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
TAFI DEL VALLE  
*[Signature]*  
*[Signature]*

44.- 3



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de Tafí del Valle

III.- Cont. Ordenanza N° 080/M.2.88.-

Artículo 78.- En general todos los aspectos técnicos intrínsecos del plan no se regirán por lo dispuesto por la Ley de Catastro de la Provincia.-

De los loteos:

Artículo 80.- Cuando la documentación técnica a presentar se refiera a Anteproyecto o Proyecto de Lotes, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Medidas de lotes y anchos de calle:

- Se tendrá en cuenta lo dispuesto por la Ordenanza N° 017/M.2.80, en cuanto a medidas lineales y de superficie, como así también la zonificación dispuesta en la misma, hasta tanto se reglamente un nuevo Código de Edificación.-
- Para la apertura de nuevas vías de circulación se tendrá como mínimo / un ancho de 17 m. para calles, de 30 m. para avenidas y 12 m. para pasajes de tránsito vehicular.-
- Cuando se trate de pasajes, no podrán tener una longitud mayor de 300/ m. y deberán disponerse alternados con calles o avenidas.-

b) Cuando el predio a lotear se encuentre limitado por cauces de ríos, la Municipalidad exigirá la correspondiente certificación por parte de la Dirección Provincial del Agua, de que la zona es apta para la realización de fraccionamientos y esté exenta de riesgos de aluvión e inundación por crecientes de ríos circundantes.

c) Para los casos previstos en el Artículo precedente, el propietario deberá ceder todo el espacio colindante a la ribera del río, con un ancho no menor de 10 m. a los efectos de la conservación y mantenimiento de las márgenes, por parte de la repartición pública pertinente.-

d) La Municipalidad podrá rechazar los proyectos de fraccionamientos que pudieran interesar como yacimientos arqueológicos o reservas de valor histórico.-

DNI. 10.101.101 CRUZ  
MUNICIPAL CONCEJO DELIBERANTE  
TAFÍ DEL VALLE

DR. JOSÉ GARCIA  
PROFESOR DE HISTORIA  
TAFÍ DEL VALLE

P.D.  
PEDRO DANIEL TABIFIA  
MUNICIPAL CONCEJO DELIBERANTE  
TAFÍ DEL VALLE

G. H. V.  
ANTONIO H. VILLALBA  
TAFÍ DEL VALLE

III.- 4  
J. M. C. GARCIA  
MUNICIPAL CONCEJO DELIBERANTE  
TAFÍ DEL VALLE

J. M. C. GARCIA  
MUNICIPAL CONCEJO DELIBERANTE  
TAFÍ DEL VALLE



- 4 -

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de Tari del Valle

//.- Cont. Ordenanza N° 080/M.2.88.-

Artículo 98 .- Documentación a presentar : Deberá acompañarse a la documentación técnica los siguientes certificados:

- a) Solicitud de aprobación de la documentación a presentar.-
- b) Original y dos copias del plano de Anteproyecto de Loteo, que quedarán en el archivo municipal. En el mismo plano de parcelamientos deberán representarse con curvas de nivel la topografía del terreno ( Equidistancia 1 m.) estudio de desagües pluviales y los espacios a donar según lo establece / la Ley 5.380.-
- c) Certificado actualizado expedido por el Registro Inmobiliario del inmueble en cuestión.-
- d) Certificado de factibilidad de previsión de energía eléctrica y abastecimiento de agua potable expedido por las delegaciones correspondientes de Agua y Energía Eléctrica de la Nación y D.I.P.U.S.-
- e) Memoria descriptiva y plan de ejecución de obras.-
- f) Acta de Intención refrendada por el o los propietarios de ceder los espacios para apertura de vías de circulación, y de los espacios verdes, debidamente autenticada por escribanos Públicos.-
- g) Certificado de la D.P.A. según lo establecido en el Art. 98, inciso b).-
- h) Estudio de napa freática y valor soporte del suelo cuando lo solicite / la Municipalidad.-

Los anteproyectos de loteos a presentarse deberán tener en cuenta la continuidad de la trama de circulación existente tanto vehicular como peatonal.

Artículo 100.- La Municipalidad por intermedio de sus dependencias, expedirá

*M. J. G. / F. C. P. / J. M. G.*  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE TARI DEL VALLE  
*J. A. Gómez / R. Gómez / J. M. G.*  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE TARI DEL VALLE  
*A. Gómez / J. M. G.*  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE TARI DEL VALLE



- 5 -

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de Talca del Valle

//.- Cent. Ordenanza NQ 080/M.2.88.-

//.-rá el correspondiente permiso de iniciación de obras, el que deberá / publicitarse mediante cartel colocado "in situ", donde se exprese nombre del propietario, profesional, tipo de obra que se realiza, plazo de ejecución y NQ de permiso de obra.-

Artículo 110.- Finalizadas las obras requeridas, el propietario podrá solicitar la aprobación definitiva del loteo, que se hará mediante la presentación de la siguiente documentación :

- a) Solicitud de Aprobación.-
- b) Copia del Plano de Anteproyecto visado por la Municipalidad.-
- c) Certificado actualizado del estado de dominio, expedido por el Registro Inmobiliario, y estudio de títulos a 20 años refrendado por Escritorios Públicos.-
- d) Certificado de Libre Deuda de la Municipalidad.-
- e) Certificados de Final de Obra expedidos por Agua y Energía y de DIPOS / sobre la provisión de agua y luz.-
- f) Copia del plano de Mensura aprobado, de la fracción que se lotea.-
- g) Memoria Descriptiva.-
- h) Ofrecimiento de sesión gratuita a la Municipalidad de las áreas destinadas a usos públicos y/e equipamientos comunitarios autenticada por autoridad competente, cuya suma se ajuste a la tabla de superficies a donar establecidas en la Ley 5.380.-
- i) Planillas de coordenadas y superficie de cada lote cuando se trate de / polígonos irregulares, como así mismo de las manzanas resultantes.-
- j) Se realizará un croquis de los elementos de vinculación del nuevo fragmentamiento con la red catastral existente, de acuerdo a instrucciones/ del Dpto. de Catastro y Edificación de esta Municipalidad.-

Artículo 120.- Dó forma.-



AMPLIACION ORDENANZA N° 080/M.R.F8 - Artículo 8o.-

e) La trama circulatoria tanto peatonal como vehicular debe observar los escurrimientos pluviales naturales y el loteador deberá construir las obras de arte / necesarias para permitir una buena circulación vehicular.-

f) El loteo debe contar con espacios verdes de acuerdo al porcentaje determinado/ que permitan entre si una continuidad espacial dentro de la trama y que garanticen la permanencia de las visuales escénicas del paisaje.

No se permitirán que los lotes a uso común para edificación de servicios / dentro del loteo, estén surcados por zanjones, orillas de ríos o arroyos que puedan inundarse o con peligro de aluvión, pedregales o terrenos cambiantes.-

REFERENCIAS

