

# CÓDIGO URBANO AMBIENTAL Y DE EDIFICACIÓN



***Municipalidad de Tafí Viejo***  
***Gestión Javier Noguera***

Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano  
Dirección de Catastro y Edificación Privada

Monteagudo esquina San Martín, Tafí Viejo | 4613006 | [spdu.tafiviejo@gmail.com](mailto:spdu.tafiviejo@gmail.com)

# índice

<b>Visto y considerando</b>	<b>4</b>
El Área Metropolitana de Tucumán	4
El Planeamiento en nuestra Ciudad	5
Fundamentos para una nueva normativa urbanística	5
Fundamentos del Derecho Urbanístico	6
Alcance del Derecho Urbanístico	7
El Planeamiento Urbano Ambiental	10
Principios y directrices aplicados al Derecho Urbanístico	10
El Derecho al Paisaje	13
Conformación de la Ciudad de Tafí Viejo	14
<b>Título 1: Lineamientos generales y ejes programáticos</b>	<b>18</b>
1.1 Consolidación de tejidos existentes	18
1.2 Hábitat inclusivo y reurbanización del periurbano:	19
1.3 Paisaje Patrimonial Cultural e Industrial Ferroviario	20
1.4 Protección ambiental y cambio climático	25
1.5 Expansión de suelo urbano en áreas de completamiento	30
1.6. Movilidad y conectividad urbana	33
2. Ejes Programáticos	35
2.1. Eje ECO Turístico Productivo	35
2.2. Eje Paisaje Urbano y Patrimonio	35
2.3. Eje Infraestructura verde y azul	35
2.4. Eje Memoria y Biodiversidad	36
<b>Título 2: Ordenación Urbana</b>	<b>37</b>
Clasificación de usos del suelo	37
Zonificación	37
Distritos	39
Calificación de usos del suelo	46
Espacio público urbano	48
1. Edificabilidad. Volumetría y líneas. Basamento y salientes.	51
2. Habitabilidad. Capacidad según función. Clasificación de locales. patios, sanitarios y estacionamientos mínimos.	54
2.a Capacidad según función	54
2.b Clasificación de locales.	55
2.c Patios.	65
2.d Dotación Sanitaria	73
2.e Estacionamientos mínimos	79
3. Circulaciones y medios de escape.	83
4. Normas constructivas generales	97
<b>Título 4: Trámites administrativos</b>	<b>98</b>
1. Requisitos para la presentación de documentación técnica	98
Presentación de documentación técnica de mensura, propiedad horizontal y desarrollos urbanos	99
Presentación de documentación técnica de edificaciones privadas y públicas	101

2. Estudios de impacto ambiental	106
3. Seguridad en la vía pública y cartel de obra	107
<b>Título 5: Instrumentos de gestión del suelo</b>	<b>109</b>
Instrumentos territoriales	109
Instrumentos tributarios	112
Instrumentos para entes jurídicos de capital público y mixto	112
Instrumentos de participación	113
Creación del visor de capas en la página municipal	113
<b>Anexos</b>	<b>115</b>
Anexo A: Mapa de clasificación de usos del suelo	115
Anexo B: Mapa de Distritos	116
Anexo C: Planilla de Distritos	117
Anexo D: Documentación para presentación de documentación técnica	128
Anexo E: Glosario	135

## Equipo de trabajo

Intendente

Dr. Mariano Javier Noguera

Presidenta de la Red de Mujeres

Dra. Alejandra Rodriguez

Asesoría Letrada - Fiscalía Municipal

Dr. Victor Schedan

Sec. de Gestión Ambiental e Infraestructura a cargo de la Sec. de Planeamiento y Desarrollo Urbano

Arq. Agustina Belén Rossini

Colaboradores

Dr. Pilar Martinez Folquer, Dr. Rodrigo Scrocci, Exequiel Gor, Santiago Elias Chehin

SIG

Prof. Enzo Salvatore

Colaboradores: Silvina Fernández, Claudio Nieva, Cynthia Ponce.

Equipo de relevamiento y aportes técnicos

Arq. Juliana Kersul, Ing Nicolas Bocanera, Ing. Ricardo Miguel Sanchez, Arq. Silvina Paredi, Arq. Guadalupe Rearte, Arq. Orlando Cabrera, Ing. Ayelén Rizo, Arq. Beatriz González, Arq. Daniel Saldaño, Arq. Fernando Farach, Arq. Lilien Laguna, Arq. Laura Rios, Ing. Darío Mansilla, Agrim. Otto Echazú, Belen Machaca, Belen Moreno, Leandro Figueroa, Yessica Santucho, Natalia Medina.

---

Municipalidad de Tafi Viejo, Septiembre de 2023

# ORDENANZA MUNICIPAL N°....

## Visto y considerando

### El Derecho a la Ciudad

La necesidad de la elaboración y actualización de la normativa urbanística de la ciudad de Tafí Viejo que debe responder, con una mirada interdisciplinaria, a los nuevos escenarios y desafíos que continuamente se presentan. Con una imperante y resolutive voluntad de adelantarnos en la solución de problemas y mejorar a mediano y largo plazo los problemas estructurales del ordenamiento territorial del espacio urbano.

No podemos escapar del proyecto conjunto que involucra a instituciones privadas y públicas en la generación de consenso hacia un ordenamiento democrático e inclusivo debiendo dar participación tanto a los organismos públicos competentes en planeamiento urbano, como también a las instituciones académicas, colegios profesionales, cámaras empresariales y organizaciones de la sociedad civil que participan en la revisión continua de un proyecto de esta envergadura.

### El Área Metropolitana de Tucumán

El Área Metropolitana de Tucumán está llegando a un umbral de población de 1 millón de habitantes. Esto pone en agenda los nuevos desafíos de una sociedad más organizada y honesta con los márgenes del Gran San Miguel. La ciudad de Tafí Viejo está en el segundo puesto de las ciudades más habitadas de la Provincia, con una proyección estadística de 100 mil habitantes. La ciudad de Tafí Viejo se muestra pujante, con un escenario amplio y diversificado en el crecimiento industrial, comercial y demográfico. Este último aspecto debe considerarse como objeto de estudio desde un nuevo paradigma, conceptualizando la ciudad y su crecimiento casi como el de un organismo vivo.

La ciudad crece a saltos y, paralelamente, se ve atravesada por problemáticas tales como el aumento de la cantidad de viviendas en los períodos intercensales aunque se mantuvo el déficit de viviendas por lo que da cuenta de un aumento de la brecha entre la oferta inmobiliaria y la demanda accesible; falta de equipamiento y espacios públicos verdes en las zonas no centrales; carencia de servicios urbanos o crecimiento desordenado, entre otros. Esto ha dado lugar a las urbanizaciones regulares e irregulares, a mayores demandas comerciales, educativas, de asistencia y a la necesidad de respuesta ante nuevos eventos climatológicos que no pueden ser desatendidos.

Los problemas estructurales de toda ciudad tienen múltiples causas y para dar respuesta a ellos es necesario adecuar los mecanismos y las prácticas con los que se interviene en el desarrollo urbano de las localidades, orientándose hacia un desarrollo más equilibrado desde el punto de vista social, económico y ambiental.

Es frecuente encontrar en los procesos de producción de ciudad un plan de respuesta fraccionado, que apunta a atacar los distintos frentes de manera separada. La experiencia y la opinión de los más altos expertos indica que esta “división” de tareas hacia distintas soluciones disgregadas, produce una distribución que sobrecarga al Estado y que carece de coordinación, cooperación y concientización de los actores públicos y privados involucrados en los procesos.

## El Planeamiento en nuestra Ciudad

La planificación y regulación restrictiva tradicionales y pasivas no son suficientes, sino que el desarrollo urbano debe ser gestionado de manera proactiva, aplicando un sistema integral y sistemático de instrumentos urbanísticos adecuados a la situación.

Para iniciar un proceso estratégico de recreación de la norma urbanística debemos sentar las bases de la política legislativa, generar un lenguaje urbanístico común, definir los objetivos principales a perseguir y finalmente, con el diagnóstico y la información territorial recopilada, generar la zonificación, coordinar un plan de distintas etapas donde cada una de ellas posea sus respectivos programas, los cuales incluyan a sus propios proyectos de menor escala, todo ello atravesado por las dimensiones de participación ciudadana, cuidado ambiental y género.

Siendo estos puntos tan ambiciosos y amplios, la presente iniciativa va a apuntar a la presentación de los fundamentos del Derecho Urbanístico como elementos rectores de toda normativa, su diálogo permanente con el Derecho Ambiental como eje transversal de las políticas públicas de acuerdo con el Código Ambiental de la Municipalidad de Tafí Viejo Ordenanza N° 21/2020.

Luego, en virtud de estos lineamientos principales de la unión entre Derecho Urbanístico y Derecho Ambiental, corresponde hacer un análisis de los instrumentos de necesaria y pronta implementación en torno al desarrollo urbanístico de la ciudad de acuerdo con sus necesidades específicas, tales como: la regulación de los 24 barrios populares en el Re.Na.Ba.P., el cambio de uso en el suelo de expansión urbana sobre el suelo rural y la protección del entorno paisajístico y del pedemonte; la sistematización de un instrumento existente, como es el Banco de Tierras (creado mediante Ordenanza N° 21/2020), con otros aún inexistentes como lo son la contribución por mejoras, una mesa de observación del mercado inmobiliario, con un sistema de control sobre el desarrollo de las actividades antrópicas, mesa de consultas con institutos de la Universidad Nacional de Tucumán y el CONICET y organizaciones sociales, entre otros.

## Fundamentos para una nueva normativa urbanística

Pasando a la elaboración y fundamentación de una política legislativa que defina el espíritu de las normas a dictar en su consecuencia, legitimándolas y llenándolas de sentido, es preciso que se desarrollen temas, se establezcan pautas y se referencian normas a ser consideradas en la planificación territorial del Municipio de Tafí Viejo, promoviendo de esta manera el avance coherente, duradero y confiable de la legislación.

Para esto, es preciso asentarse en instrumentos de gestión del territorio, vinculados al ordenamiento territorial y ambiental, al planeamiento urbano, a la gestión patrimonial, a la protección cultural, la medición y gestión del riesgo y al desarrollo local, como fines propios de la buena gestión del espacio común. Todo ello con el objetivo de consolidar la planificación y el ordenamiento territorial como una política del Estado Municipal, célula primera de la organización estatal en sus niveles de gobierno, de manera de fundamentar desde la menor escala los procesos de toma de decisión ligados a, por ejemplo, la inversión en infraestructura, orientando las acciones hacia una “cultura de planificación” y al equilibrio territorial.

Resulta estratégico y conveniente, identificar en las agendas de orden internacional las innovaciones en los procesos de gestión territorial, estando las recomendaciones desarrolladas, estrechamente vinculadas a

la Agenda Urbana de Hábitat III y a los 17 objetivos de desarrollo sostenible de la ONU<sup>1</sup>. Por esto es preciso e ineludible incorporar en el marco de referencia internacional a los Objetivos del Desarrollo Sostenible entre los instrumentos de planificación. La forma en la que se construyen o seleccionan estos instrumentos y el modo en que se aplican, son piezas clave de la capacidad de intervención estatal.

Por otro lado, es propicio reconocer el trabajo y los informes de planificación metropolitana y provincial que vienen realizando las Universidades en convenio con el Ejecutivo, a través de documentos con aportes de la disciplina urbanística, como el “GEO Tucumán” (2007 ISBN 978-987-05-2351-2); “Lineamientos estratégicos para el desarrollo de Tucumán” 2016-2020, “En diálogo hacia el bicentenario”, promovido por la Secretaría de Gestión Pública y Planeamiento del Gobierno Provincial (2014); Estudio de Diagnóstico del Área Metropolitana de Tucumán (EDAMET-2014) e Informe LEM/DAMI, éstos últimos dos, del Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior del Ministerio del Interior y Transporte; BID 2499 OC AR.

Todos estos temas, orientarán la intervención y gestión del territorio y en la generación de normativa en el marco de los respectivos planes, contribuyendo así en su conjunto, al fortalecimiento de las políticas públicas municipales. Es preciso detallar y profundizar sobre los principales puntos estratégicos que la normativa debe atender.

## Fundamentos del Derecho Urbanístico

En torno a los fundamentos Derecho Urbanístico o Derecho a la Ciudad como también lo han llamado las nuevas corrientes en la materia, es preciso mencionar que la esencia misma de su concepción también ha mutado en los últimos años. Esto, como muestra eficiente de la transversalidad adquirida y la multiplicidad de aspectos que hacen al desarrollo urbano. Como dijimos más arriba, no existen soluciones fragmentadas ni es posible la distribución o división del problema de la ciudad actual.

Tradicionalmente se presentaba al Derecho Urbanístico como la regulación de la actuación de la Administración Pública, ejerciendo poder de policía al controlar el cumplimiento y gestionando el interés público. Aquí las autoridades limitan a los particulares, titulares de derechos de propiedad inmobiliaria urbana que defienden sus intereses privados, y buscan coordinar posiciones y pacificar las tensiones existentes entre el interés público y el interés privado, entre la autoridad y la libertad.

Para ello se concibe como necesario y básico regular el uso del suelo en el ámbito municipal, y el Derecho Urbanístico surge como el conjunto de normas de Derecho Administrativo reguladoras de los procesos de ordenación del territorio en la ciudad y su transformación física a través de la urbanización y la edificación para ello se sirve del un Mapa de clasificación de usos del suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

Más modernamente se busca reemplazar esta tensión tajante entre lo público y privado por el logro de soluciones intermedias, la participación de la comunidad en la toma de decisiones sobre la gestión del espacio, la búsqueda de consensos y la generación de una real gobernanza. Así, en esta etapa y desde esta área “renovada”, se propone una mirada integradora y transdisciplinaria del fenómeno urbano, que en lo jurídico produzca como primera consecuencia evitar el abordaje separado desde las ramas pública y privada.

Aunque el Derecho Urbanístico constituya una parte del Derecho Administrativo, el estudio, enfoque y solución de la problemática jurídica no puede desprenderse de su vinculación con otras disciplinas como la sociología, economía, salud pública, arquitectura, entre otras. La multidimensionalidad de las problemáticas

---

<sup>1</sup> <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

urbanísticas obliga, crecientemente, a ampliar los principios específicos incorporando miradas que, viniendo desde otros campos del conocimiento, reclaman ser incorporadas dentro del sistema legal urbano.

Específicamente el crecimiento de la urbanización y la expansión de los grandes núcleos urbanos bajo un patrón de informalidad sumada a la presión del mercado inmobiliario que posee lógicas de especulación a un costo ambiental elevado, han colocado en agenda política la necesidad de reformas urbanas profundas.

Aquí se produce la escisión o diferenciación del Derecho Urbanístico (DU) como sub-rama dentro del Derecho Administrativo, del cual obtiene gran parte de sus principios agregando otros más específicos:

- a. En primer lugar, el principio de **legalidad**, que es el que obliga a toda la actividad administrativa a estar sustentada en normas jurídicas y que establece que la Constitución Nacional constituye la máxima jerarquía;
- b. Luego, el principio de **razonabilidad**, que dispone que los derechos de los particulares no pueden ser alterados por las leyes que reglamentan su ejercicio, lo cual define para el área del DU que las restricciones del derecho de propiedad no sean excesivas respecto a las obligaciones para con el bien común;
- c. El principio de **igualdad**, que determina que la normativa urbanística sea uniforme y que las restricciones al dominio se apliquen de la misma manera para todos los propietarios de tierra urbana;
- d. El principio de **ejecutoriedad**, que permite que la Administración Pública aplique por sus propios medios sanciones cuando las regulaciones urbanísticas son incumplidas;
- e. El principio de **no indemnización**, basado en que las restricciones al dominio que impone la legislación urbanística no implican una carga, sacrificio o perjuicio especial que merezca ser indemnizado (a excepción de que se ocasione un daño a la propiedad) sino que son las condiciones legales del ejercicio normal u ordinario del derecho de propiedad que el ciudadano debe tolerar;
- f. Finalmente, el principio de **publicidad**, que prescribe que es necesario publicar cualquier norma jurídica para que adquiera eficacia y obligatoriedad y, consecuentemente, pueda exigírseles su cumplimiento a los ciudadanos.

Estos principios propios del Derecho Administrativo, además, se complementan con aquellos específicos del Derecho urbano, dentro de los cuales encontramos: El principio de **remisión e integración**, que determina la sujeción de sus normativas a aquellas de orden superior, provinciales o nacionales, fijando el límite de las competencias municipales;

- a. El principio de **delimitación de competencia**, que otorga atribuciones específicas a los municipios, como por ejemplo la formulación de códigos de urbanismo y edificación;
- b. El principio de **compatibilidad**, que implica la inserción adecuada, coordinada e integrada de los planes urbanísticos dentro de una jurisdicción territorial de manera de tener una visión regional;
- c. El principio de **perdurabilidad**, que garantice la continuidad de la normativa de forma tal que permita no sólo a las autoridades sino a los propietarios de suelo inmobiliario planificar el destino de sus terrenos;
- d. El principio de **edificabilidad**, que establece que el destino de los inmuebles urbanos es para edificar. Por lo que se desalienta la existencia de terrenos “baldíos” sin uso.

## Alcance del Derecho Urbanístico

Uno de los objetivos centrales del Derecho Urbanístico es la formulación de planes que delimiten los derechos de propiedad de los individuos y los articulen con el interés social y la promoción del bienestar común comenzando desde el nivel municipal que es quien posee las funciones y

responsabilidades de las principales acciones territoriales sobre la ciudad, organizando las diversas escalas de gestión dentro del sistema territorial en un marco jurídico-legal articulado.

Respecto a las facultades de los respectivos niveles administrativos en el ejercicio del Derecho Urbano, este debe afianzar el ejercicio del derecho a la ciudad sobre tres escalas:

1- Por un lado, las competencias concurrentes de la Nación y de las Provincias en relación a la cláusula de progreso, el poblamiento del territorio, el desarrollo industrial, del comercio, etcétera.

2- Por el otro, aquellas referentes a la protección ambiental, respecto a las cuales las provincias establecen normas y objetivos de acuerdo a los pisos "base" de protección establecidos en las leyes de presupuestos mínimos determinadas por el Congreso Nacional.

3- Finalmente están aquellas exclusivas del municipio, como la determinación del régimen del uso del suelo, códigos de edificación, el ejercicio del poder de policía. La cuestión de las competencias en un país federal, como el caso de Argentina, es central en tanto el planeamiento implica necesariamente concertar todas estas facultades para garantizar el desarrollo del territorio como una totalidad a partir de las dinámicas propias de cada provincia; es evidente que la regulación de la planificación urbana y la edificación, cuya potestad tiene cada provincia, deben estar en armonía con un proyecto de escala nacional que promueva un crecimiento equilibrado y atento a las necesidades de toda la población que compone el ámbito nacional.

Es la esencia del Derecho Urbanístico la formulación de un marco jurídico-administrativo para abordar el desarrollo del territorio desde una perspectiva que garantice un despliegue socioeconómico igualitario, con herramientas de gestión democráticas y promoviendo el bien común, a partir de entender el fenómeno de urbanización como un proceso social donde los costos y beneficios deben ser asumidos equitativamente, atendiendo a las condiciones de los grupos más vulnerables.

Para realizar su finalidad, el Derecho Urbanístico opera sobre una serie de elementos que son sus objetos de regulación:

1- el ordenamiento territorial, de manera tal de garantizar la ocupación racional del territorio, determinando qué usos del suelo están permitidos, promoviendo el desarrollo socioeconómico regional equilibrado, distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización. En lo concerniente al ordenamiento territorial específico necesario para la Municipalidad de Tafí Viejo este debe contemplar Plan Hídrico de desagües pluviales; Plan Viario jerarquizado; Programas de urbanización de barrios populares, la gestión de Redes de Infraestructura. Es decir, las diferentes áreas municipales como el área de planeamiento, el área social y obras públicas

2- el uso del suelo, determinando las tipologías aceptadas para cada área. Esta dimensión es abordada, en la Municipalidad de Tafí Viejo con el código de edificación.

3- la ciudad como proyecto con dimensiones más allá de lo jurídico, traducido en este texto como Lineamientos Estratégicos y Ejes Programáticos (políticos, económicos, sociales, ambientales y culturales);

4- las relaciones entre el propietario inmobiliario y la autoridad administrativa (que pueden ser reglamentarias, o sea, emanadas de la legislación, o contractuales, surgidas de convenios urbanísticos)<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Bibliografía de referencia:

CASSAGNE, Juan Carlos "Principios de la legislación urbanística" "Cuestiones de Derecho Administrativo", Ed. Depalma, 1987, págs. 211 a 227

FERNANDES, Edésio y MALDONADO COPELLO, María Mercedes "El Derecho y la política de suelo en América Latina: Nuevos paradigmas y posibilidades de acción" publicado en Land Lines Julio 2009.

TALLER, Adriana "El derecho urbano debe afianzar el ejercicio del derecho a la ciudad", ponencia presentada en el Sexto Congreso Argentino de Administración Pública (2011) Resistencia, Argentina.

TALLER, Adriana "El Derecho Urbanístico como instrumento de inclusión social" Colección Zeus Doctrina, Revista N° 5, Tomo 112, 01/02/2010, págs. 81 y ss.



## El Planeamiento Urbano Ambiental

La tendencia hacia la expansión en las áreas periféricas sobrevaluadas, y sobre todo el sector del pedemonte con una alta fragilidad ambiental, pero al mismo tiempo carentes de servicios contrasta con la reducción de la actividad residencial en áreas centrales provistas de equipamientos y servicios básicos. Conforme estas zonas urbanas de suelo subutilizado y vacante se vuelven menos pobladas y más devaluadas, el ciclo de deterioro va empeorando. La enigmática relación que hay entre el control de la expansión territorial y el apoyo de la densificación urbana es un punto clave del debate sobre regulación del uso del suelo entre especialistas y formuladores de políticas latinoamericanas, y lleva a tres asuntos de política de suelo relacionados: el deterioro del medio ambiente, la conservación de centros históricos de las ciudades y la competitividad de las ciudades, en términos de movilidad social y acceso a los derechos urbanos. La cuestión de la gestión metropolitana y de planificación regional, sea bajo la modalidad de un gobierno metropolitano o de una asociación de gobiernos municipales, es un tema ineludible dada la superposición y competitividad entre las distintas entidades gubernamentales relacionadas con la regulación del uso del suelo.<sup>3</sup>



## Principios y directrices aplicados al Derecho Urbanístico

Haciéndonos eco de los lineamientos internacionales y siendo plenamente conscientes del vacío legal existente en materia ambiental en la planificación y cómo se aplica al ordenamiento del territorio urbano, la normativa a crear debe tener como prioridad el establecimiento de políticas protectoras del ambiente. Esto, con el fin de que, a largo plazo, se establezcan reglas que protejan a la ciudadanía, a la ciudad como hábitat y a las generaciones futuras de los peligros del deterioro intensivo del ambiente. Para no extendernos demasiado en las fuentes formales e informativas del derecho-deber a gozar de un ambiente sano y propender su protección, citaremos como norma primordial al artículo 41 de nuestra Constitución Nacional. Este, otorga el derecho del disfrute en sentido amplio y establece la obligación de cuidado que recae, principalmente, sobre las autoridades en general. Pero estas obligaciones y deberes, si bien son compartidos, se distribuyen de diferente manera según las competencias territoriales y materiales de cada nivel de autoridad. En el Derecho Ambiental –y más que en ninguna otra rama del Derecho- esta

---

<sup>3</sup> Resse, Duarte. Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina (2004)

distribución de competencias es sumamente compleja dados fenómenos como: el federalismo ambiental, las leyes de presupuestos mínimos, las leyes complementarias provinciales y la autonomía municipal. En virtud de todo esto, es preciso coordinar y sistematizar el conjunto de normas que se dictan en los tres niveles de gobierno, aplicando todas ellas teniendo como norte los principios del Derecho Ambiental, los cuales informan, orientan y colaboran a esta codificación de normas por lo que no pueden ser dejados de lado al momento de crear normativa que, como lo es el código de planeamiento urbano, regula las relaciones del ser humanos con su entorno.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4° de la Ley General del Ambiente (LGA), N° 25.675, los principios del Derecho Ambiental hacen a la interpretación y aplicación de la propia ley y de toda otra norma a través de la cual se ejecute la política Ambiental. Estos son los principios de congruencia, prevención, precaución, equidad intergeneracional, progresividad, responsabilidad, subsidiariedad, sustentabilidad, solidaridad y cooperación. Si bien estos deben regir la aplicación del Derecho Ambiental en todos sus aspectos existen los principios del Derecho Ambiental adaptados a su ejercicio cuando se trata de la actividad estatal llevada a cabo para la protección del medio ambiente. Junto con los principios generales del Derecho Ambiental, coexisten principios específicos que hacen a la actividad estatal en este ámbito y son los siguientes:

<b>Principios de derecho ambiental aplicados a la actividad estatal</b>	
1. Pensar global, actuar local	2. Subsidiariedad
3. Solidaridad	4. Optimización de la protección ambiental
5. Integración de las políticas sectoriales	6. Diversidad estratégica
7. Protección elevada	8. Exigencia de la mejor tecnología disponible
9. Precaución	10. Participación pública
11. Prevención	12. Principio de responsabilidad común pero diferenciada
13. Conservación	14. Primacía de la persuasión sobre la coacción
15. Corrección en las fuentes	16. Principio de control integrado de la polución
17. Restauración efectiva	18. Principio de la coordinación interadministrativa
19. Corresponsabilidad	20. Principio de congruencia

En el proceder de la Administración Pública en torno a las acciones relativas a la protección ambiental y demás actividades que puedan influir directa o indirectamente en las modificaciones del entorno -como es en el caso presente de la modificación y creación de normativa relativa al planeamiento urbano- toma especial relevancia el principio de la participación pública. Este principio es tomado de la Declaración de la Cumbre de las Naciones Unidas sobre la Participación Ciudadana, dedicando artículos específicos a la información ambiental y la intervención de la comunidad apuntando hacia una nueva gobernanza de lo público por parte de la ciudadanía, mejorando nuestros sistemas democráticos y extendiéndolos a todos los asuntos de toma de decisiones. Asimismo, son claramente adoptados y forman parte de la política

ambiental de la Municipalidad de Tafí Viejo, expresados como directivas 4° y 5° del Código Ambiental.

La planificación urbana que pretenda considerar de manera seria y ordenada la protección ambiental, con miras al logro de un desarrollo urbanístico sustentable no puede dejar de lado los instrumentos de la gestión ambiental. Estos son complementarios a los propios de la gestión de la ciudad, por lo que, si bien los consideramos en este capítulo particular, no son puestos en práctica de manera aislada, sino que se conjugan con los demás instrumentos de gestión que hacen a la normativa completa y duradera del municipio.

Teniendo en cuenta que las diversas actividades del ser humano ejercen una presión cada vez mayor sobre los recursos naturales, resulta fundamental formular e implementar políticas públicas que permitan prevenir y transformar de manera efectiva y democrática la conflictividad socio-ambiental que se deriva de tal presión. Los instrumentos de gestión ambiental para la planificación vienen a colaborar en ese sentido, los más utilizados tienen un carácter de regulación directa y apuntan a la prevención, es decir, procuran favorecer la concientización y el desarrollo de prácticas de respeto por la naturaleza. Estos se encuentran enlistados en el art. 8° de la ley General del Ambiente, y son los siguientes:

**1- El ordenamiento ambiental del territorio:** Este instrumento ya forma parte de las normas del municipio, estando claramente expuesto en el Título VI del código. La manera de implementar este ordenamiento conlleva un proceso que teniendo en cuenta los aspectos políticos, físicos, sociales, tecnológicos, culturales, económicos, jurídicos y ecológicos de la realidad local, propone el uso ambientalmente adecuado de los recursos ambientales para posibilitar la máxima producción y utilización del ecosistema con el mínimo grado de desaprovechamiento. Se instaura arbitrando la participación social a los fines de asegurar su cumplimiento.

**2- La evaluación de impacto ambiental:** contienen análisis técnicos y científicos para, al menos, identificar, predecir, interpretar y comunicar los impactos que pueda producir un proyecto determinado sobre el ambiente. Deben efectuarse de forma previa a su implementación. También está prevista en la normativa ambiental del Municipio, por lo que el código de planeamiento urbano deberá remitirse a estos artículos 6°, 7° y 8° generando una coordinación de normas que permita la plena aplicación de los principios protectorios del Derecho Ambiental conjugados en su aspecto Urbanístico.

**3- El sistema de control sobre el desarrollo de las actividades antrópicas:** consiste en la aplicación de normas voluntarias y certificación ambiental que no solo contribuyen a cumplir con las exigencias legislativas, sino que además permiten controlar y minimizar el impacto de los elementos o actividades susceptibles de producir daños sobre el ambiente. Este control llevado por el municipio versa, a diferencia de la EIA que se centra en la evaluación de los impactos de cada proyecto, en el efecto acumulativo de estos.

**4- La educación ambiental:** educación formal e informal con la inclusión de contenidos en los diseños curriculares en las escuelas municipales, la difusión de información de concientización y creación de talleres y espacios de diálogo entre vecinos sobre ambiente, territorio y economía. Estas normas, correctamente previstas en el Título V del Código Ambiental son la base del cambio generacional en materia ambiental, es la semilla de cambios futuros que asegurarán la continuidad y el afianzamiento del paradigma ecológico en las generaciones futuras.

**5- El sistema de diagnóstico e información ambiental.** En este punto se establece en el Código Ambiental de la ciudad de Tafí Viejo, en su Título III, que se instrumentará el Régimen Municipal de Información Ambiental (RIAM) en cabeza de la Dirección de Ecología y Medio Ambiente. Forma parte de las buenas prácticas ambientales que exista un sistema de registración de la situación ambiental: las acciones protectorias, los controles sobre el desarrollo de actividades, los permisos otorgados, etc. Así, todo habitante podrá obtener de las autoridades la información ambiental que no se encuentre contemplada legalmente como reservada. Este RIAM deberá estar en constante actualización y diálogo con las demás áreas del municipio, sobre todo con aquellas que otorguen permisos de cambio de uso de suelo, ampliación

urbanística y todos aquellos que involucren al crecimiento del espacio de la ciudad sobre el natural.

**6- El régimen económico de promoción del desarrollo sustentable:** La estimulación de la investigación ambiental básica y tecnológica vinculada a distintos sectores económicos.

Todos estos instrumentos anteriormente enumerados son de aplicación obligatoria para cualquier política que se desee implementar en un municipio.

## El Derecho al Paisaje

Este derecho es reconocido en el ámbito municipal en el Título V del Código Ambiental, en su artículo 90, evitando la superpoblación de elementos publicitarios que afecten el paisaje urbano y natural, luego, en el artículo 137 se extiende en la protección y sanción de a los responsables por el deterioro paisajístico ya sea a través de acciones, obras o actividades.

El primer criterio del artículo 90 se refiere a “elementos publicitarios”, luego, en los artículos 137 y ccdtes., este criterio se amplía al modo en que debe ser comprendido al aplicar las reglas de Derecho Ambiental en materia urbanística, de manera más amplia, referido a toda estructura o modificación del espacio que pueda dañar el acceso y disfrute al paisaje. Caso especial es el de las hermosas yungas del Tafí Viejo y el disfrute de los senderos y espacios de pedemonte.

Esto, entendiendo al paisaje como un bien colectivo, que pertenece a todos, y ante su degradación reconocemos la necesidad de comprenderlo y protegerlo. La importancia del paisaje para el desarrollo territorial obliga a pensar en las posibilidades de justificar la existencia de una reglamentación que pueda exigir su protección en los procesos de planificación y gestión del territorio. Dentro de este marco, el derecho al paisaje es una revaloración de lo patrimonial en relación al paisaje con el soporte natural. El paisaje como un derecho del ciudadano, pero también como un derecho ya existente, adquirido por los mismos vecinos donde solo puede ser intervenido a partir de la interpretación y construcción colectiva del conocimiento. Ese es nuestro objetivo principal, conocerlo, defenderlo y protegerlo, para ellos se necesita el apoyo y la participación de quienes se identifican con el territorio y tienen esta misma inquietud sobre transmitir estos valores a fin de generar un legado en el consciente colectivo.

En un sentido general, el paisaje se nos presenta como una composición natural o artificial del territorio. Desde una óptica subjetiva, el paisaje puede ser tenido en cuenta como la interpretación individual o colectiva que se practica sobre un espacio determinado, comprendida por los valores culturales, éticos, intelectuales, religiosos y tradicionales que forman e identifican a una comunidad. Los principales peligros o amenazas del paisaje son:

- El avance descontrolado de la frontera urbana.
- El desmonte del bosque nativo, la deforestación.
- El crecimiento de la actividad turística extractivista en áreas aledañas.
- La falta de control eficaz del fuego
- La carencia de ordenamiento territorial acorde a las necesidades particulares

El Código de Planeamiento Urbano debe contemplar de manera directa y precisa los modos de protección del paisaje reconociendo que gran parte del atractivo de una ciudad se pierde en la degradación del entorno natural, por ende, debe valorizarse como un activo cultural, económico, identitario y moral.

## Conformación de la Ciudad de Tafí Viejo

La historia del área urbana del municipio de Tafí Viejo está signada por una serie de acontecimientos que tuvieron que ver con su consolidación y desarrollo. Su origen se remonta al año 1900 cuando se dispuso la expropiación de los terrenos de 80 hectáreas para erigir al nuevo pueblo conformado por 48 lotes de aproximadamente una hectárea separados por calles de 20 metros y cuatro bulevares que lo circunvalación. En sus inicios se lo denominó como Villa Veraniega de San José de Calasanz, denominación que no prosperó, en los años posteriores fue designado como Villa General Mitre. Con posterioridad a ciudad, como tal, inició su proceso de consolidación a partir de la instalación de los Talleres Ferroviarios de Tafí Viejo que se emplazaron en un solar de 22 hectáreas<sup>4</sup>.

Los Talleres Ferroviarios comenzaron a funcionar en el año 1910. Casi paralelo a talleres la empresa constructora de los talleres, por pedido del gobierno de la Nación erigía el nuevo Pueblo Obrero (en 1912) destinado para viviendas de los empleados y obreros del establecimiento. Como es de imaginar este nuevo pueblo aparecía con vida más organizada, con más población y más silueta de villa que la misma Villa Mitre (Mons. David Dip, 1961). El casco fundacional se consolidó como resultado de la renta de la fábrica ferroviaria que llegó a albergar una ocupación de 5.000 operarios. Con posterioridad y en la década de los '50 del siglo XX la fábrica ferroviaria fue cerrada y luego reabierta con una dotación de personal muy menor y con funciones reducidas. La ciudad dejó de depender exclusivamente de los Talleres Ferroviarios y se transformó con un lugar central por los bienes y servicios que ofrece al Área Metropolitana de Tucumán de la cual forma parte con otros cinco municipios y diez y seis comunas rurales. Es espacio agrícola del municipio está fuertemente relacionado con el cultivo de citrus y los establecimientos fabriles que procesan jugos y aceites esenciales del limón.

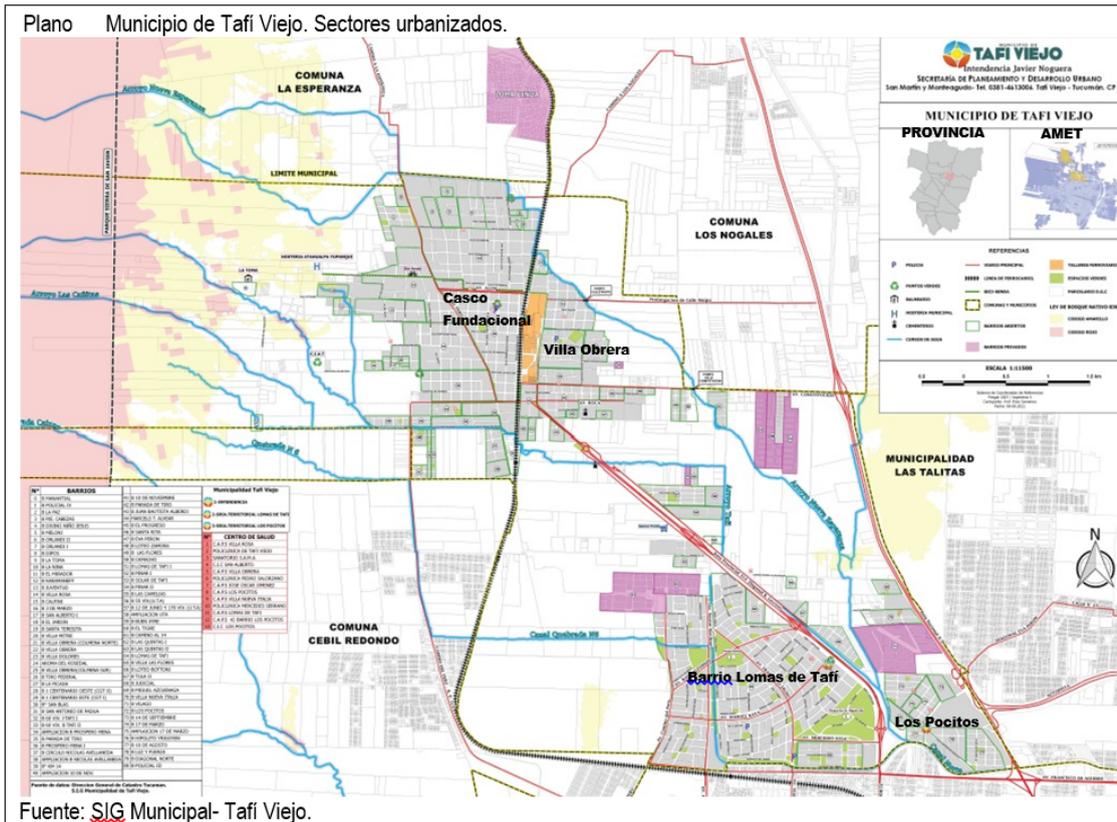
En el año 2021, el sector urbanizado del municipio de Tafí Viejo cuenta con dos tejidos que se identifican por particularidades propias:

Uno es el Casco Fundacional ubicado sobre un tejido que se caracteriza por su nivel de consolidación. Este parcelamiento dio lugar a un tejido diverso en sus formas arquitectónicas, aunque predominantemente con una ocupación de los lotes sobre línea municipal y entre medianeras. En su área central, este tejido fundacional muestra su alta centralidad a través de la mayor cantidad de oferta de bienes y servicios en su área central (el casco fundacional ocupa un área de setecientas hectáreas). Otro rasgo singular es que el predio de los Talleres Ferroviarios, es que ocupa una superficie de 229.524 m<sup>2</sup> y ocupa un polígono rectangular de 1.200 m de largo por alrededor de 200 m de ancho. La proporción dominante alargada del predio industrial de los talleres ferroviarios situada entre los dos sectores que dieron origen a la ciudad – la Villa Mitre y La Villa Obrera – ha generado el efecto barrera y ha ocasionado una fuerte fragmentación entre los dos sectores de la ciudad con externalidades negativas desde la equidad social.

El otro es un tejido originado por viviendas construidas por el estado con sus programas para resolver el déficit habitacional. Se trata de un Mega Emplazamiento Residencial llamado Lomas de Tafí, con 6.500 viviendas emplazadas en un trazado urbanístico que ocupa una superficie de 400 hectáreas. Este tejido urbano que se inició en la primera década de este siglo se está consolidando con la instalación de equipamientos y servicios que demanda la población de este sector del municipio. Las vialidades, las infraestructuras y los equipamiento han inyectado valor al suelo agrícola circundante lo que ha ocasionado un proceso de urbanización a expensas del suelo rural existente.

---

<sup>4</sup> Para más información, consultar el libro “Los Talleres Ferroviarios y la Villa Obrera de Tafí Viejo: pasado, presente y futuro de un patrimonio excepcional” publicado por Tafí Viejo Ediciones, con la participación del Instituto de Historia y Patrimonio de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNT.



El caso de Los Pocitos, sector al sureste del Municipio de Tafí Viejo, área comprendida entre Ruta Nacional 9, Canal Norte, Diagonal Leccese e intersección de los arroyos Tafí y Nueva Esperanza (figura 1), en el área de contacto con San Miguel de Tucumán, donde prevalece un alto grado de desigualdad con el resto del tejido urbano circundante. En el contexto de la crónica pobreza del Norte Grande, los indicadores actualizados disponibles en la Dirección de Estadística de la Provincia destacan problemas de hacinamiento y capacidad de subsistencia. Además, estos datos que son cruzados con el estado dominial (la dimensión jurídica) en cada fracción censal, se superponen las categorías de barrio privado, de Promoción Pública, Renabap, y las vías de circulación, denotan un tejido urbano deteriorado por las múltiples barreras que rodean el polígono como por ejemplo: Ruta 9 y Ruta 314 (Diagonal) son barreras en el corte transversal, el barrio cerrado Vilago da la espalda al espacio público interrumpiendo la conectividad y la confluencia de canales pluviales que ponen el área en riesgo de inundaciones en período estival. Por lo general, estos reclamos vienen de áreas urbanas vulnerables que se encuentran muy próximas a barreras urbanas o son áreas deprimidas en los márgenes. Para ello, se establecieron mapeos participativos, informes metodológicos y proyectos de Ordenanza para crear un marco institucional a la política “de la periferia al centro”, que lleva adelante la gestión ejecutiva.

En cuanto a su desarrollo de gestión, el municipio ocupa una posición destacada con respecto de los otros municipios y comuna rurales que conforman el Área Metropolitana de Tucumán con excelentes perspectivas económicas fundadas en su vinculación con las actividades citricolas, tanto en frutas como la producción de sus derivados. El municipio, en sus últimos seis años ha apostado al desarrollo de la economía circular basada en la gestión integral de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU), ha logrado un singular aumento de sus ingresos con la comercialización de los productos recuperados y con procesos de agregado de valor, lo que ha permitido la reducción de RSU para disposición final con lo que se contribuye a la disminución de las externalidades negativas de los RSU y se ha generado empleo genuino para contribuir así a la disminución del desempleo de la ciudad. También ha iniciado una actividad de compostaje industrial y con procesos de auditoría por instituciones científicas que acreditan su valor para la utilización en las actividades agrícolas del hinterland.

También se ha instalado una fábrica de biodiesel con aceites vegetales usados, recolectados en los puntos verdes de la ciudad, para el funcionamiento de la empresa municipal de transporte público de pasajeros.

Se ha recuperado una construcción añosa de propiedad del municipio y se ha construido una Hotel Boutique llamado Atahualpa Yupanqui cuya administración es municipal, Este emprendimiento turístico está emplazado en la puerta de entrada de la Yunga tucumana que se encuentra emplazada en el faldeo oriental de la Sierra de San Javier. El paisaje de la Yunga o Bosque Nublado alberga la proporción de más alta biodiversidad de la provincia y constituye el ambiente de transición necesario para fertilidad de piedemonte y la llanura.

En término económicos, el municipio posee un corredor productivo de industrias metal mecánica, de pretensados de hormigón para la construcción, de alimentos, de fabricación de recipientes plásticos y servicios para la distribución de bienes e insumos de consumo masivo. Está emplazada sobre un tendido de vías ferroviarias que conectan a la provincia con el norte del país y aún conserva el predio ferroviario de más de 22 hectáreas como una potencialidad para la logística de los intercambios ferroviarios, además de su taller de reparación y montaje de bogies o paquetes de ruedas para los coches ferroviarios.

Finalmente, cabe destacar que la ciudad tiene una reconocida trayectoria en el campo de las culturas y del arte en los que ha aportado notables poetas, pintores, músicos, bailarines, grabadores, actores y músicos que jalonaron con sus creaciones el acervo de la cultura Tucumán. La ciudad está emplazada en una zona muy transitada y poblada por etnias originarias de las cuales se extrajeron elementos testimoniales de su permanencia y tránsito por la región, en excavaciones. Esta realidad ha generado la necesidad de conformar un Centro de Interpretación de Culturas Originarias con la participación de científicos de la Arqueología.

Las autoridades municipales, su intendente, se ha integrado a redes de municipios como la Federación Argentina de Municipios de la cual es su presidente; como la Red Argentina de Municipios contra el Cambio Climático, asumiendo protocolos para disminuir el impacto del cambio climático.

# El Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Tafí Viejo sanciona con fuerza de ordenanza:

## NORMAS GENERALES

Artículo 1: La presente ordenanza tiene como objeto orientar el crecimiento de la ciudad, ordenar los usos del suelo, crear instrumentos de gestión y regular la construcción de edificios tanto nuevos como sus reformas o ampliaciones, siempre que aporte al espacio público y al hábitat digno; en coincidencia con el plan urbano ambiental.

Artículo 2: Será el organismo de aplicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Planificación Desarrollo Urbano, y cuando fuere necesario, comisiones de áreas integrales como Fiscalía Municipal, o áreas de obras públicas o de desarrollo social.

Artículo 3: Se deroga la Ordenanza 256/53 y la Ordenanza 107/87

Artículo 4: Complementariedad con otros Códigos. Sus disposiciones son complementarias con las del Código Ambiental Ordenanza 20/2020 HCD, Ordenanza Bando de Tierras 21/2020 HCD y no deben ser interpretadas en forma excluyente ni contradictoria con aquellas.

# Título 1: Lineamientos generales y ejes programáticos

Artículo 5: La propuesta de normativa sobre ordenamiento territorial se fundamenta en los lineamientos generales que se desarrollan a continuación: funcionan como principios generales en articulación con los ejes programáticos para la implementación de políticas públicas tanto en programas como proyectos especiales o sectoriales, y actuarán de manera supletoria y orientativa con relación a cualquier normativa posterior.

Artículo 6: Toda la normativa estará regida por dichos lineamientos. En caso de interpretación de normativa existente o vacío legal, las disposiciones se regirán por dichos lineamientos derivados del Plan Urbano Ambiental.

## 1.1 Consolidación de tejidos existentes

Artículo 7: Objeto. La presente Ley define/promueve la consolidación de lo urbano para regular acciones dirigidas a cualificar áreas centrales, densificar tejidos de baja densidad que rodean las áreas centrales y revitalizar barrios con mixtura de usos a la vez que introduce la herramienta de Áreas de Oportunidad para la elaboración de proyectos que vinculen los espacios privados con los espacios públicos, para mejorar la calidad urbana en todas sus escalas y temáticas.

Artículo 8: La declaración por parte del organismo de aplicación del ejecutivo, de un predio o un sector urbano como AdOP posibilitará el estudio del suelo tanto en las parcelas baldías, espacios privados de uso común, sectores con baja calidad ambiental, o espacios urbanos con potenciales actividades, así como en aquellas que existe edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para urbanizar y/o edificar con la misión de generar oportunidades de nuevas centralidades.

Artículo 9: Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conformen dichas políticas del lineamiento Consolidación de Tejidos Existentes se rigen por estos criterios:

- a. Que jerarquice los centros existentes dotándolos de los servicios, calidad urbana o funciones de los cuales carecen.
- b. Que consolide, fomente y organice las centralidades existentes y emergentes.
- c. Que refuerce el carácter de espacio público multifuncional de las vías secundarias, con sectores cualificados para el esparcimiento y recorridos peatonales y de bicicletas.
- d. Que ponga en valor las amplias veredas de algunas calles, reforestando y creando recorridos seguros y agradables de paseo, juego y circulación con accesibilidad universal.
- e. Que consolide sistemas de espacios públicos y verdes públicos, que incluya a los existentes y a las nuevas áreas de oportunidad, a través de “corredores verdes articulados”, es decir con servicios ecosistémicos.
- f. Que identifique los polígonos más significativos y las grandes áreas para caracterizarlas en términos urbanísticos como “áreas de oportunidad”, proponiendo acciones tendientes a promover su desarrollo e integración en la estructura urbana.
- g. Que incorpore las playas ferroviarias y grandes predios industriales desactivados como potenciales áreas de oportunidad, parques de uso público y equipamientos comunitarios según la agenda local y participativa.

## 1.2 Hábitat inclusivo y reurbanización del periurbano:

Artículo 10: Objeto. integrar al tejido urbano formal, los barrios populares con infraestructura incompleta y equipamientos comunitarios. En todos aquellos casos que resulte viable, desde el punto de vista legal-dominial y técnico (suelo, posibilidad de proveer infraestructura, condiciones ambientales) se promoverá la generación de proyectos habitacionales. de urbanizaciones sociales y procesos de regularización de barrios populares, aplicando los instrumentos legales existentes y los que en el Título 5 de ésta Ordenanza se crean.

Artículo 11: Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conformen dichas políticas del lineamiento Hábitat Inclusivo y Reurbanización del Periurbano se rigen por estos criterios:

- a. Que se promueva el mejoramiento participativo del hábitat comunitario, barrios o conjuntos de barrios, para urbanizar, re-urbanizar o consolidar Barrios Populares de Tafí Viejo.
- b. Que se generen nuevos espacios urbanos de calidad, garantizando la participación de la población y el involucramiento en la mejora de la calidad de vida de toda la comunidad.
- c. Que se promueva la cohesión social a través de estrategias de abordaje e integración comunitaria.
- d. Que se generen áreas habitables seguras para el reasentamiento de familias que habitan áreas de riesgo (polígonos críticos) a partir de un estudio de suelo urbano disponible para vivienda social y avanzar en proyectos de urbanización de esos suelos.
- e. Regular la reestructuración parcelaria y reajuste de tierras: desarrollo en la regularización dominial, otorgando a la población de Tafí Viejo un grado de seguridad y legitimidad sobre la vivienda.
- f. Que se diseñen y ejecuten proyectos de vivienda nueva, de acuerdo a la características de las familias a ser reasentadas, cuya participación en la selección en los modelos de vivienda nueva debe estar garantizada. Estas deberán garantizar condiciones de hábitat y habitabilidad para las familias a reasentar.
- g. Que se mejoren las condiciones de habitabilidad en la vivienda mediante refacciones y ampliaciones que resuelvan tanto los problemas de precariedad (techo, cielorraso, piso y contrapiso), como así también los casos de hacinamientos críticos (ampliación de la vivienda). Resolver la situación sanitaria erradicando las letrinas y baños a cielo abierto.
- h. Que se genere continuidad a la gestión pública enmarcada en el “Programa Integral de Mejora del Hábitat Social”, aprobado mediante Ordenanza Municipal 023/2020 – HCD y con aplicación efectiva desde su aprobación.

Artículo 12: Derecho a la Ciudad y a la Vivienda. Los habitantes taficeños tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiéndose a éstos como el derecho a:

- a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.
- b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
- c) Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas.
- d) Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado

Artículo 13: Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social, sobre todo en áreas de completamiento de Distritos mencionados en el Título II, y en el anexo C.

Artículo 14: Se aplicarán instrumentos de movilización de suelo ocioso a las parcelas vacantes tanto urbanas como en contextos periurbanos, como el Instrumento Parcelamiento y Edificación Obligatorios (PEO)

## 1.3 Paisaje Patrimonial Cultural e Industrial Ferroviario

Artículo 15: Objeto. Delimitar áreas urbanas patrimoniales, viviendas o edificios de interés patrimonial o cultural, revalorizarlos, conservarlos activamente, fomentar y brindar consejo y acompañamiento de sus transformaciones.

Artículo 16: Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conformen dichas políticas del lineamiento se rigen por estos criterios:

- a. Que se identifiquen sitios urbanos y edificios significativos que deban ser recuperados, protegidos y revalorizados.
- b. Que se genere un catálogo de edificios patrimoniales y áreas a preservar. Confeccionar un catálogo de viviendas e instituciones que sean afectados a un programa de gestión de recuperación o puesta en valor de edificios icónicos.
- c. Que se revalorice el Patrimonio Urbano Arquitectónico conservando, concientizando, educando y fomentando su cuidado, preservación y puesta en valor.
- d. Que se delimiten áreas urbanas patrimoniales como la Villa Obrera, ponderando su paisaje cultural, generando programas y proyectos para la puesta en valor y los criterios de modificación tanto estructural como cautelar (Distrito PUPa y b, Anexo Planilla de Distritos del Anexo C)
- e. Que se recuperen, renueven, señalicen e iluminen fachadas representativas (en especial la arquitectura ferroviaria: Villa Obrera, Talleres, etc.)
- f. Que se conserve el patrimonio construido para fortalecer las identidades barriales, resaltando la diversidad cultural en barrios periféricos. (Prospero Mena)
- g. Que se fomenten Planes Barriales y Programas de Gestión que fortalezcan las relaciones entre el habitante y barrio como lugar de integración social recuperando el sentido de pertenencia al mismo, y generando circuitos turísticos urbanos.

Artículo 17: Alcance

Se considera a la preservación de los espacios y edificios de valor patrimonial como de interés público, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva. Con el objeto de preservar y valorar dicho patrimonio, se declaran como áreas de protección patrimonial a las zonas denominadas áreas de protección histórica (PUP a, b, etc.) y edificios catalogados (Ec), graficadas en el Plano del Anexo B. Por otro lado, se declaran como bienes patrimoniales del municipio los inmuebles identificados en el Catálogo de Inmuebles Protegidos. Las intervenciones en los inmuebles localizados en los Entornos de Protección y los identificados en el mencionado listado se regirán por lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo 18: OBLIGACIÓN DE PROTEGER

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes, considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico y/o ambiental-paisajístico, obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia, aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios. Los bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, formen parte o no de las Áreas de Protección Integral del Plano de Zonificación. El Catálogo será elaborado por la Autoridad de Aplicación y aprobado por el Concejo Deliberante, previo dictamen del Consejo Asesor de Planeamiento.

#### Artículo 19: CATALOGACIÓN.

La catalogación constituye el instrumento de protección para la salvaguarda y puesta en valor de edificios a partir de sus criterios de valoración. A través de la catalogación se determina la normativa que regula cada edificio catalogado y su nivel de protección. Se deberá generar un procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo, con los equipos académicos de las universidades.

Criterios de Valoración: La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- Criterio Urbanístico: Refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- Criterio Arquitectónico: Refiere a los elementos poseedores de cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- Criterio Histórico – Cultural: Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- Criterio Singular: Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.
- Criterio Ambiental: Conjunto de parámetros que permiten determinar el valor del inmueble dentro del contexto paisajístico en que se inscribe. También se aplica a los inmuebles que contribuyen a la definición de un paisaje cultural urbano.

Los criterios de valoración de un bien deben aparecer en la ficha de catalogación/catastro/parcelario.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función del análisis por un profesional idóneo, los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área.

#### Catálogo actualizado

El Organismo Competente mantendrá actualizado un Registro de Bienes Catalogados, en el cual se dejará constancia de todos los datos y contingencias del inmueble catalogado.

Se incorporarán todos los inmuebles catalogados sean éstos singulares o se encuentren dentro de Áreas de Protección Patrimonial a partir de su valoración. En ellos serán de aplicación los grados de protección edilicia, los instrumentos de gestión y los incentivos establecidos. Las constancias serán públicas y la incorporación de un bien al Registro de Bienes Catalogados deberá constar en la ficha parcelaria en Catastro.

El Anexo E “Catálogo de Inmuebles Protegidos” de este Código contiene el listado de inmuebles catalogados, que se encuentra tanto en el Distrito PUP como fuera de ellas de forma individual.

#### Artículo 20: ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

##### Áreas de Protección Patrimonial (PUP) y Edificios protegidos/patrimoniales

Las Áreas de Protección Patrimonial, constituidas por las áreas de protección histórica llamadas Paisaje Urbano patrimonial (PUP) y edificios protegidos son edificios, áreas, espacios o conjuntos urbanos que, por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, singulares, simbólicos y/o ambientales poseen características diferenciales de alto significado patrimonial y por lo tanto merecen tratamiento de protección.

Estos espacios pueden referirse a un área de la ciudad, a una parcela, a un espacio dentro de una parcela y a uno o varios objetos. Las Áreas de Protección Patrimonial se encuentran identificadas en el Anexo B.

## Artículo 21: TIPOS DE PROTECCIÓN.

Se clasifican en general y especial.

- **Protección General**

Los bienes localizados en el Distrito PUP, no incluidos en nivel de protección especial alguno, tendrán que respetar los indicadores de edificabilidad del área de protección histórica en que se sitúen.

El plano de cada PUP establecerá áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano a fin de consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto, considerando a éste como el primer nivel de Protección Patrimonial.

- **Protección Especial Ambiental**

En función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada.

a. Nivel 1: “Ámbitos consolidados”: Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido), en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas y tensiones; que poseen un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico-cultural; y que tienen un uso social pleno con lugares de encuentros y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad.

b. Nivel 2: “Ámbitos preconsolidados”: Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1 “Ámbitos consolidados”, o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

c. Nivel 3: “Ámbitos potenciales”: Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1 “Ámbitos consolidados” en forma incompleta y/o no integradas. Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del área.

- **Protección Especial Edilicia**

Se protegerá el edificio según su nivel de Protección y en la parcela aquellos elementos, tanto paisajísticos como ornamentales, que constituyan al conjunto patrimonial.

Las protecciones edilicias se clasifican en los siguientes niveles:

### **Niveles de protección según cada distrito de PUP y PIF**

a. **Protección integral:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico-cultural y/o arquitectónico los han constituido en hitos urbanos, que los hacen merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

b. **Protección estructural:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico-cultural, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

c. Protección cautelar: Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

#### Artículo 22: INTERVENCIONES QUE ADMITEN

Intervenciones en Inmuebles localizados en los entornos de Protección y en Inmuebles identificados en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural. En todos los casos de intervenciones en inmuebles localizados en los Entornos de Protección PUP a, PUP b, PIF, en los Sitios y en los Edificios del Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural (Anexo E), se requerirá, junto con la consulta a la Autoridad de Aplicación, la presentación de una memoria donde se explicita el alcance de la intervención, acompañada de toda la documentación necesaria, como así también las intervenciones en el pedemonte, deberán contar con una inspección previa de Arqueólogos que informen la aparición de restos de pueblos originarios.

La Autoridad de Aplicación evaluará la presentación realizada, en función de las características del entorno circundante y del proyecto de refuncionalización y/o reciclaje, con el objeto de la puesta del valor de los inmuebles, las siguientes alternativas de intervención:

I) Intervenciones Clase 1. Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

- a. Elementos originales: Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a través de la Autoridad de Aplicación a organismos o instituciones con competencia en la materia.
- b. Elementos estructurales, espacios interiores: Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- c. Instalaciones, sistemas de aislamiento: Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislamientos hidrófugos y térmicos que no alteren la fisonomía del edificio.
- d. Locales sanitarios: Reforma en los locales sanitarios para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.
- e. Volumen de la edificación, superficie: No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresijos, sótanos, ni la ocupación de patios interiores con construcciones.
- f. Consolidación y mantenimiento: Se admitirán únicamente trabajos de consolidación y mantenimiento.

II) Intervenciones Clase 2. Comprenden las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones nuevas de uso, respetando los elementos tipológico-formales y estructurales de los mismos. Se permiten todas las obras enunciadas en Intervenciones Clase 1 y se incluyen los siguientes componentes:

- a. Ampliación de superficie: Por medio de entresijos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- b. Tratamiento de fachadas: Deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original. Las modificaciones deben distinguirse de sus partes originales. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma. Esta propuesta tendrá el visado previo de la Autoridad de Aplicación.
- c. Tratamiento integral de los edificios: En los casos de edificios que originalmente tuvieron plantas y fachadas unificadas y hayan sido posteriormente subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio.

- d. Instalaciones: En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, visibles desde la vía pública, y la colocación y/o reubicación de las instalaciones de las empresas de servicios públicos, las mismas serán dispuestas de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.
- e. Locales sanitarios: Se permite la ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.
- f. Destino de los locales: se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio.
- g. Volumen de la edificación: No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos.
- h. Cielorrasos y pisos: En caso de modificaciones, serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

III) Intervenciones Clase 3. Comprenden las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y volumen del mismo. Se permiten las obras enumeradas en Intervenciones Clases 1 y 2, y se incluyen las siguientes:

- a. Modificación de los patios: Se permiten modificaciones cuando impliquen mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación.
- b. Elementos estructurales: Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de diseño contemporáneo, compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

Artículo 23: Demolición de edificios localizados en los Entornos de Protección o identificados en el Anexo E.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos en los entornos de protección y en el Listado de Bienes del Patrimonio Histórico Cultural del Partido, o a incluir en el Catálogo Patrimonial. Los titulares de inmuebles que demolicieran las edificaciones existentes, transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para Obras en Contravención. En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, ésta deberá ser verificada por la Autoridad de aplicación, quien evaluará el peligro y determinará los cursos de acción a seguir.

Artículo 24: Construcción de edificios localizados en los entornos. Ver "Edificabilidad. Volumetría y Líneas. Basamentos y Salientes" Título 3, Tejido Urbano, Basamento.

Artículo 25: Vestigios Arqueológicos y Restos Paleontológicos

Los propietarios de parcelas en las cuales existan o se descubran vestigios arqueológicos o restos paleontológicos, deberán informar de su existencia, para su registro y catalogación. El Organismo Competente en materia de fiscalización y control de obra podrá aplicar una medida precautoria y dará aviso al Organismo Competente en materia de Cultura.

En caso de determinarse por el Organismo Competente que se trata de un vestigio arqueológico o resto paleontológico, se establecerán las modificaciones al proyecto para el cuidado, mantenimiento, refuncionalización y permisos de acceso público convenidos con el propietario a través de alguno de los instrumentos de desarrollo territorial del Título 5.

## 1.4 Protección ambiental y cambio climático

### NORMAS GENERALES

Artículo 26: adecuación pertinente a la Ley N° 8304 Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos y sus zonas de integración territorial según el Capítulo X Disposiciones Complementarias, artículo 34.

Artículo 27: Objeto. Cuidar las áreas protegidas, los bosques nativos, la zona de transición al pedemonte, las cuencas y otros activos ambientales, identificando y declarando áreas de inundabilidad, midiendo y determinando el riesgo, las obligaciones de los propietarios, y generando un plan de respuesta en caso de contingencias.

Artículo 28: Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conformen dichas políticas del lineamiento se rigen por estos criterios:

- a. Que se devuelva el equilibrio al territorio urbano diseñando sistemas que permitan su adaptación y transformación, teniendo como herramienta el urbanismo regenerativo, que supone una transformación de los modelos ecológicos, económicos y sociales sobre los que se han desarrollado las ciudades, tendiendo a sistemas que no consuman los recursos disponibles, sino que generen otros nuevos que aseguren la compatibilidad entre la prosperidad económica y social y la naturaleza.
- b. Que se cree un Plan local de Acción Climática en residuos, energía, hidrología y ecología, con medidas de Adaptación y Mitigación, aplicándose las Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN).
- c. Que se genere infraestructura verde y azul y que se recuperen los paisajes naturales y antropomorfizados propios de la infraestructura gris.
- d. Que se introduzcan espacios vegetados en los espacios urbanos con el fin de mejorar las relaciones con el entorno, fomentando la biodiversidad, prevenir o mitigar los efectos del cambio climático y sus riesgos derivados y mejorar el paisaje urbano y el bienestar de la ciudadanía
- e. Que se fomente la creación de Áreas de Reconversión: zonas que no forman parte de la infraestructura verde pero que resultan fundamentales para garantizar su conectividad.
- f. Que se incorpore el concepto de Pasivo Ambiental y su función en la justicia ambiental.

### INFRAESTRUCTURA VERDE Y AZUL (Soluciones Basadas en la Naturaleza)

Artículo 29: Objeto. La presente sección, tiene por objeto, definir el marco regulatorio y los lineamientos para la gestión integral de los componentes de la infraestructura verde azul, de manera coordinada y articulada, dinámica y adaptativa, a través del establecimiento del Sistema Verde-Azul, para la conservación de la biodiversidad, la reducción del riesgo de desastres por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa y el fortalecimiento de la resiliencia frente al cambio climático; al mismo tiempo que mantiene y aprovecha los servicios ecosistémicos relacionados con la salud, la recreación y la economía.

Artículo 30: Fines. - Los fines del presente Título son:

- a) Asegurar la funcionalidad, conectividad y preservación de los ecosistemas y sus servicios ecosistémicos;

- b) Ampliar, enriquecer y conservar los espacios verdes a fin de incrementar la resiliencia ambiental y social ante los efectos del cambio climático;
- c) Coadyuvar en la implementación y formulación de estrategias para la reducción de riesgos de desastres por fenómenos hídricos y erosiones de suelo;
- d) Fomentar la planificación territorial sostenible, previniendo la habilitación del suelo y edificación en zonas de alto riesgo por fenómenos hídricos y movimientos en masa;
- e) Incorporar soluciones basadas en la naturaleza y sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS, en el espacio público, en la infraestructura pública y privada para la adecuada gestión de la escorrentía y la permeabilidad del suelo, sobre todo el pedemonte y el suelo de expansión.

Artículo 31: De los arroyos, ríos, y accidentes geográficos. - Los cursos de agua y accidentes geográficos, según la categorización establecida por la normativa provincial vigente, se incorporan a la Infraestructura Verde-Azul como áreas de interés público y elementos constitutivos de todas las escalas territoriales de gestión.

Artículo 32: De la gestión del Cinturón Verde-Azul de Quito. - Además de los planes de manejo aplicables, la gestión del Cinturón Verde-Azul de Quito deberá incluir soluciones basadas en la naturaleza, de conformidad con la norma técnica establecida para el efecto, que contemplarán:

- a) Medidas de gestión para inundaciones y control de escorrentía;
- b) Restauración y recuperación de áreas con pérdida de cobertura vegetal;
- c) Protección y recuperación de bordes de quebradas y ríos;
- d) Relentización de caudales de quebradas;
- e) Medidas naturales de captación y retención de agua;
- f) Áreas de infiltración;
- g) Permeabilidad de suelo construido;
- h) Control de escorrentía pluvial en áreas urbanas ubicadas en laderas y en accidentes geográficos susceptibles a movimientos en masa;
- i) Protección de taludes antrópicos, ex-ante (prevención) y ex-post (mitigación), en predios ubicados en zonas susceptibles a movimientos en masa;
- j) Articulación y desarrollo de normativas técnicas en gestión urbana, agua potable, saneamiento, prevención y mitigación de riesgos por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa, y otras que estén relacionadas con este capítulo; y,
- k) Estudios técnicos para la restauración y rehabilitación del ciclo del agua, en particular de cauces y riberas de ríos afectados por contaminación, erosión y degradación.

Artículo 33. De la gestión del Verde-Azul Urbano. Los elementos y corredores verdes constitutivos del Verde-Azul Urbano, se mantendrán y ampliarán de manera progresiva, aprovechando todos los espacios disponibles; sean estos públicos o privados; conforme la norma técnica que se genere para el presente Título y según los estudios técnicos, económicos y jurídicos necesarios.

La planificación del Verde-Azul urbano es función de la autoridad distrital de territorio, hábitat y vivienda en coordinación con la autoridad ambiental distrital; correspondiendo la gestión e implementación a la entidad a cargo del manejo de las áreas verdes, a la entidad proveedora de agua y saneamiento y a la autoridad ambiental distrital en función de la escala y el modelo de gestión que se establecerá en el Plan de Manejo y Gestión Integral de Esgurrimiento Superficial.

Artículo 34. Enfoque verde - azul en la infraestructura gris. Los proyectos públicos municipales priorizarán las soluciones basadas en la naturaleza, sin perjuicio de complementarlas con soluciones de infraestructura gris

para efectos de prevenir o mitigar la ocurrencia de desastres por fenómenos hídricos y movimientos en masa. En el caso que no sea posible aplicar soluciones basadas en la naturaleza en proyectos públicos, se podrá realizar la implantación de infraestructura mixta de contención, conducción y ralentización, en cumplimiento de la norma técnica que se emita para el efecto.

Artículo 35. De la restauración de la integralidad del ciclo del agua. - La integralidad natural del ciclo del agua debe ser restaurada y/o rehabilitada en las microcuencas hidrográficas, conforme lo disponga el Plan de Manejo y Gestión Integral de Escurrimiento Superficial, particularmente en cada cuenca urbana.

Artículo 36. De la gestión urbana de los sistemas de drenaje. En el suelo de clasificación urbana, los sistemas de drenaje de calles y espacios públicos deberán adaptarse, de manera paulatina y priorizada para potenciar la gestión de la escorrentía en el origen. En las obras públicas municipales y en desarrollos inmobiliarios de privados, se implementarán soluciones basadas en la naturaleza (SbN) según la norma técnica que se desarrolle para el presente Título, como sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) que permitan la infiltración de aguas lluvias, la permeabilidad del suelo, que atenúen su volumen y faciliten la absorción de agua de escorrentía.

Artículo 37. De la gestión del agua residual y del agua lluvia.

Para la gestión del agua residual y el agua lluvia se tomará en cuenta:

- a) Lo establecido en la Ordenanza Código Ambiental 20/2020 HCD.
- b) Transformar progresivamente el sistema de alcantarillado combinado, en sistemas de drenaje pluvial y alcantarillado sanitario, independientes. Conducir y almacenar temporalmente la escorrentía pluvial aportante al sistema de alcantarillado pluvial e intercepción, para laminación de crecidas previa descarga al cuerpo receptor, a través de la construcción de infraestructura específica, para controlar las condiciones de descarga naturales y así reducir la erosión en los cuerpos receptores;
- c) Prevenir y mitigar la erosión en cauces naturales junto a estructuras de descarga de los sistemas de alcantarillado, intercepción y alivio;
- d) Establecer sistemas independientes de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial en las nuevas edificaciones, en cumplimiento con la normativa metropolitana vigente;
- e) Realizar la captación, filtración y aprovechamiento de agua lluvia, en cumplimiento con la normativa metropolitana vigente;
- f) Las edificaciones no podrán hacer descargas de aguas residuales domésticas a los cuerpos receptores, estas edificaciones deberán aplicar soluciones basadas en la naturaleza o ingeniería sanitaria, que respondan a la norma técnica de aplicación al presente capítulo;

Artículo 38: Gestión del Verde-Azul en espacio público. Se deberá incorporar sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) y soluciones basadas en la naturaleza (SbN), como parte integral del diseño de los espacios públicos, de acuerdo con la norma técnica del presente Título. Se impulsará la jardinería sostenible mediante la inclusión de especies arbóreas y vegetación arbustiva y herbácea, plantas cubresuelos, preferencialmente nativas, y aquellas con flores, de conformidad con los lineamientos que se desarrollarán para el efecto. Las superficies duras de espacio público con finalidad verde urbana serán permeabilizadas, de manera paulatina y priorizada, mediante el uso de vegetación preferentemente nativa o adecuada para el propósito.

Artículo 39: Promoción de jardines, huertos, techos, terrazas y paredes verdes. Se promoverá la creación de jardines, huertos urbanos, techos, terrazas y paredes verdes, en los espacios públicos o privados, en concordancia a la normativa vigente, obteniendo premios en edificación.

Artículo 40: Resiliencia al cambio climático.

La Dirección de Medio Ambiente realizará las siguientes acciones, de conformidad con lo establecido en el Plan Local de Acción Climática de Tafí Viejo:

- a) Conservación y restauración de cursos de agua;
- b) Reducción de riesgos por amenazas hídricas y movimientos en masa;
- c) Recuperación y manejo integral de yungas;
- d) Implementación de soluciones basadas en la naturaleza;
- e) Consolidación de corredores verdes;
- f) Construcción y operación de plantas de tratamientos de agua residuales para reducir la huella hídrica;
- g) Fomentar la producción sostenible y mantener huertos orgánicos para garantizar la seguridad alimentaria en zonas o áreas que no representen riesgos o puedan generar alteraciones e incrementar el riesgo;

Artículo 41: Del procedimiento administrativo sancionador. Los procedimientos administrativos sancionadores que se inicien por el cometimiento de infracciones administrativas tipificadas a continuación, se sustanciarán de conformidad con la normativa, a través de la autoridad de control.

Artículo 42: De las infracciones administrativas. Se considerarán infracciones administrativas toda acción u omisión, que contravenga las disposiciones contenidas en el presente Título, a las cuales les corresponderá las sanciones previstas en este capítulo.

Artículo 43: Tipos de sanciones administrativas. Las infracciones determinadas en este capítulo se sancionarán administrativamente con:

- a) Multa económica; y,
- b) Devolución, suspensión o pérdida de incentivos.

La autoridad de control aplicará las sanciones y medidas administrativas contenidas en el presente capítulo según corresponda, previo informe de la autoridad competente.

Para la sanción determinada en el inciso b), la autoridad de control solicitará a la Dir de Rentas otorgante de los incentivos, que proceda con la orden de devolución, suspensión o pérdida de los mismos, en caso de haberlos.

Artículo 44: Infracción leve. Es considerada infracción leve el oponerse o impedir la ejecución de las acciones de evaluación, inspección y control de la infraestructura verde azul, por parte de los servidores municipales. Para esta infracción se aplicará la sanción contenida en el literal a) del artículo 43. En el caso del arbolado urbano se aplicarán las sanciones previstas en la norma metropolitana que corresponda.

Artículo 45: Infracciones graves. Son infracciones graves las siguientes:

1. Realizar depósitos de escombros, en quebradas, taludes, riveras de ríos y sus áreas de protección, así como en áreas de afectación especial por fenómenos hídricos y movimientos en masa, y áreas de afectación especial verde-azul, de propiedad pública y privada;
2. Se sancionará al propietario del predio, en caso de que se produzca un incendio forestal con la inhibición de desarrollar
3. Remover la vegetación de ecosistemas. Para esta infracción se aplicará, según corresponda, previo informe de la autoridad competente;
4. Realizar depósitos o vertidos de sustancias químicas; todo tipo de residuos; desechos peligrosos o especiales, en quebradas, taludes, riberas de ríos, y sus áreas de protección, así como en áreas de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa, y áreas de afectación especial verde-azul, de propiedad pública y privada;
5. Diluir el agua residual para evitar su tratamiento o alterar los resultados de éste;

6. Construir nuevas edificaciones sin separar las aguas residuales de las aguas pluviales, de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

En el caso de que la autoridad metropolitana de control verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal, notificará a Fiscalía Municipal.

## PASIVOS AMBIENTALES

Artículo 46: Éste capítulo tiene por objeto regular la prevención, identificación de los daños y pasivos ambientales, y la obligación de recomponer sitios contaminados o áreas con riesgo para la salud de la población, con el propósito de mitigar los impactos negativos en el ambiente.

Artículo 47: Se entiende por Pasivo Ambiental, al conjunto de los daños ambientales, en términos de contaminación del agua, del suelo, del aire, del deterioro de los recursos naturales y de los ecosistemas, producidos por cualquier tipo de actividad pública o privada, durante su funcionamiento ordinario o por hechos imprevistos a lo largo de su historia, que constituyan un riesgo permanente y/o potencial para la salud de la población, el ecosistema circundante y la propiedad, aun cuando ésta haya sido abandonada por el propietario y/o responsable.

Artículo 48: A los fines de la presente Ordenanza, se entiende por:

a) DAÑO AMBIENTAL: A los fines de la determinación de la existencia de pasivos ambientales, daño ambiental es todo aquel que implica una alteración relevante y negativa del ambiente o sus recursos, y quedará configurado cuando éste implique: a) un riesgo inaceptable para la salud humana, entendido éste como la probabilidad de un resultado sanitario adverso, o un factor que aumenta esa probabilidad; b) la destrucción de un recurso natural o un deterioro del mismo que limite su capacidad de auto regeneración.

b) AUDITORÍA DE CIERRE. Se entenderá por auditoría de cierre, aquel procedimiento por el cual un sitio se somete al estudio, por parte de un profesional inscripto ante el Registro de Prestadores de Estudios de Impacto Ambiental previsto por la Ordenanza N°20/2020 y las que en el futuro la modifiquen, con el propósito de establecer el estado ambiental final del sitio.

c) RECOMPOSICIÓN. Se entenderá por recomposición las tareas de remediación, saneamiento y aquéllas tendientes a establecer medidas de seguridad, a los fines de evitar daños a la población en general.

d) REMEDIACIÓN. Tarea o conjunto de tareas a desarrollarse en un sitio contaminado que tienen como finalidad reducir las concentraciones de contaminantes, a fin de obtener niveles de riesgo aceptables, en función de la protección de la salud humana y la integridad de los ecosistemas.

e) SANEAMIENTO. Importa la recomposición de condiciones sanitarias de un sitio.

f) SITIO CONTAMINADO. Es todo aquel sitio cuyas características físicas, químicas o biológicas han sido alteradas negativamente por la presencia de sustancias contaminantes de origen humano, en concentraciones tales que, en función del uso actual o previsto del sitio y sus alrededores, comporte un riesgo para la salud humana y/o ambiente.-

Artículo 49: De las denuncias.

a. LEGITIMADOS. Cualquier persona y/o funcionario público que tome conocimiento de la existencia de un daño o pasivo ambiental, podrá denunciarlo a la Autoridad de Aplicación.

b. DE LOS RESPONSABLES. Están obligados a recomponer los daños y/o pasivos ambientales y/o sitios contaminados, los sujetos titulares de la actividad generadora del daño y/o los propietarios de los inmuebles, en el caso de que no se pueda ubicar al titular de la actividad.

Artículo 50: REGISTRO DE PASIVOS AMBIENTALES. Créase el Registro de Pasivos Ambientales de la Municipalidad de Tafí Viejo el que funcionará en la órbita de la Autoridad de Aplicación. La inscripción en el Registro deberá contener como mínimo una descripción de la actividad y de las instalaciones, muestreo y análisis del suelo, y de las aguas subterráneas, medidas de prevención y de control de la contaminación del suelo y estudio hidrogeológico. La Autoridad de Aplicación establecerá el procedimiento para su identificación, elaboración, actualización e inscripción.

Artículo 51: OBLIGACIÓN DE RECOMPONER. El responsable de la actividad no se liberará de la obligación de recomponer, cuando omitiere realizar la evaluación de la Auditoría de Cierre o cuando ésta arroje resultados que importen daños significativos o relevantes al ambiente.

Artículo 52: DE LA REMEDIACIÓN. Todo ambiente afectado, que constituya un sitio contaminado, deberá recomponerse con el fin de lograr las condiciones establecidas en el artículo anterior; esto es hasta alcanzar niveles de riesgo aceptables para la salud humana y para la auto regeneración de los recursos naturales, de modo que la alteración negativa deje de ser relevante. Las empresas encargadas de la recomposición serán aquellas que acrediten capacidad técnica operativa para realizar acciones de recomposición del ambiente dañado, previsto en la Ordenanza N° 20/2020 y las que en el futuro la modifiquen.

Artículo 53: REGISTRO DE PASIVOS AMBIENTALES. Créase el Registro de Pasivos Ambientales de la Municipalidad de Tafí Viejo, el que funcionará en la órbita de la Autoridad de Aplicación, quien deberá informar fehacientemente a la Dirección de Catastro y edificación privada y la Dirección de Rentas de dicha condición. La Autoridad de Aplicación establecerá el procedimiento para su identificación, elaboración, actualización, inscripción y contenido de este Registro.

## 1.5 Expansión de suelo urbano en áreas de completamiento

Artículo 54: Objeto. Fomentar el desarrollo o construcción, de modo de aprovechar la existencia de infraestructura y expandir la oferta inmobiliaria para usos residenciales, institucionales o comerciales y siguiendo los lineamientos del mencionado principio de edificabilidad del Derecho Urbanístico. Los sectores o inmuebles que, estando vacantes o subutilizados y en cumplimiento con la función social de la propiedad, deben ser objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación, aplicándose una sobre tasa o impuesto a la ociosidad del inmueble o al área específica que contribuya a cohibir el uso especulativo.

Artículo 55: Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conformen dichas políticas del lineamiento se rigen por estos criterios:

- a. Que se recupere el valor inmobiliario a través de la contribución por mejoras.
- b. Que se implemente un impuesto que grave la tenencia de estos bienes en el municipio.
- c. Que se generen políticas públicas para regular el mercado informal del suelo.
- d. Que se induzcan cambios en las conductas para movilizar la oferta de suelo urbano.
- e. Que se promuevan usos del suelo compatibles con su función social y económica.
- f. Que se mejore la competitividad local y el crecimiento equilibrado de la ciudad y su tejido.

## DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 56: Servicios Esenciales. Deberán tramitarse las factibilidades correspondientes de acuerdo a los requerimientos de los organismos de competencia para cada caso:

a) AGUA: deberá asegurarse, mediante sistema aprobado por la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios, el suministro de agua para el consumo humano en calidad y cantidad necesarias, para cubrir los requerimientos de la población máxima estimada para el conjunto, como así también para las necesidades del equipamiento comunitario.

b) CLOACA: el sistema de distribución y/o tratamiento y/o disposición final de los efluentes cloacales empleado, deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios. En caso de contar con planta depuradora propia, la misma estará a cargo de la entidad jurídica que nuclea a los residentes del Barrio. Cualquier sistema de administración de la planta que implique algún tipo de tercerización parcial o total, deberá contar con la aprobación del Municipio y la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios.

c) ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO: se exigirá para las viviendas, para los locales y espacios para uso comunitario y para las vías de circulación.

d) ELIMINACIÓN DE RESIDUOS: Para Urbanizaciones Cerradas y Desarrollos Especiales de perímetro Cerrado se considerará como Grandes Generadores de RSU por lo que se dispondrán los contenedores con la debida clasificación de residuos para su recolección y transporte al CIAT o hasta el Relleno Sanitario habilitado por el GIRSU para la disposición final de los residuos domiciliarios.

## MERCADO INFORMAL DEL SUELO

Artículo 57: Se creará un Registro de Mercado Informal de Suelo, a fin de regularizar la situación mediante la aplicación de instrumentos territoriales de gestión de suelo con el objetivo de regularizar el estatus informal de los loteos, dotar de infraestructura básica y generar tejidos con mixtura de usos.

Artículo 58: Se entiende por mercado informal del suelo, a aquel que constituye actualmente un canal por el cual algunos sectores de la sociedad acceden a un espacio para edificar su vivienda y desarrollar otro tipo de actividades urbanas.

Artículo 59: El Municipio de Tafí Viejo no asumirá los costos de urbanización de los loteos que carecen de documentación técnica y permisos correspondientes para llevar a cabo dicho proyecto urbanístico. Por lo que se aplicará el procedimiento de instrumentos mencionados, para salvar las carencias estructurales y servicios esenciales para el funcionamiento normal de la vida urbana, mediante el Fondo de Desarrollo Urbano con intervención del Banco de Tierras.

## BARRIOS O DESARROLLOS ESPECIALES DE PERÍMETRO CERRADO

Artículo 60: Definición. Denominase Urbanización Cerrada (UC) a las urbanizaciones orientadas a la producción de lotes de terreno con infraestructura, destinados a uso residencial urbano de carácter permanente, que admite la restricción de la circulación interna sólo a sus residentes.

Artículo 61: Los proyectos de estas características deberán responder a las siguientes condiciones:

a) Localizarse en zonas de completamiento de suelo disponible, compatibles con los tejidos existentes, siéndo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos por el Distrito de Suelo de Expansión.

- b) La superficie del perímetro estará condicionada a la conectividad del Plan Director Viario.
- c) Cumplir con los parámetros de calidad urbano-ambiental de las normativas generales.
- d) Cumplir lo establecida por la Ley de Loteo Provincial N° 5380 y la Ordenanza N° 41/1984 HCD en lo referente a la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, los cuales no se aceptarán como áreas de laminación.
- e) Estar rodeado por calles de uso público del ancho que determine la normativa vigente. Para ello deberán cederse gratuitamente al Municipio aquellas porciones de terrenos necesarias para la configuración de estas trazas. Podrá eximirse de esta condición cuando del análisis de su entorno, se determine que la existencia de una barrera natural puede tornar inútil a la conectividad urbana la cesión de alguna porción del perímetro o cuando se trate de fracciones interiores a cerramientos imposibles de revertir.
- f) Garantizar la integración con el entorno urbano de las redes de servicios públicos de infraestructura, los accesos, la trama vial y el equipamiento comunitario.
- g) La trama circulatoria interna deberá tener los anchos referidos a la Ordenanza N° 41/1984 HCD, y no se aceptarán cull de sac.
- h) Podrán tener un cerramiento perimetral, incluyendo las bocacalles de la trama interna que no sean accesos, a condición de que sea tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro o cerramiento ciego (libustro, cicus repens, etc) en cuyo caso no deberá superar la altura de 2,50 metros. Se priorizarán los desarrollos que generen lotes a la vía pública.
- i) Los lotes perimetrales de la UC podrán funcionar como frentistas a las calles internas de uso exclusivo, pero no deberán tener impedimentos físicos ni restricciones dominiales para abrirse al exterior por voluntad de sus propietarios.
- j) Podrán admitirse en su interior usos complementarios del residencial predominante, conforme lo establezca la zonificación vigente, siempre que los mismos no posean limitaciones al uso de cualquier ciudadano.
- k) Podrán disponerse de normas urbanísticas para dotar al conjunto de alguna caracterización sostenible a las que deberán adecuarse las construcciones internas, la forestación, los cercos, las veredas y equipamiento de vías públicas. Los promotores o la asociación que administre los servicios comunes podrá solicitar la ordenanza específica siempre y cuando no vulneren la normativa municipal respecto a indicadores urbanísticos y restricciones a la edificación y el área de planeamiento emita dictamen técnico favorable.
- l) Respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación, incorporándose como infraestructura verde y azul.
- m) Forestar la urbanización y tratar los cercos y veredas sobre las calles públicas perimetrales conforme a la regularización establecida por la ordenanza municipal vigente.
- n) Ofrecer tratamiento de los accesos, calles perimetrales y de la red circulatoria interna, mediante escurrimientos pluviales, mejorado o pavimentación, iluminación pública, veredas y forestación. Cada proyecto deberá ser aprobado técnicamente por las oficinas municipales competentes.
- o) El tendido de cables y conductos de redes de todos los servicios públicos y privados como energía eléctrica, teléfono, gas, alumbrado público, televisión por cable y similares, deberá ejecutarse de manera de no ofrecer

ninguna restricción a la vinculación e integración con la infraestructura del entorno, actual o futura, siguiendo con la Ordenanza de Soterramiento Ordenanza N° 13/2020.

p) Deberá comprometerse la cesión de las redes de infraestructura al estado, cuando la lógica ingenieril del servicio o la dinámica del mercado así lo impongan. Se deberá autorizar el traspaso de redes de infraestructura por las calles internas respetando los estándares de calidad de la infraestructura interior.

q) En todos los casos, las urbanizaciones cerradas deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 251, del Título 4 Trámites Administrativos, sobre Certificados de Factibilidad del presente Código y las normativas provinciales vigentes de aplicación.

Artículo 62: La Municipalidad podrá denegar la aprobación de una UC de este tipo, luego de una evaluación particularizada, si su constitución no garantiza la atravesabilidad presente o futura de una calle considerada vía primaria o secundaria por el Plan Viario.

Artículo 63: De la accesibilidad. Todas las Urbanizaciones Cerradas deberán garantizar la libre accesibilidad a las viviendas individuales por parte de los funcionarios municipales, judiciales, de seguridad, de defensa civil, de empresas de servicios públicos y bomberos. Su incumplimiento será considerado una grave falta a la seguridad pública y dará motivo a la revocación de la restricción a la circulación.

Artículo 64: Del mantenimiento e higiene. El mantenimiento e higiene de las calles tanto internas como externas derivadas de éstas urbanizaciones y espacios verdes, alumbrado y demás servicios deberán estar asegurados en forma regular, permanentemente y por cuenta de la Entidad Jurídica desarrolladora o el Consorcio. En todos los casos en que se verifique el incumplimiento de estas obligaciones, el municipio retomará las funciones de su competencia natural a favor de los beneficiarios.

Artículo 65: La superficie mínima de lotes con servicios en Urbanizaciones Cerradas será de 450 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 12 metros. No se concederá ninguna licencia de edificación mientras no esté urbanizado el sector correspondiente, con sus debidos finales de obra.

Artículo 66: Plantación de árboles. Cada lote y parcelas de espacio común deberán contar con 1 (una) especie nativa de bosque de yunga, cada 20 m<sup>2</sup> de suelo permeable.

Artículo 67: Las edificaciones de más de 50 m<sup>2</sup> deberán contar con depósitos de cosecha de agua de lluvia para utilización de riego o limpieza interna del lote.

Artículo 68: Se permitirán tipologías de Dúplex, sólo en loteos abiertos.

## 1.6. Movilidad y conectividad urbana

Artículo 69: Objeto. Cualificar la jerarquía y el rol de las vías, promover la conectividad entre barrios y mejorar la accesibilidad al área central y los barrios contiguos, promoviendo corredores seguros y vitales.

Artículo 70: Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conformen dichas políticas del lineamiento se rigen por estos criterios:

- a. Que se genere un Plan Viario, que contemple jerarquizar vías y proyectar en la expansión del suelo.
- b. Que se diseñen corredores, ya sea entre barrios del municipio o entre otras administraciones,

atravesando barreras, mejorando su conectividad y los vehículos alternativos.

- c. Que se desaliente el uso del automóvil particular a través de la mejora de la oferta de transporte público de pasajeros como el EcoBUS y unidades eléctricas que incluya y favorezca los modos de moverse activos como el peatonal y el ciclista, debe estar conectado con los espacios públicos y ejes de biodiversidad (servicio ecosistémico).
- d. Que se generen nuevos espacios verdes/equipamientos comunitarios públicos, que mejoren la cercanía de las residencias (movilidad de los 15 minutos)
- e. Que se diseñen propuestas para la movilidad metropolitana como el antecedente del Tren Eléctrico Elevado o por Superficie, con la articulación con sistemas de transmodalidad como estaciones que admitan la diversidad de movilidad.

## PLAN DIRECTOR VIARIO

Artículo 71: Se establece la base de planimetría para las vías de comunicación con una propuesta jerarquizada para calles y avenidas, como macro trama en áreas de completamiento urbano y expansión urbana. Para ello, se deberá presentar un Plan Sectorial de Circulación Viaria y Escurrimientos Superficiales como una asociación necesaria entre los nuevos tejidos en diálogo con las cuencas urbanas.

Artículo 72: Para cada obra civil del Plan Sectorial de Circulación Viaria y Escurrimientos Superficiales, se deberán analizar los siguientes criterios: respuestas a demandas generadas, externalidades positivas y negativas, escenarios actuales y deseados incorporando la infraestructura verde y azul, y finalmente la propuesta de movilidad y transporte público, ponderando la electro movilidad.

## 2. Ejes Programáticos

Artículo 73: Los ejes programáticos tienen la misión de promover y reforzar la identidad según la vocación derivada del diagnóstico, con la tarea de monitorear el desarrollo y el avance de la gestión de cada uno de ellos. Serán considerados como eje programáticos los descriptos a continuación:

### 2.1. Eje ECO Turístico Productivo

Artículo 74: Créase el Proyecto Urbano Sectorial o Especial Eco Turístico Productivo. También considerado en la Planilla de Distritos como zona de transición al pedemonte, sector comprendido entre la Avenida Oeste y la Categoría de Conservación I de la Ley Provincial de Bosque Nativo N° 8304. Este proyecto transversal pretende darle a la zona de mayor valor paisajístico de yunga, usos del suelo que ponderen, refuercen y estimulen la protección activa, con la debida evaluación de impacto ambiental no solo de la obra en sí misma sino de la actividad a lo largo del tiempo respecto a las restricciones de consumo de agua potable, impermeabilización del suelo, erosión de suelo por velocidad de agua sin cobertura vegetal, etc. El turismo sustentable y el uso del suelo para producción fruti hortícola o ganadera que ya se encuentran presentes gracias a la política municipal desde 2015 con la presencia de la Hostería Municipal, el CEM, el CIAT, y se pretende garantizar los principios fundamentales del Código Ambiental Ordenanza HCD 20/2020, completando la trama con usos complementarios y de igual rigor sostenible.

### 2.2. Eje Paisaje Urbano y Patrimonio

Artículo 75: Créase el Proyecto Urbano Sectorial o Especial de Paisaje Urbano y Patrimonio. Atraviesa los barrios circundantes al casco fundacional, Villa Mitre, el predio del Ferrocarril y la Villa Obrera, el cual busca potenciar la relación URBS-CIVITAS-POLIS<sup>5</sup> generando así una dinámica de mejoramiento de la relación de la histórica y valiosa diversidad patrimonial, tangible e intangible, que posee nuestra ciudad por la conformación de una sociedad prolífica y rica en valores culturales. Este proyecto transversal tiene la misión de propiciar nuevas redes, circuitos y equipamientos comunitarios o servicios que atraigan la generación de valor de las nuevas generaciones, a través de las tecnologías disponibles. A su vez, que equilibre los niveles de centralidad en cada tejido y revitalice los sectores degradados cuando así lo requiera.

### 2.3. Eje Infraestructura verde y azul

Artículo 76: Créase el Proyecto Urbano Sectorial o Especial de Infraestructura Verde y Azul. Proyecto transversal que remite al reconocimiento de las capacidades innatas del espacio verde y el agua, y los ecosistemas en que están inmersos, de producir beneficios ambientales y de calidad de vida, sobre todo en las importantes cuencas que atraviesan la ciudad existente y sus espacios de expansión o suelo disponible en contraposición a la clásica infraestructura gris. Pueden ser parques, reservas naturales de bosques, corredores verdes, ríos, arroyos, lagunas de laminación y plazas o parques inundables. Incluyen desde elementos urbanos

---

<sup>5</sup> Urbs: la ciudad como hecho físico, desde su mobiliario y su arquitectura a su paisaje, sus infraestructuras y su extensión en el territorio. Civitas: la ciudad como producción social y cultural, con énfasis especial en las conductas de sus ciudadanos/as y las relaciones entre individuos y colectivos. Polis: la ciudad como ámbito y condición de las relaciones de poder y el ejercicio de los derechos ciudadanos y las libertades públicas. Corti, Marcelo en *Café de las Ciudades* (2008)

tradicionales simples, como bulevares arbolados y jardines, hasta más sofisticados como superficies constituidas por depresiones vegetadas diseñadas para capturar y filtrar aguas pluviales cunetas verdes y otros dispositivos de bio infiltración, ponderando éstos en los predios declarados pasivos ambientales debido a la actividad extractivista del suelo. Se trata de sumarle valor al paisaje taficeño y a la vez minimizar los costos de la infraestructura de drenaje, realizando micro intervenciones a la escala de una cuadra hasta macro intervenciones de cuencas o subcuencas, sobre todo en los puntos críticos del escurrimiento superficial marcados en la cartografía. Se espera que en cada proyecto, en especial los que involucran áreas de expansión, se involucren estos conceptos para la generación de servicio ecosistémico en el espacio público con la gestión de las y los vecinos.

## 2.4. Eje Memoria y Biodiversidad

Artículo 77: Créase el Proyecto Urbano Sectorial o Especial de la Memoria y la Biodiversidad, que cumpla un rol predominante por el alto valor simbólico y su fragilidad frente a las condiciones físicas que caracterizan a los bordes o costuras de nuestra ciudad, refiriéndonos a la secuencia de hitos como el Pozo de Vargas, (sitio de inhumación clandestina durante el terrorismo de Estado en Argentina), el Parque Miguel Lillo en el Barrio Lomas de Tafí, los barrios de Los Pocitos, pasando también por un sector de curso meandroso sin tratamiento del Arroyo Nueva Esperanza a la altura del Camino Catorce y por último, atravesando la Ruta Nacional N° 9, el predio del Ejército Arsenal Miguel de Azcuénaga (Centro Clandestino de Detención, Tortura y Ejecución entre 1976 y 1978). Este recorrido satelital, no puede darse de manera peatonal ya que está atravesado por innumerables barreras urbanas como las vías del ferrocarril que dan la espalda a los tejidos circundantes sin espacio público, el nudo de vialidades (rutas provincial o nacional) y avenidas, la confluencia de los Arroyos Nueva Esperanza, Tafí y del canal Néstor Kirchner que colecta el agua superficial proveniente de la Comuna de Cebil Redondo en el Canal Norte, los predios inundables y por lo tanto no urbanizables, las riberas de canales en situación de degradación ambiental, las espaldas de los barrios cerrados o industrias, las redes de alta tensión y los escurrimientos sin arquitecturizar. Por todo ésto, es imprescindible la intervención municipal en el diseño y la gestión de proyectos que sorteen las barreras convirtiéndolas en corredores peatonales o circulación de bicicletas, con puntos intermedios de mobiliario o parques con servicios ecosistémicos, que planten memoria.

# Título 2: Ordenación Urbana

## Clasificación de usos del suelo

Artículo 78: La regulación del suelo en el marco de esta normativa se clasificará en:

- a. **Urbano o urbanizado:** zona o inmueble ya transformado urbanísticamente, integrado de manera legal y efectiva a la red de servicios y dotaciones de la población: dotación de agua, saneamiento, acceso vial y energía eléctrica, siendo los más beneficiados aquellos con alto índice de centralidad, acceso a equipamientos comunitarios de educación, salud, cultura y recreación, pero por sobre todo, calidad de espacio público.

A su vez, puede ser: consolidado, si ya no puede ser transformado o requiere pequeñas obras para acceder a un servicio urbanístico, como conexiones a las redes; o no consolidado si requiere obras de urbanización pero existe la situación precaria de habitabilidad. También se refiere con esta denominación a vacíos o intersticios urbanos y áreas periféricas pero contiguas, como industrias o espacios ferroviarios en desuso que requieren un nuevo proceso de urbanización o reurbanización, revitalización o refuncionalización.

- b. **Urbanizable:** inmueble no urbanizado pero que puede convertirse en urbano. Hay tres tipos de suelo urbanizable: a) suelo urbanizable de expansión, que resulta prioritario de urbanizar ya que se encuentra en áreas de completamiento de tejidos; a su vez, las zonas de urbanización diferida serán utilizadas como reserva de suelo para expansión futura b) suelo urbanizable de transición, que poseerá características y condiciones ambientales con mayores estándares de sostenibilidad.

- c. **No urbanizable:** suelo no urbanizable pero factible de dotación de actividades restringidas (protección activa) y al que no se le permite ser transformado (protección pasiva) como por ejemplo: suelo no urbanizable protegido por la Ley de Bosque Nativo y el buffer de amortiguamiento pedemontano (área roja/área marrón). También por razones ambientales o paisajísticas (recurso natural como bien social y cultural). O suelo inadecuado para el desarrollo urbanístico, por ejemplo, terrenos inundables, riesgo de erosión del suelo, área de recarga de acuíferos en los abanicos aluviales. Pasivos ambientales (áreas de degradación ambiental por acción antrópica). Caminos de sirga, áreas de influencia de vías de FFCC, Líneas de Alta Tensión y áreas de circulación enmarcado en el CCC/2017

Artículo 79: La asignación del suelo tendrá usos, tipologías y densidad de edificación reflejados en el mapa Número 1 y en la planilla del anexo A que delimitan esos derechos y obligaciones de los agentes que producen cualquier actividad ya sean particulares, empresas e instituciones.

## Zonificación

Artículo 80: A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en éste Código se delimitan distritos y sub zonas para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión, ocupación, uso del suelo, infraestructura de servicio y morfología urbana.

Artículo 81: Los distritos se denominan de acuerdo al uso dominante indicado en letra mayúscula, promoviendo en ellos zonas con otros usos complementarios y necesarios para el desarrollo de la función principal, prohibiendo los que resultaren no útiles o perjudiciales. El territorio municipal se dividirá en los siguientes distritos, según mapa número 1 del Anexo A, con sus parámetros urbanísticos:

Artículo 82: El polígono de Suelo No Urbanizable (SNU), perteneciente al marco normativo de la Ley N° 8304 Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos y sus zonas de integración territorial, no podrá ser modificado antrópicamente, pero se permitirán actividades de bajo impacto con fines turísticos, como indica la categoría I en el Capítulo 2, Artículo 5, en categorías de Conservación.

Artículo 83: el polígono SNU comprende :

**Límite Norte:** Límite municipal desde intersección con el Parque Sierra de San Javier hasta límite oeste del distrito de transición especial al Pedemonte; **Límite Sur:** Límite municipal desde intersección Parque Sierra de San Javier hasta calle Nuestra Sra. Del Rosario; **Límite Este:** Corresponde al descripto en el límite oeste del Distrito de Transición Especial al Pedemonte; **Límite Oeste:** corresponde a la sección del Límite este del Área Protegida (Parque Sierra de San Javier) comprendida entre el límite municipal norte y sur de Tafí Viejo.

Artículo 84: Los polígonos de Suelo de Interés Ambiental (SIA) corresponden a parcelas, fracciones, o remanentes de parcelas o fracciones -de propiedad privada o pública- que integran la planta urbana, que la envuelve y limita en gran parte de su contorno, con cobertura de servicios básicos, pero no han sido incorporadas aún al uso urbano. Por sus características, superficie o ubicación generan una discontinuidad en el tejido y/o la trama vial urbana. Los inmuebles afectados como zona de Reserva de Interés Urbano, conservarán su uso, ocupación y subdivisión actual, hasta que por solicitud de sus propietarios o por iniciativa de la Municipalidad, se aprueben las normas para promover su efectiva incorporación al uso urbano y se fijen los indicadores urbanísticos específicos para definir su caracterización, la subdivisión y las cesiones correspondientes, en el marco de las condiciones que se establecen en general y para cada una de las zonas en particular.

Artículo 85: Los polígonos de Suelo de Interés Ambiental comprenden los siguiente límites:

### I. Suelos de Interés Ambiental 1

**Límite Norte:** Linderos sur de los inmuebles Padrones Provinciales N° 624.599,624.600,625.053; **Límite Sur:** Proyección en línea recta entre los puntos de coordenadas (X= 3572601,7143; Y= 7039297,3425) y (X = 3573106,8577; Y = 7039192,4802); **Límite Este:** Lindero este del inmueble padrón provincial N° 516.622, continuando por el lindero sur de los inmuebles padrones provinciales N° 516.614,623.588, luego en dirección sur por el lindero este del inmueble padrón provincial N° 118.702, siguiendo en sentido oeste por los linderos norte de los inmuebles padrones provinciales N° 624.905, 624.906, luego en línea recta proyección al sur del lindero este del inmueble padrón provincial N° 12.529 hasta la coordenada (X = 3573106,85; Y = 7039192,4802); **Límite Oeste:** Línea del Ferrocarril Gral. Belgrano y límite municipal desde el vértice suroeste del inmueble padrón provincial 624.599 hasta el punto de coordenadas (X= 3572601,7143; Y= 7039297,3425).

### II. Suelos de Interés Ambiental 2

**Límite Norte:** Corresponde al Límite este del Suelo de Expansión 4 desde el vértice suroeste del inmueble padrón provincial N° 221.576 hasta Av. Camino del Perú; **Límite Sur:** Línea del Ferrocarril Gral. Belgrano desde Av. Camino del Perú hasta intersección con el punto suroeste resultante de proyección de línea recta del lindero oeste del inmueble padrón provincial N° 221.576; **Límite Este:** Av. camino del Perú entre el vértice sureste del inmueble padrón provincial N° 519.610 y línea de ferrocarril Gral. Belgrano **Límite Oeste:** Proyección al sur en línea recta del lindero oeste del inmueble padrón provincial N° 221.576 desde su vértice suroeste hasta línea del ferrocarril Gral. Belgrano.

### III. Suelos de Interés Ambiental 3

**Límite Norte:** Corresponde al lindero norte de los inmuebles padrones provinciales N° 620.839 y 625.538; **Límite Sur:** Camino vecinal a Los Pocitos desde el vértice suroeste del inmueble padrón provincial N° 620.839 al vértice sureste del inmueble padrón provincial N° 625.538; **Límite Este:** Corresponde al Lindero este del inmueble padrón provincial N° 625.538; **Límite Oeste:** Corresponde al Lindero oeste del inmueble padrón provincial N° 620.839.

Artículo 86: El polígono indicado como Urbanización Diferida cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional, por su alto valor de producción rural.

Artículo 87: El polígono **Suelo de Urbanización Diferida (SUD)** comprende: Límite Municipal desde la línea del ferrocarril Gral. Belgrano y prolongación de Calle José Colombres hasta el vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 512.033; **Límite Sur:** Curso del Arroyo Nueva Esperanza desde el vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 515.131 hasta intersección con el lindero sur del inmueble padrón provincial N° 184.320; **Límite Este:** Por el límite Municipal comprendido entre el vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 512.033 y el vértice noreste del inmueble padrón provincial n° 515.131; **Límite Oeste:** Desde la Línea del ferrocarril Gral. Belgrano altura prolongación Calle José Colombres hacia el sur, continuando luego en dirección este por el lindero sur del inmueble padrón provincial N° 512.663, tomando dirección sur por el lindero este del inmueble padrón provincial 483.601 y su proyección en línea recta al sur hasta intersección con el curso del Arroyo Nueva Esperanza.

## Distritos

Artículo 88: **DISTRITO ESPECIAL DE TRANSICIÓN AL PEDEMONTE (ETP)** Sector de alta vulnerabilidad ambiental por la composición de suelo y pendientes, características de la Sierra de San Javier, tomando desde la calle Paraguay hasta la delimitación de Categoría I de protección de Bosque Nativo.

Artículo 89: Los límites del Distrito ETP son: **Límite Norte:** Corresponde a la sección del Límite municipal comprendida entre el vértice noroeste del inmueble padrón provincial n° 625.473 y el vértice noreste del inmueble padrón provincial n° 518.389; **Límite Sur:** Calle Juan M. de Rosas entre calle Nuestra Sra. Del Rosario y Camino del Perú (Ruta Provincial N° 315); **Límite Este:** desde el vértice noreste del inmueble padrón provincial n° 518.389 con proyección hacia el sur pasando por el lindero oeste de Barrio policial IV (Los Álamos), luego en dirección este por Pje. Reconquista prolongación, continuando en dirección oeste por el mismo hasta intersección con Pje. Miguel de Güemes, luego al sur por el Pje. Güemes hasta Calle Simón Bolívar, siguiendo en dirección este por esta última hasta Calle Muñecas, tomando rumbo sur por la misma y Calle Gral. Lamadrid hasta Calle Pcia. de San Juan, desde este punto en dirección este hasta Calle Rep. Del Paraguay tomando dirección sur por esta última hasta Calle Pcia. de Tucumán, tomando dirección oeste Prolongación Calle Pcia. De Tucumán y luego rumbo sur en línea recta proyección con el Camino del Perú (Ruta provincial N° 315) continuando finalmente por el mismo hasta intersección Calle Juan M. de Rosas; **Límite Oeste:** en dirección sur por los linderos este de los inmuebles padrones provinciales N° 80.458-625.465-518.150, continuando hacia el oeste por el lindero sur del inmueble padrón provincial N° 518.150, hacia el sur por la Calle Caminito del Indio, continuando en dirección oeste por los linderos sur de los inmuebles padrones provinciales N°82.421-83.234 hasta intersección con Arroyo Tafi, desde curso del Arroyo Tafi hasta intersección con Calle Nuestras Sra. Del Rosario y por la misma con dirección sur hasta Calle Juan M. de Rosas y Limite municipal.

Artículo 90: Para el Distrito ETP se aplicarán las actividades propuestas por la Ley N° 8304 Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos y sus zonas de integración territorial, para categoría II, en el Capítulo 2, Artículo 5, en categorías de Conservación.

Artículo 91: **DISTRITO ÁREA CENTRAL (AC)** Sector de alta centralidad, con gran disponibilidad de bienes y servicios, conectividad con el área central de la capital del AMET. Posee una gran cantidad de edificios institucionales y particulares de gran valor patrimonial. Se caracteriza por su buena habitabilidad en centros de manzana y veredas arboladas.

Artículo 92: Los límites del Distrito AC son: **Límite Norte:** Calle Rivadavia comprendida entre Av. Perú Norte y la línea del Ferrocarril Gral. Belgrano; **Límite Sur:** Av. Julio A. Roca comprendida entre el Camino del Perú (Ruta Provincia N° 315) y la Línea del Ferrocarril Gral. Belgrano; **Límite Este:** Línea del Ferrocarril Gral. Belgrano comprendida entre calle Monseñor Dip y Av. Julio A. Roca; **Límite Oeste:** Por Av. Perú desde calle Rivadavia hacia el sur proyección con Calle Vélez Sarsfield hasta intersección con Calle Monteagudo, continuando por Calle Monteagudo al este hasta intersección con Pje. 31 de octubre, desde este punto rumbo al sur hasta intersección con Calle D. F. Sarmiento, por la misma con dirección este hasta Calle Pcia. De Corrientes, tomando luego dirección sur hasta intersección con Calle Pcia. De Entre Ríos, desde esta última calle continuando en sentido este hasta Calle Pcia. Salta, por calle Pcia. de Salta en dirección sur hasta intersección con Calle Pcia. De Mendoza, continuando por esta última en dirección este para luego tomar sentido al sur por Calle Pcia. De Jujuy hasta intersección con Calle Pcia. de Tucumán, por esta última calle rumbo al oeste hasta el lindero este del inmueble padrón provincial N° 516.624 y desde este último en sentido sur hasta intersección con Av. Julio A. Roca.

Artículo 93: **DISTRITO MIXTO 1 (M1)** Áreas urbanas con barrios anexos al área central, con infraestructura básica completa, con buena habitabilidad pero con baja mixtura de usos. Posee una densidad media, con una alta dependencia del viario secundario, y con escasa oferta de movilidad. Si bien hay disponibilidad de equipamientos comunitarios como escuelas, caps y clubes deportivos, posee una gran cantidad de áreas de oportunidad para garantizar la red de servicios a la población.

Artículo 94: Los límites del Distrito M1 son **Límite Norte:** Calle Hipólito Irigoyen desde Av. Perú Norte, con dirección al este hasta prolongación por el lindero sur del inmueble padrón provincial N° 512.663; **Límite Sur:** desde la intersección de Calle Paraguay y Calle Pcia. de Tucumán con dirección este por esta última hasta la intersección con calle Pcia. de Jujuy, continuando luego por los límites oeste y norte del Distrito Área Central, como así también por los límites norte de los Distritos Patrimonio Industrial Ferroviario y Paisaje Urbano Patrimonial (B) hasta intersección con el arroyo Nueva Esperanza. **Límite Este:** Lindero oeste del inmueble padrón Provincial N° 512.033 desde altura de proyección de calle Irigoyen, en dirección sur proyección en línea recta hasta intersección con arroyo nueva esperanza y siguiendo el curso del mismo en dirección sureste hasta intersección con Calle Batalla de Maipú; **Límite Oeste:** Por Av. Perú norte hacia el sur hasta intersección con Pje. Reconquista (Prolongación), luego en dirección oeste por el mismo hasta intersección con Pje. Miguel de Güemes, continuando al sur por el mismo hasta Calle Simón Bolívar, siguiendo en dirección este hasta Calle Muñecas y desde la misma tomando rumbo sur con Calle Gral. Lamadrid hasta Calle Pcia. de San Juan, en dirección este por la misma hasta Calle Rep. Del Paraguay tomando dirección sur por esta última hasta Calle Pcia. de Tucumán.

Artículo 95: **DISTRITO MIXTO 2 (M2)** Áreas urbanas con barrios anexos al área central, con infraestructura básica incompleta, con baja mixtura de usos. Posee una densidad media encontrándonos con barrios de promoción pública, barrios populares y barrios cerrados de alta dependencia del viario principal (Ruta Provincial N° 315). Se registra presencia de equipamientos comunitarios como escuelas, caps y clubes deportivos, como así también grandes intersticios consideradas como áreas de completamiento y zonas degradadas ambientalmente susceptibles de ser áreas de oportunidad con el objetivo de revitalizar la condición de margen.

Artículo 96: Son los límites del M2: **Limite Norte:** Desde intersección Camino del Perú (Ruta Provincial N° 315) y Av. Julio A. Roca en dirección este por esta última hasta Calle Marco Avellaneda, siguiendo en dirección norte por la misma y luego continuando al este por los linderos sur y este de los inmuebles padrones provinciales N° 513.041,513.040, 513.050, desde este punto por Av. Independencia al norte hasta intersección con Calle 1 de Mayo, siguiendo por la misma hacia el este y su prolongación hasta el Limite Municipal y vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 515.131, desde este punto tomando luego dirección al sur por el limite municipal hasta Calle Constitución y por la misma en dirección este hasta el lindero norte del barrio Pinar II y vértice noroeste del inmueble padrón provincial N° 619445; **Limite Sur:** Desde el Camino del Perú ( Ruta Provincial N°315) y lindero sur del barrio San Antonio de Padua en dirección al este por el límite municipal hasta intersección con las líneas del Ferrocarril Gral. Belgrano, continuando en dirección sur por el mismo para luego tomar dirección este por el lindero sur del inmueble padrón provincial n° 624.388 hasta intersección con calle vecinal sin nombre, desde este punto en dirección norte y este por el camino vecinal hasta colectora oeste (Diagonal R. Lechesi), continuando en proyección línea recta desde este punto al este hasta colectora este (Diagonal R. Lechesi) y por la misma en dirección sureste hasta intersección con el curso del Arroyo Tafí; **Limite Este:** tomando el lindero este y sur de B° Pinar II hasta la intersección con el Arroyo Nueva Esperanza, continuando al oeste por el curso del mismo hasta intersección con el vértice noroeste del inmueble padrón provincial n° 129.298, desde este punto luego tomado dirección norte por el lindero oeste B° Pinar I y continuando por los linderos norte y oeste del inmueble padrón provincial N° 522.229 hasta la intersección con el curso del Arroyo Tafí, siguiendo por el mismo hacia el sur hasta intersección con Colectora Este Diagonal R. Lechesi; **Limite Oeste:** Camino del Perú (Ruta Provincial N° 315) comprendido entre Av. Julio A. Roca y lindero sur del barrio San Antonio de Padua.

Artículo 97: **DISTRITO PATRIMONIO INDUSTRIAL FERROVIARIO (PIF)** Predio del Ferrocarril Belgrano Cargas, de 23 Hectáreas emplazado en el centro de la ciudad, que por sus edificios de valor patrimonial industrial, por la historia de conformación y su impacto en el progreso científico y económico, por su centralidad en la trama urbana, y la potencialidad de convertirse nuevamente en el predio de vanguardia de industrias artísticas, de conocimiento, entre otras, configura un distrito único para la conservación activa. Nivel de protección: integral.

Artículo 98: Los límites del Distrito PIF son **Límite Norte:** Desde la intersección de línea del ferrocarril Gral. Belgrano y Calle Monseñor Dip en dirección este hasta calle Batalla de Junín, continuando por esta última en dirección sur hasta intersección con calle Batalla de Maipú, por Calle Batalla de Maipú hacia el este hasta intersección con Av. Independencia; **Límite Sur:** Desde la Línea del Ferrocarril Gral. Belgrano y vértice noroeste del inmueble padrón provincial N° 84.685 hacia el este por los linderos sur y este del inmueble padrón provincial N° 513.041 y en la misma dirección por el lindero sur de los inmuebles padrón provincial N° 513.040,513.050 hasta intersección con Av. Independencia; **Límite Este:** Av. Independencia comprendida entre calle batalla de Maipú y el vértice sureste del inmueble padrón provincial N° 513.050; **Límite Oeste:** Línea del Ferrocarril Gral. Belgrano comprendida entre calle Monseñor Dip y el vértice noroeste del inmueble padrón provincial N° 84.685.

Artículo 99: **DISTRITO PAISAJE URBANO PATRIMONIAL (PUP)** Área urbana caracterizada por su conformación histórica como el barrio obrero, valorado por su tejido característico, por su paisaje de arquitectura doméstica colectiva e individual, y por sus equipamientos comunitarios de gran identidad.

- a. Sub zona PUP Nivel de Protección Estructural, que pertenece al tejido histórico de la Villa Obrera propiamente dicha, donde posee el mayor grado de valoración
- b. Sub zona PUP Nivel de Protección Cautelar: área de arquitectura especial, que acompaña el paisaje

barrial de la Villa Obrera.

Artículo 100: Los límites del Distrito PUP a son **Límite Norte:** Calle 24 de Septiembre entre Av. Independencia y calle Andrés Chazarreta; **Límite Sur:** Calle Silvio Rovelli y Paul Harris entre Av. Independencia y calle Andrés Chazarreta; **Límite Este:** Calle A. Chazarreta entre calles 24 de Septiembre y Paul Harris; **Límite Oeste:** Av. Independencia entre calle 24 de Septiembre y Silvio Rovelli.

Artículo 101: Los límites del Distrito PUP b son **Límite Norte:** Calle Batalla de Maipú entre Av. Independencia y el curso del Arroyo Nueva Esperanza; **Límite Sur:** Calle 1° de Mayo entre Av. Independencia y calle Delfín Gramajo; **Límite Este:** Curso de Arroyo Nueva Esperanza desde calle Maipú, con dirección hacia el sur hasta intersección con la proyección de Calle Asunción, siguiendo al sur por la misma hasta calle 24 de septiembre, luego rumbo al este por Calle 24 de septiembre hasta intersección con Calle Delfín Gramajo para finalmente seguir al sur por esta última hasta intersección con Calle 1° de Mayo; **Límite Oeste:** Av. Independencia desde calle Maipú hasta calle 24 de septiembre, tomando dirección este por esta última hasta calle Andrés Chazarreta, en dirección sur por Calle Andrés Chazarreta hasta Calles Paul Harris, desde calles Paul Harris y Silvio Rovelli al oeste hasta Av. Independencia y por esta última en dirección sur hasta intersección con Calle 1° de Mayo.

Artículo 102: **DISTRITO RECUPERACIÓN URBANA 1 (RU 1)** Barrios del periurbano con infraestructura básica incompleta, con baja mixtura de usos. Presencia de barrios de promoción pública, barrios populares y predios vacantes, de alta dependencia del viario secundario. Se registra una escasa presencia de equipamientos comunitarios de educación y salud, y zonas degradadas con la necesidad de reestructuración e inclusión a la trama urbana existente.

Artículo 103: Los límites del Distrito RU1 son: **Límite Norte:** Comprende el Límite Municipal desde el vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 518.389 hasta intersección al este con la línea del ferrocarril Gral. Belgrano; **Límite Sur:** Desde el Pje. Reconquista (Prolongación) hasta intersección con Av. Perú, continuando por la misma en dirección norte hasta intersección con Calle Hipólito Irigoyen, por Calle Hipólito Irigoyen en dirección este hasta intersección con la línea del Ferrocarril Gral. Belgrano; **Límite Este:** Línea del Ferrocarril Gral. Belgrano desde el vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 81.275 hasta calle Hipólito Irigoyen; **Límite Oeste:** Desde el vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 518.389 en proyección al sur, pasando por el Lindero Oeste de Barrio Policial IV (Los Álamos) hasta intersección con Pje. Reconquista (prolongación).

Artículo 104: **DISTRITO RECUPERACIÓN URBANA 2 (RU 2)** Barrios del periurbano con infraestructura básica incompleta, con baja mixtura de usos. Presencia de un tejido de barrio cerrado, tejidos barriales de promoción de promoción pública, barrios populares y grandes predios vacantes y grandes predios de industrias que por su alta accesibilidad, disponen del viario principal para su funcionamiento (Ruta Nacional N° 9). Se registra una escasa presencia de equipamientos comunitarios de educación y salud. La característica principal de este sector son sus barreras urbanas, ya que al encontrarse entre vialidades de alto impacto como la Ruta Nacional y la Semiautopista Ruta Provincial 314 en conjunción con la unión de canales de escurrimiento de las 3 subcuencas urbanas, configuran nudos de acceso y por lo tanto la segregación sociourbana.

Artículo 105: Los límites del Distrito RU2 son **Límite Norte:** Camino Vecinal a Los Pocitos (al Arsenal) entre colector este (Diagonal R. Lechesi) y Ruta Nacional N° 9; **Límite Sur:** Límite municipal y Canal Norte entre Diagonal R. Lechesi y Ruta Nacional N° 9; **Límite Este:** Ruta Nacional N°9 entre el Camino Vecinal a Los Pocitos (al Arsenal) y Av. Fco. De Aguirre; **Límite Oeste:** Colectora este (Diagonal R. Lechesi) entre Camino Vecinal a Los Pocitos (al Arsenal) y Canal Norte.

Artículo 106: **DISTRITO MIXTO DE DENSIFICACIÓN (MD)** Los tejidos se componen principalmente por promoción pública con el Barrio Lomas de Tafi y algunos barrios populares aislados. Se caracteriza por tener una trama que responde a un sistema de desagüe con los espacios públicos como drenaje sostenible. Se registra una distribución incipiente de equipamientos sobre todo de educación y salud con una alta dependencia del viario semi autopista y colectora. Posee infraestructura completa, grandes áreas públicas para generar servicios ecosistémicos y una densidad baja respecto a la densidad general de Tafi Viejo.

Artículo 107: Los límites del Distrito MD son **Limite Norte:** Calle Vecinal Sin Nombre desde el vértice noroeste del inmueble padrón provincial N° 22.335 hasta la colectora oeste (Diagonal R. Lechesi); **Limite Sur:** Comprende el Limite Municipal entre Av. Camino del Perú y Diagonal R. Lechesi (Ruta Provincial N° 314) ; **Limite Este:** Desde intersección de Camino Vecinal Sin Nombre con Calle Cabo Quipildor (Colectora oeste Diagonal R. Lechesi) en dirección sur por la misma hasta intersección con el canal norte; **Limite Oeste:** Desde Calle Vecinal Sin Nombre al sur por los linderos oeste de los inmuebles padrón provincial N° 22.335,616.680,616.235 hasta calle El Pacará, continuando por la misma al este y luego tomando dirección sur por el lindero este del inmueble padrón provincial N° 15.392 hasta intersección con calle camino al 14, desde este punto por Calle Camino al 14 al este hasta intersección con Pje. Sin Nombre, luego en dirección sur por el mismo y su proyección hasta el lindero norte de B° Las Quintas I, continuando luego en dirección oeste por el lindero sur del inmueble padrón provincial N° 19.720 y siguiendo hacia el sur por los linderos oeste de los inmuebles padrón provincial 624.408, y 624.409, tomando luego dirección al este por el lindero sur del inmueble padrón provincial N° 624.409 hasta la intersección con Calle El Ciprés, siguiendo en dirección sur por la misma hasta altura de calle Fredy Rojas, desde este punto en dirección oeste por el lindero norte y oeste del inmueble padrón provincial n° 118.703 hasta el vértice suroeste del mismo, continuando desde este punto por el lindero norte y oeste del inmueble padrón provincial N° 624.906 hasta su vértice suroeste, y desde este punto en dirección este por el lindero norte del inmueble padrón provincial N° 519.610 hasta intersección con Av. Camino del Perú, desde Av. Camino del Perú hacia el sur hasta la intersección con la línea del ferrocarril Gral. Belgrano.

Artículo 108: **DISTRITO DE ALTA ACCESIBILIDAD (AA)** Zona caracterizada por su relación con el viario de naturaleza regional/provincial/metropolitano que ofrece oportunidades de accesibilidad de jerarquía que exceden la escala municipal. Las actividades asentadas pertenecen a industrias de bajo y alto impacto

Artículo 109: Los límites del Distrito AA son: **Limite Norte:** Calle Constitución desde el vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 213.153 hasta Ruta nacional N° 9; **Limite Sur:** Desde el vértice suroeste del inmueble padrón provincial n° 512.440 con dirección este por el lindero sur del mismo inmueble, continuando luego al sur por el lindero este del inmueble padrón provincial N° 625.538 hasta intersección con el Camino Vecinal a Los Pocitos (al Arsenal), y desde este último punto en dirección este hasta intersección con Ruta Nacional N° 9; **Limite Este:** Ruta Nacional N° 9 entre Calle Constitución y el Camino Vecinal a Los Pocitos (al Arsenal); **Limite Oeste:** Desde calle Constitución y vértice noreste del inmueble padrón provincial n° 213.153 con dirección al sur por los Linderos este del inmueble padrón provincial N° 619.445 y continuando por el lindero oeste del inmueble padrón provincial N° 512.440 hasta su vértice suroeste.

Artículo 110: **DISTRITO SUELO DE EXPANSIÓN (SE)** Áreas de completamiento de la trama existente, donde tendrá prioridad de desarrollo en donde los desarrolladores ponderen la infraestructura del sector, las externalidades negativas del cambio de uso del suelo en el entorno inmediato y generen nuevos tejidos que aporten valor agregado al espacio público.

Artículo 111: Los polígonos de Suelo de Expansión comprenden los siguiente límites:

**a. Suelo de Expansión 1. Límite Norte y Este:** Curso del Arroyo Nueva Esperanza entre la proyección de calle Asunción y el vértice noreste del inmueble padrón provincial N° 515.131; **Límite Sur:** Desde intersección de Calle Delfín Gramajo y 1° de Mayo con dirección este por esta última, continuando por su prolongación y por los linderos sur de los inmuebles padrones provinciales N° 183.006 y 284.948 en dirección este hasta la intersección con el curso del arroyo nueva esperanza; **Límite Oeste:** Desde el curso del Arroyo Nueva Esperanza y el vértice noreste del inmueble padrón provincial n° 84.504 hacia el sur por calle Asunción y su prolongación hasta intersección con Calle 24 de Septiembre, continuando por la misma en dirección este hasta la proyección norte de Calle Delfín Gramajo, y desde este punto en sentido sur por calle Delfín Gramajo hasta intersección con Calle 1° de Mayo.

**b. Suelo de Expansión 2. Límite Norte:** Desde el vértice suroeste del inmueble padrón provincial N° 522.226 hacia el este por los linderos sur de los inmuebles padrones provinciales N° 522.227, 522.228, continuando en sentido sur por el lindero oeste de barrio Pinar I hasta intersección con el curso Arroyo Nueva Esperanza, siguiendo el curso del mismo en dirección sureste para luego continuar por los linderos sur y este de barrio Pinar II hacia el norte hasta intersección con calle constitución, y desde este punto en sentido este por el lindero norte del inmueble padrón provincial N° 619.445 hasta su vértice noreste; **Límite Sur:** Desde el vértice suroeste del inmueble padrón provincial N° 128.219 al sur por colectora este (Diagonal R. Lechesi) hasta intersección con Camino vecinal a Los Pocitos (al Arsenal), desde este punto en dirección este por el mismo hasta el vértice sureste del inmueble padrón provincial N° 620.838; **Límite Este:** Desde calle Constitución hacia el sur siguiendo el límite oeste del Distrito de Alta Accesibilidad hasta el vértice suroeste del inmueble padrón provincial n° 512.440, continuando desde este punto en dirección este por el lindero sur del mismo inmueble hasta el vértice noreste del inmueble padrón provincial n° 620.838, desde este punto al sur por el lindero este del mismo inmueble hasta intersección con Camino vecinal a los Pocitos (al Arsenal); **Límite Oeste:** Desde el vértice suroeste del inmueble padrón provincial N° 522.226 hacia el sur por calle Tito Segura, continuando en la misma dirección por el lindero este del inmueble padrón provincial 25.857 hasta el curso del Arroyo Tafi, y desde este último siguiendo su curso al sur hasta intersección con colectora este (Diagonal R. Lechesi).

**c. Suelo de Expansión 3. Límite Norte:** Desde la línea del ferrocarril Gral. Belgrano hacia el este por el lindero sur del inmueble padrón provincial N° 624.388 hasta Calle vecinal Sin Nombre; **Límite Sur:** Se corresponde con los Linderos sur de los inmuebles padrones provinciales N° 516.614,623.588 hasta intersección con calle El Ciprés; **Límite Este:** Se corresponde con el límite oeste del Distrito Mixto de Densificación desde el calle vecinal sin nombre hasta intersección con calle El Ciprés y Fredy Rojas; **Límite Oeste:** desde el límite sur del Distrito Mixto 2 por la línea del ferrocarril Gral. Belgrano con dirección sur y continuando luego por el límite norte y este del Suelo de Interés Ambiental 1 hasta el vértice suroeste del inmueble padrón provincial N° 516.614.

**d. Suelo de Expansión 4. Límite Norte:** desde la línea del ferrocarril Gral. Belgrano hacia el este por el límite sur y este del Suelo de Interés Ambiental 1 hasta el vértice noreste del inmueble padrón provincial n° 624.905, continuando desde este punto por el lindero oeste y sur del inmueble padrón provincial n° 624.906 hasta intersección con Av. Camino del Perú; **Límite Sur:** Línea del Ferrocarril Gral. Belgrano comprendida entre el vértice extremo oeste del inmueble padrón provincial N° 383.976. Y el vértice suroeste de Suelo de interés Ambiental 2; **Límite Este:** desde intersección Av. Raúl Alfonsín y Av. Camino del Perú con dirección al sur por esta última continuando luego por límite norte y oeste de Suelo de Interés Ambiental 2 hasta intersección con la línea del ferrocarril Gral. Belgrano; **Límite Oeste:** Línea del ferrocarril Gral. Belgrano comprendida entre el vértice suroeste del Suelo de interés Ambiental 1 y el vértice extremo oeste del inmueble padrón provincial N° 383.976.

### **Corredores de Densificación**

Artículo 112: CORREDORES DE PERFILES ESPECIALES (CPE) Eje longitudinal que por sus características morfológicas y naturales se considera de interés para la densificación con plantas bajas que sirvan a la ciudad y equipen al espacio público, en los que deberá mantenerse el carácter peatonal o movilidad alternativa y su entorno paisajístico. Asimismo se deberán preservar las superficies verdes sobre las edificadas, priorizando las especies arbóreas nativas del lugar para fortalecer la política de infraestructura verde y azul como corredor biológico.

Artículo 113: Las calles o avenidas de los Corredores CPE son Calle Sarmiento desde Lamadrid hasta Saenz Peña; Calle Santa Fé desde Lamadrid hasta Saenz Peña; Avenida Alem desde Perú Norte hasta Saenz Peña; Avenida Hipólito Irigoyen desde Perú Norte hasta Calle Brizuela; Avenida Perú desde Calle Rivadavia hasta Avenida Roca; Ruta Provincial N° 315, es decir, Avenida Roca desde el Canal del Arroyo Tafí, pasando por la Avenida Independencia, hasta Avenida Constitución, hasta Ruta Nacional N° 9; Avenida Alfonsín desde Camino del Perú hasta Colectora Cabo Quipildor;

Artículo 114: Serán corredores CPE los proyectados en el Plan Director Viario, tanto la vía principal de conexión con Calle Fanzolato del Municipio de Yerba Buena con la Rotonda de intersección de Av Roca y Avenida Perú; también el Boulevard propuesto sobre la actual calle Camino 14.

## Calificación de usos del suelo

Artículo 115: Se denominará usos del suelo al destino establecido para el mismo, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan oportunidad de desarrollarse según las características de cada distrito y la vocación que tengan las áreas en el plan urbano.

Artículo 116: La calificación del uso puede ser:

- a. Uso conforme. Serán considerados así todos aquellos permitidos en el distrito con las condicionantes correspondientes y según estén admitidos en cada una de las zonas. Los usos conformes podrán ser Predominante o Complementarios.
- b. Uso predominante. Aquellos que caracterizan a cada zona.
- c. Uso complementario. Aquellos asociados al predominante, que satisfacen para el desarrollo del primero.
- d. Usos prohibidos. Son aquellos que no están permitidos por sus características generales asociados al alto grado de molestia, peligrosidad o por incompatibilidad con los usos predominantes o complementarios.
- e. Usos condicionados. Serán considerados así aquellos usos que estando permitidos en las distintas zonas están sujetos a estudios específicos de impacto y a restricciones para su funcionamiento de tipo urbanísticas, grado de molestia y ambientales específicas, ya sea por normas específicas o cuando a criterio de la oficina de Planeamiento lo considere precedente.
- f. Usos preexistentes. Serán considerados de esta manera aquellos usos preexistentes con anterioridad a la vigencia de la presente norma que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Conformes. Se considerarán admitidos siempre y cuando cumplan con alguna de las siguientes condiciones:
  - I) Cuando cuenten con la debida habilitación municipal.
  - II) Cuando se hubiera iniciado el trámite de habilitación correspondiente con fecha anterior a la vigencia de la presente y fueran usos conformes de acuerdo a la normativa anterior.
  - III) Por transferencia o locación del fondo de comercio a los sucesivos adquirentes y en los casos de transformación de un tipo de sociedad por otra.
  - IV) En todos los locales de uso industrial que se hallen fuera de zona para el presente Código, podrán seguir funcionando siempre y cuando mantengan la categorización industrial de acuerdo al grado de molestia por la cual fueron habilitados o hayan comenzado su trámite de radicación con la restricción impuesta a la fecha. Sólo podrán ampliar su superficie construida o de parcela, si se mantiene dicha categorización y si dicha ampliación representa una mejora ambiental, urbana, o mejora la transitabilidad del área.
  - V) Cuando un edificio industrial sea dado de baja o deje de ser utilizado para tal fin y las condiciones edilicias del predio así lo justifique en virtud de la inversión instalada podrá autorizarse un nuevo uso industrial siempre y cuando sea categorizado como Industrial 1 o 2 de acuerdo al grado de molestia y estuviera localizado sobre las rutas provincial o nacional.
- g. Cuando se trate de viviendas localizadas en zonas industriales, con anterioridad al cambio de zonificación, no se exigirá la condición de ser complementaria a otra actividad.

Artículo 117: En el caso de que un uso habilitado con anterioridad a la presente norma o con trámite iniciado para un uso que en el presente Código se encuentre prohibido, sea dado de baja o deje de ser utilizado para tal fin, la nueva habilitación deberá efectuarse indefectiblemente para un uso permitido.

Artículo 118: Todos los usos permitidos en cada distrito, están sujetos a evaluación por el equipo técnico tanto en instancia de prefactibilidad, según su compatibilidad con usos existentes, impactos en el entorno inmediato (ya sean de edificación, viales o ambientales) o externalidades negativas en el entorno del sector; como en la renovación de habilitaciones comerciales o institucionales.

Artículo 119: El criterio para ordenar los usos, tanto de edificios nuevos o modificaciones en los existentes, se categorizará de la siguiente manera:

1) Uso Residencial o Habitacional:

- a. Vivienda Individual o Unifamiliar
- b. Vivienda Colectiva o Multifamiliar
- c. Vivienda Comunitaria (Residencias Infantiles, Juveniles, de Ancianos, etc.)
- d. PH -Propiedad Horizontal- Urbanizaciones Especiales (barrios cerrados y complejos de edificios)
- e. Vivienda Transitoria (Hoteles, Hostales, Hosterías, Hotelería por hora etc.)

2) Uso Comercial

- a. Minorista de pequeña escala (superficie máxima 50 m<sup>2</sup>)
- b. Minorista en general (incluye Galería o Centro Comercial, Shopping, etc.)
- c. Mayorista en general (superficie máxima de uso total 300 m<sup>2</sup> incluye servicios)
- d. Minorista y/o Mayorista Especiales (alto grado de molestia como corralones, playas de acopio, depósitos, maquinarias, inflamables y toda venta que implique un riesgo ambiental)

3) Equipamiento:

- a. Conocimiento, enseñanza e Investigación
- b. Salud (integral)
- c. Recreativo
- d. Deportivo
- e. Cultural
- f. Religioso
- g. Cementerio

4) Servicios

- a. Centrales (Organismos y/o Entidades Públicas y Privadas, Bancos, Oficinas en general, estudios profesionales, etc.)
- b. Servicios de Talleres de Oficios (carpinterías, metalúrgicas, vidrierías)
- c. Fúnebres
- d. Seguridad
- e. Servicios del Automotor
- f. Transporte y Comunicaciones
- g. Depósitos
- h. Infraestructuras Urbanas (bomberos, empresas de servicios)

5) De Uso Productivo, Agropecuario o Agroindustrial.

- a. Industria de bajo impacto para el ambiente
- b. Industria de alto impacto para el ambiente (peligrosas, molestas o nocivas)
- c. Actividades agropecuarias o ganaderas

## Espacio público urbano

Artículo 120: Definición. Todo espacio conformado por el límite de las parcelas de dominio privado y declarado abierto al uso de la comunidad ya sea para su esparcimiento, intercambio social, y/ o para el desarrollo del tránsito vehicular y peatonal.

Artículo 121: Componentes. Serán considerados componentes del espacio público las vías de circulación sean estas vehiculares o peatonales, márgenes de arroyos, y a los espacios verdes públicos correspondientes a plazas, plazoletas y parques. Se entiende como componentes de la vía pública a las aceras (entre la línea municipal y el cordón de la calzada, destinado a la circulación de peatones, y superficies parquizadas. A los efectos de su delimitación en los casos de ausencia de cordón y / o calles de tierra se deberá consultar a la oficina competente) y calzadas (destinado a la circulación de vehículos)

### DE LAS VÍAS

Artículo 122: Definición Todo espacio declarado abierto al tránsito vehicular o peatonal por la Municipalidad tales como autopistas, avenidas, calles, pasajes, sendas, senderos peatonales.

Artículo 123: Clasificación Las vías se clasifican en principales, secundarias y terciarias.

Artículo 124: Principales: Rutas nacionales y provinciales, autopistas y otras vías con tránsito intenso que forman parte de la red regional o conforman vías de entrada o estructurantes. La autoridad de aplicación resolverá restringir el horario de circulación de transporte pesado.

Artículo 125: Secundarias: calles y avenidas que permiten distribuir el tránsito interno del municipio y que vinculan las vías principales (arteriales) con las terciarias (barriales o locales)

### DE LAS ACERAS

Artículo 126: Materialización

Todo propietario de terreno (baldío o edificado) con frente a la vía pública está obligado a construir y conservar en su frente la acera. El ancho mínimo de acera será de 2,00 m para calles pavimentadas y de 1,50 para calles de tierra. En todos los casos se debe cumplir con la condición de antideslizantes.

Artículo 127: La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano podrá exigir y /o realizar en las aceras que crea conveniente a los fines de mejorar las calidades estéticas de una determinada zona un determinado tipo y ancho de revestimiento.

Artículo 128: Pendiente transversal: En las calles pavimentadas el nivel de la acera será el que fije el cordón de la calzada, debiendo tener una pendiente transversal de 2 %.

Artículo 129: El acceso vehicular se resolverá mediante rampas de 2,50 metros de ancho mínimo. Para los casos que ya sea por un desnivel pronunciado o por un escaso ancho de acera no pueda cumplimentarse con lo requerido la oficina de planeamiento establecerá las condiciones para la materialización de la acera.

Artículo 130: Rampas. Se establece con carácter obligatorio la construcción de rampas en las aceras y áreas de acceso a edificios públicos destinados a facilitar la transitabilidad y acceso de personas con distinto grado de

discapacidad para su fácil circulación. Todas las obras de pavimento ya sean por iniciativa pública o privada deberán construir las rampas respectivas.

Artículo 131: Explotación Comercial: Como complemento de la actividad comercial de los locales construidos en el predio frentista o para la ocupación por puestos de diarios y flores, farolas, publicidad (correspondiente al local frentista, marquesinas, bancos, asientos y otros de similares características. La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano reglamentará su materialización, disposición, y gestión en el plazo máximo de un año. No se permitirá su instalación cuando impidan o limiten la visibilidad de la vía pública especialmente en las bocacalles y cruces ferroviarios, o cuando se obstruya el tránsito peatonal. La colocación de estos elementos estará en función del ancho de acera debiéndose dejar en todos los casos como mínimo un ancho de 1,50 metros para el tránsito peatonal.

## **DE LAS CALZADAS**

Artículo 132: Dimensionado: El dimensionado de las calzadas en cuanto a capacidad de carga y/o jerarquización estará en función a la zonificación según usos y del plan viario propuesto en los lineamientos generales, debiéndose prever la resistencia necesaria para el soporte del tránsito a que serán sometidos. En caso de materializarse las calzadas por iniciativa privada el proyecto deberá ser aprobado por la Secretaría de Gestión Ambiental e Infraestructura y por la Secretaría de Gestión Ambiental e Infraestructura.

Artículo 133: Vías sometidas a ensanche: En toda parcela frentistas a las calles que estén sometidas a ensanche por este Código no se podrán levantar construcciones en la franja del terreno afectada debiendo asentarse en planos catastrales la restricción a la edificación por ensanche de calle.

## **DE LA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE**

Artículo 134: Definición: Se denomina infraestructura de transporte al conjunto de actividades y equipamientos específicas y colaterales destinadas a satisfacer los requerimientos para el adecuado funcionamiento del transporte público y privado de pasajeros y carga.

Artículo 135: Tránsito Pesado: La red de tránsito pesado se analizará para su aprobación en correspondencia con el plan viario planteado en los lineamientos generales. Para ello deberán intervenir las áreas de planeamiento, tránsito, transporte, Obras Públicas e Industria.

Artículo 136: Refugios para Transporte Público:

- Deben estar correctamente ubicados en tramos con buena visibilidad, dotados de una señalización que informe sobre las líneas de ómnibus que concurren.
- Deberá garantizar la accesibilidad de todos los usuarios y en caso de existir, la publicidad o cartelera deberá perturbar lo menos posible las visuales.
- Se tomará como modelo de diseño y ejecución de los refugios el brindado por el Ministerio de Transporte de la Nación en su Programa: "Paradas Seguras de Buses Urbanos" (consultese aquí: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/350000-354999/352383/res3.pdf>)

## **PUBLICIDAD Y PROPAGANDA**

Artículo 137: Definición: Se considerará publicidad a toda acción o producto tangible e intangible, destinada a difundir actividades y / o atributos de entidades, objetos o personas con fines institucionales, lucrativos y / o proselitistas.

Artículo 138: Anuncios sobre edificios: son aquellos cuya estructura portante está adosada al edificio o directamente apoyada, pegado o pintado sobre él. Podrán ser:

- Sobre terraza: (salientes o contenido) Características: Podrán ser paralelos, perpendiculares, u oblicuos; luminosos o iluminados. La proyección sobre la acera de los anuncios salientes no podrá ser mayor al 50% del ancho de la acera sin poder sobrepasar en ningún caso los 2.00 metros.
- Sobre fachadas: (paramentos, balcones, aleros). Características: Podrán ser paralelos, u con una pequeña inclinación no pudiendo separarse una distancia mayor a 0,50 m desde la parte del edificio que los soporta; luminosos o iluminados. No podrán disminuir las exigencias de ventilación e iluminación de los locales.
- Sobre las medianeras: Solo se permitirán aquellos anuncios pintados sobre medianeras no pudiéndose aplicar ningún tipo de estructura o paneles sobre la misma.

Artículo 139: Anuncios en playas de estacionamiento: Las playas de estacionamiento que cuenten con más de 100 m. (cien metros) lineales de frente quedan exceptuadas de lo dispuesto en el artículo 194. Pueden colocar dispositivos, los que estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima de 2,5 m sobre la rasante de la acera del terreno y cuya altura no puede superar los 4,5 m sobre la referida rasante.

Artículo 140: Prohibiciones. Un anuncio no debe:

- a. Atentar contra la dignidad de las personas y/ o vulnerar los derechos y garantías reconocidos en la Constitución Nacional. En caso de verificarse tal publicidad, la autoridad de aplicación debe ordenar el retiro inmediato de la misma, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder a los responsables de la misma.
- b. Afectar la calidad ambiental por ninguno de los siguientes motivos:
  - La contaminación visual que impida las visuales sobre todo en el eje este-oeste en dirección a las sierras;
  - El brillo de sus luces o frecuencia en su encendido, producir ruidos y/o sonidos molestos
  - Emitir radiaciones nocivas;
  - Contravenir las disposiciones contenidas en las normas de tránsito vigentes y su reglamentación y/o perjudicar la visibilidad de la nomenclatura de calles y caminos, señales de tránsito u otras advertencias de interés general;

Artículo 141: Protección del Patrimonio: en los edificios/elementos catalogados o áreas declaradas sitios de interés histórico, artístico, paisajístico y/o natural, se prohíbe todo tipo de intervención y/o actividad publicitaria, a excepción de edificios de museos, bibliotecas o análogos, con independencia de su nivel de catalogación, que pueden divulgar sus exhibiciones o actividades temporales, mediante anuncios instalados como banderolas, paralelas o perpendiculares a la fachada, ejecutadas en tela o materiales análogos.

# Título 3: El tejido urbano

## 1. Edificabilidad. Volumetría y líneas. Basamento y salientes.

### 1.1 ASOLEAMIENTO

#### CONCEPTO Y OBJETIVOS

Artículo 142: El concepto de asoleamiento o acceso solar tiene por objetivo mejorar los niveles de confort, tanto térmico como lumínico, de los habitantes de una ciudad, haciendo uso de los recursos naturales disponibles y minimizando el uso de energías no renovables.

Se considerará particularmente la relación entre la composición del tejido urbano y la disponibilidad solar. El vínculo entre estos conceptos, le da el carácter cualitativo a la densidad y propone la disposición de las edificaciones de tal manera que permitan asegurar los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

### 1.2 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN, ASOLEAMIENTO.

#### ESPACIO LIBRE URBANO

##### DEFINICIÓN

Artículo 143: Todo espacio conformado por el límite de las parcelas de dominio privado y declarado abierto al uso de la comunidad ya sea para su esparcimiento, intercambio social, y/ o para el desarrollo del tránsito vehicular y peatonal.

##### FUNCIÓN

Artículo 144: El espacio libre urbano, define el espacio apto para la ventilación e iluminación de los locales de habitación y trabajo de cualquier tipo. En tanto cumple dicha función, constituye una restricción al dominio sujeta a las normas y especificaciones definidas por este Código.

##### DIMENSIONES DEL ESPACIO LIBRE URBANO

Artículo 145: En su función de espacio de ventilación e iluminación, las dimensiones se medirán entre paramentos exteriores de los muros que den a esos espacios. En coincidencia con ejes medianeros, los muros y cercos divisorios, existentes o no, se supondrán de 0,30 m de espesor, a los fines de la dimensión del patio involucrado. Los salientes no serán mayores de 0,60 m, no se permitirán estructuras fijas como voladizos de losa ni tampoco ningún tipo de cubierta que sea accesible, serán permitidos como salientes: los toldos (fijos y rebatibles) o velas.

##### ESPACIO PÚBLICO

Artículo 146: Serán considerados componentes del espacio público las vías de circulación sean estas vehiculares o peatonales, márgenes de arroyos, y a los espacios verdes públicos correspondientes a plazas, plazoletas y parques.

## BASAMENTOS Y ASOLEAMIENTO

### ALTURA MÁXIMA DEL BASAMENTO

Artículo 147: Se entiende por altura máxima a la medida vertical comprendida entre la cota de nivel de parcela  $\pm 0,00$ , y un plano virtual horizontal ubicado en la cota máxima del paramento exterior de la fachada de un edificio con techo plano o en la cumbrera más alta de un edificio con techo en pendiente.

Se entiende por basamento a la parte del edificio construida sobre el nivel de la cota de la parcela, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y/o retirados del edificio. Se trata de un volumen cubierto y cerrado, con usos diversos, que garantice la actividad humana en relación con la acera pública y funciona como transición entre el habitar público y el privado (ver figura 1)

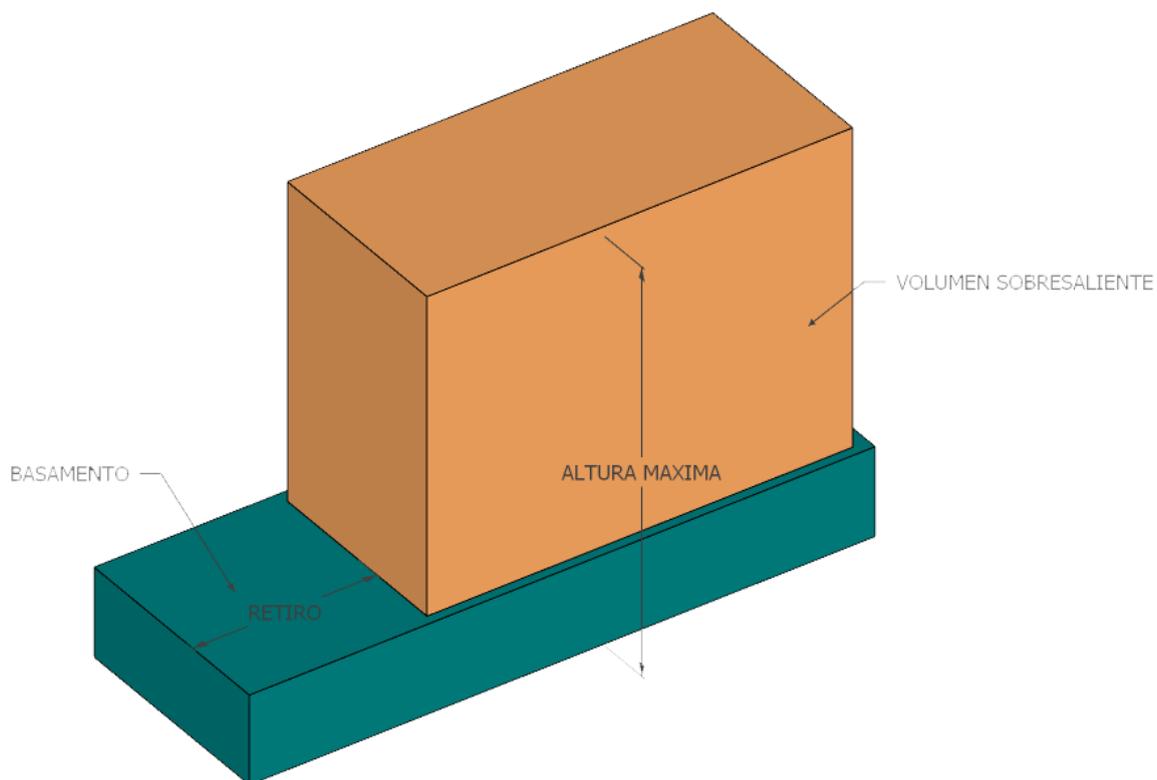


Figura 1: representación gráfica de los conceptos del artículo 147. Producción SPDU y SGAI.

#### A. Para Distrito Área Central (AC), Distrito Mixto 1 y Distrito Mixto 2

Para asegurar el asoleamiento en el espacio público del Distrito Área Central (AC), Distrito Mixto 1 y Distrito Mixto 2, donde los anchos de calles rondan entre 7 y 9 mts la altura máxima del basamento será de un nivel o hasta 3,50 mts en ambos lados de la calle.

Desde la línea municipal habrá un retiro de 5 mts como mínimo para iniciar el volumen sobreelevado o torre respetando las alturas máximas (ver Planillas de Distritos) , quedando este retiro apto para uso como terraza accesible.

### ALTURA MÁXIMA DE LOS VOLÚMENES

Artículo 148: Se restringen las alturas máximas con el objetivo de regular las sombras que produce una edificación y estarán determinadas por un estudio de asoleamiento con el objetivo de proporcionar un mínimo de 2 hs de acceso solar. La altura máxima de los volúmenes sobresalientes estarán determinadas por las permitidas en cada distrito (ver planillas de distrito).

## CARACTERÍSTICAS ESPECIALES PARA PARCELAS SUR

Artículo 149: Para las parcelas que se encuentran hacia el sur la altura máxima podrá ser mayor a la permitida en las planillas de distritos. Una vez superada la altura máxima permitida se deberá generar un nuevo retiro de mínimo 5 mts para no alterar el acceso solar, quedando volúmenes escalonados (ver figura 2). Esta altura estará limitada por el FOT correspondiente al distrito.

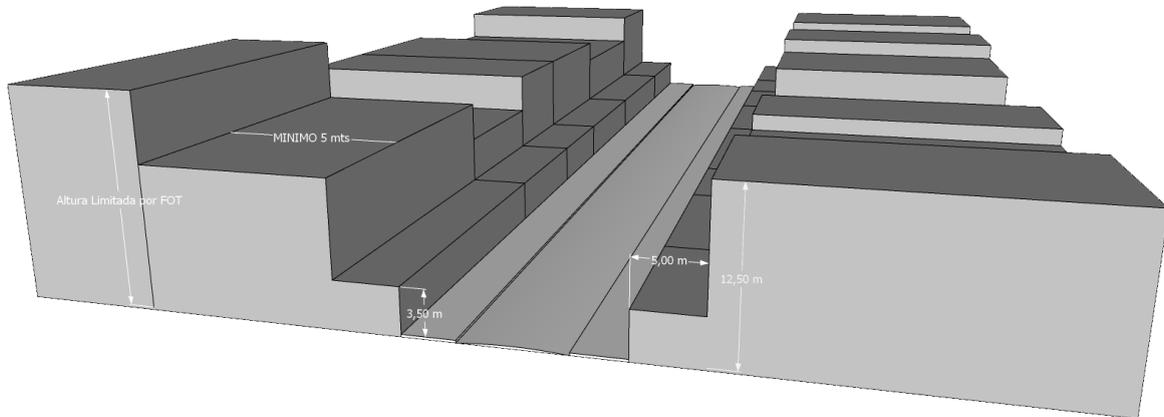


Figura 2: representación gráfica de los conceptos del artículo 149. Producción SPDU y SGAI.

## CONSTRUCCIONES NO INCLUIDAS EN LAS RESTRICCIONES DE ALTURAS MÍNIMA O MÁXIMA.

Artículo 150: Por sobre el volumen permitido, sólo podrán sobresalir:

- a) Tanques de agua.
- b) Cajas de escalera para acceso a azotea.
- c) Antenas, pararrayos, conductos, chimeneas, antenas parabólicas.
- d) Locales para sala de máquinas, ascensores, montacargas.
- e) Instalaciones para acondicionamiento térmico y colectores solares.

## BASAMENTOS Y EDIFICIOS PATRIMONIALES

Artículo 151: Las nuevas construcciones que se ubiquen al lado de edificios que sean de valor patrimonial deberán adoptar las siguientes disposiciones:

- a. Configurar la altura de "Basamento" que alcanzará la altura del inmueble catalogado con protección directa lindero adoptando como línea de fachada la del inmueble patrimonial. (ver figura 3)
- b. Alcanzar la altura máxima establecida, para lo cual la edificación deberá retirarse de la línea de fachada del Basamento cinco metros (5m) a partir de la altura de este último.
- c. Los balcones en el Basamento no podrán sobrepasar la Línea Municipal según corresponda.

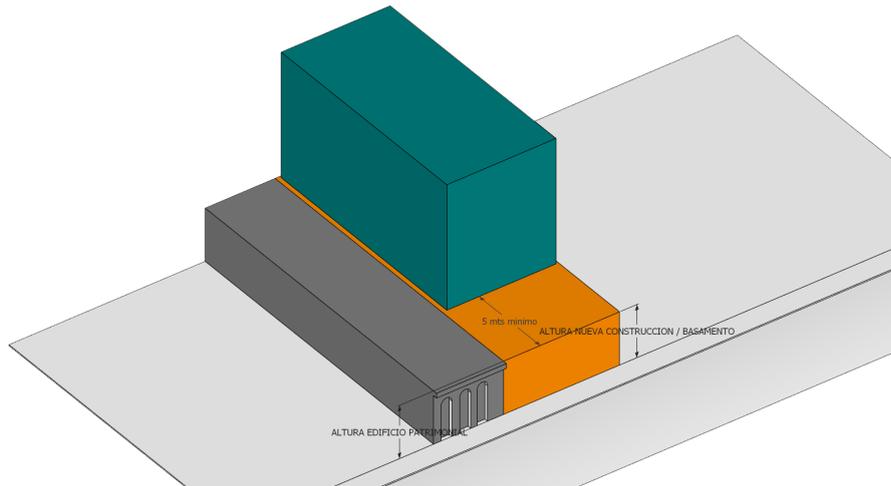


Figura 3: representación gráfica de los conceptos del artículo 151. Producción SPDU y SGAI.

### **BASAMENTOS EN CORREDORES DE PERFILES ESPECIALES (CPE)**

Artículo 152: El asoleamiento en el espacio público de los *Corredores de Perfiles Especiales*, donde el perfil urbano es más amplio y el paisaje urbano resultante difiere del resto de la ciudad, la altura máxima del basamento será de 2 (dos) niveles o hasta 7 mts en ambos lados de la calle.

## 2. Habitabilidad. Capacidad según función. Clasificación de locales. patios, sanitarios y estacionamientos mínimos.

### 2.a Capacidad según función

Artículo 153: La capacidad de ocupación los edificios para lograr una buena habitabilidad es la capacidad indicativa de ocupación en los edificios, sujeta al cálculo final que surja del Proyecto de Higiene y Seguridad, se determinará dividiendo la superficie del mismo por el factor mínimo de ocupación por persona, que a continuación se indica. En los edificios con destino mixto se utilizará igual procedimiento en forma acumulativa:

#### 1) Uso Residencial o Habitacional: para todos los casos será 2 personas p/ dormitorio

- a. Vivienda permanente en viviendas unifamiliares y multifamiliares *12 m<sup>2</sup>/ persona*
- b. Vivienda no familiar colectiva o comunitaria *10 m<sup>2</sup>/ persona*
- c. Vivienda transitoria *8m<sup>2</sup>/ personas*

#### 2) Edificios Comerciales:

- a. Gimnasios: *5 m<sup>2</sup> p/ persona*
- b. Locales de reunión bajo techo:
  - Estadios y salones para mega espectáculos: Tomando como base la superficie útil libre de muros destinada a uso exclusivo de cada actividad sin incluir áreas de servicios, depósitos, circulaciones, escenarios, vestuarios, accesos, cocheras, locales técnicos, etc.: *0,33 m<sup>2</sup> p/persona*
  - Auditorios, cines, iglesias, estadios, teatros, salas de convenciones, salas y pistas de baile: *1 m<sup>2</sup>/ persona*
  - Casinos y salas de juegos: *5 m<sup>2</sup> p/ persona*
  - Ferias y exposiciones: *3 m<sup>2</sup> p/persona*
- c. Locales de reunión al aire libre

- Instalaciones para exposiciones, ferias: *3m2 p/persona*
- d. Bancos, Compañías de Seguros, Oficinas de Administración, Pública y Privada en General, etc.: *8m2 p/persona*
- e. Estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc: *1 m2 p/ persona*
- f. Locales habilitados con mesas y sillas como: restaurantes, club nocturnos, establecimientos gastronómicos y bares, debiendo mantener los pasos y la circulación necesaria: *3 m2 p/ persona*
- g. Salón de Fiestas y Salones de Actos: *1 m2 p/persona*

### 3) Equipamiento:

- a. Conocimiento, enseñanza e investigación: Se deberá considerar el día de mayor concurrencia al establecimiento computando además del número total de alumnos, el personal administrativo y la posible concurrencia de familiares. Aulas y academias: *1,5 m2 p/persona*
- b. Salud: de acuerdo al número de camas. *16 m2 p/ persona*
- c. Cultural:
  - Museos: *10m2 p/persona*
  - Bibliotecas: *8m2 p/ persona*
  - Anfiteatros, cines, estadios al aire libre: *1m2 p/persona*
  - Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas: *5 m2 p/persona*
- d. Deportivos:
  - Natatorios: *5 m2 p/persona*
  - Gimnasios: *5 m2 p/persona*
- e. Salones de reunión en edificios con fines educacionales o religiosos: *2m2 p/ persona*

### 4) Servicios:

- a. Oficinas: *9 m2 p/ persona*
- b. Call Center, Cyber: *3m2 p/persona*
- c. Depósitos: *39m2 p/persona*
- d. Depósitos con reglamentaciones especiales por productos peligrosos: *15 m2 p/ persona*
- e. Cárceles, penitenciarías: *16 m2 p/persona*

### 5) De uso productivo o industrial: 16 m2 p/ persona

## **CASOS ESPECIALES**

Artículo 154: En caso de plantearse la necesidad de determinar el Factor Mínimo de Ocupación por persona en edificios no estrictamente encuadrados en las categorías listadas en el capítulo precedente, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano lo determinará por analogía con las mismas o de acuerdo a las características particulares de cada proyecto

## **2.b Clasificación de locales.**

### **LOCALES DE PERMANENCIA O PRIMERA CLASE**

Artículo 155: Los locales de primera clase: Bibliotecas y billares privados, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, living – rooms, cocinas, oficinas, salas, salas para juego infantiles y tocadores;

En todos los casos los dormitorios únicamente se tipifican como locales de 1º categoría, aún en aquellos dormitorios cuya capacidad permita disponer solamente una cama de una plaza.

No se admitirá tipificar dormitorios como habitaciones de servicio o dormitorios de servicio a los efectos de ser tipificados en otra categoría.

### **LOCALES COMPLEMENTARIOS O DE SEGUNDA CLASE**

Artículo 156: Los locales de segunda clase: antecomedores, cuartos de planchar, habitaciones de servicio (no habilita este rubro incluir dormitorios de ningún tipo) y lavaderos privados.

### **LOCALES DE PERMANENCIA EVENTUAL O DE TERCERA CLASE**

Artículo 157: Locales de tercera clase: antecocinas, baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacio para cocinar / kitchenette / office, garajes, guardarropas colectivos y retretes. Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m<sup>2</sup>, o integren departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 35 m<sup>2</sup>.

### **LOCALES DE TRÁNSITO O DE CUARTA CLASE**

Artículo 158: Locales de cuarta clase: bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

### **DETERMINACIÓN DEL DESTINO DE LOS LOCALES**

Artículo 159: La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensión, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el articulado anterior. Asimismo, la Secretaría podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

### **ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES**

Artículo 160: Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2,20 m y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.

### **ALTURA MÍNIMA DE LOCALES**

Artículo 161: Las alturas de los locales serán las siguientes:

- a. Para locales de negocio de una superficie no mayor de 20 m<sup>2</sup> y una profundidad máxima de 6 m, la altura mínima será de 2,60 m
- b. Para locales de negocio de mayor superficie y/o profundidad la altura mínima será de 3,00 m
- c. Para locales de primera clase la altura mínima será de 2,50 m
- d. Para locales de segunda y tercera clase la altura mínima será de 2,20 m
- e. Cuando los locales de segunda clase no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas, se los considerará de primera clase a los efectos de determinar su altura mínima.
- f. Para locales de cuarta clase -a excepción de los locales para negocios- la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,60 m.
- g. Para locales no determinados, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,40 m.

### **ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES EN "DÚPLEX" Y ENTREPISOS EN NEGOCIOS**

Artículo 162: Para los locales de primera clase en edificios "Dúplex" de casa habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,40 m, siempre que den a locales destinados a estadía, cuya altura, sobre la pared vidriada, sea de 4,90 m como mínimo. En el caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2,20 m en su

menor altura. El entrespiso del "Dúplex" no podrá cubrir más de dos tercios de profundidad del local de estadía (ver Gráfico 4).

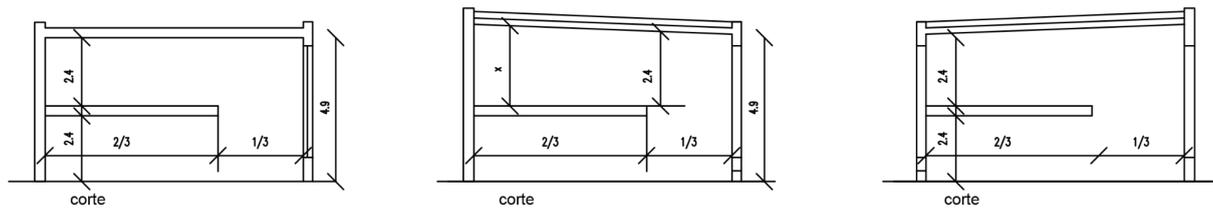
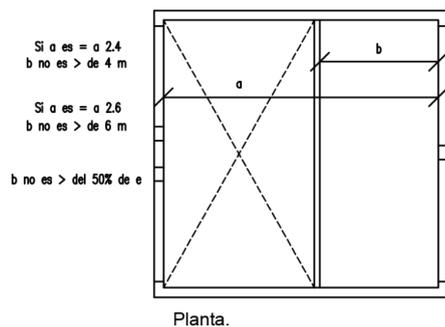


Gráfico 4. Producción SPDU y SGAI.

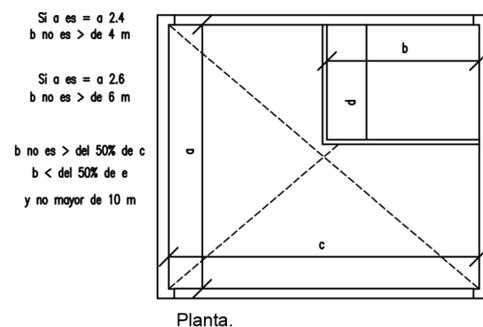
En caso de ocuparse, en el entrespiso, todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,40 m, en una profundidad máxima de 4 m y de 2,60 m hasta una profundidad máxima de 6 m. En ningún caso este entrespiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada (ver Gráfico 5.a).

En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura mínima de 2,40 m, cuando el entrespiso no exceda de los 4 m de ancho y de 2,60 m cuando no pase de 6 m de ancho.

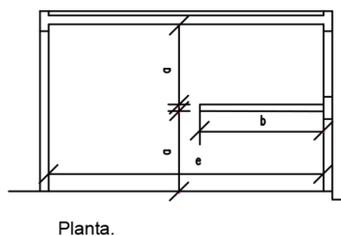
La profundidad del entrespiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10 m (ver Gráfico 5.b)



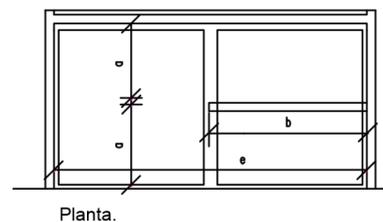
Planta.



Planta.



Planta.



Planta.

Gráfico 5.a Producción SPDU y SGAI.

Gráfico 5.b Producción SPDU y SGAI.

### ALTURA MÍNIMA DE LOCALES EN SUBSUELO

Artículo 163: Los locales de primera, segunda y tercera clase ubicados en subsuelos o sótanos podrán tener las mismas alturas mínimas, determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación. Para los locales de primera categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas esté como máximo, a una altura de 1,30 m del piso.

## ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES

### GENERALIDADES

Artículo 164: Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

### ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE

Artículo 165: Ver tabla

Locales	Lado Mínimo (m)	Área Mínima (m <sup>2</sup> )
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00	16,00
Cuando la unidad locativa posea varios locales:		
Por lo menos un local tendrá	2,50	10
Los demás tendrán	2,00	6,00

### ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Artículo 166: Las cocinas en locales comerciales y habitaciones de servicio (no incluye dormitorios) tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

- a) Cocinas: área mínima 3 m<sup>2</sup> y lado mínimo 1,50 m.
- b) Habitaciones de servicio: lado mínimo 1,80 m y área mínima: si tienen ropero embutido 4 m<sup>2</sup> de superficie libre y 5 m<sup>2</sup> si no lo tienen.

### ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES DE TERCERA CLASE

Artículo 167: Los baños, retretes y espacio para cocinar, kitchenette, office tendrán las áreas y lados siguientes:

- a) Baños: áreas mínima 3 m<sup>2</sup>, lado mínimo 1,20 m.  
Se podrán proyectar baños que tengan una superficie mínima del local útil igual o mayor a los 2,20 m<sup>2</sup>. Esta reducción de superficie se admite condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a.1) La distancia mínima entre artefactos y entre artefacto y muro lateral más próximo, no podrá ser inferior a los 0,15 m.
  - a.2) Los espacios libres de higienización (espacio de paso) no podrán ser inferiores a los 0,55 m.
- b) Retretes: área mínima 1 m<sup>2</sup> y lado mínimo 0,80 m.
- f) Espacios para cocinar / kitchenette / office: tendrán una superficie máxima de 2,25 m<sup>2</sup>.

## DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES

### GENERALIDADES SOBRE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES

#### ILUMINACIÓN MEDIA HORIZONTAL

Artículo 168: Concepto. La iluminación media horizontal es la media de las iluminaciones correspondientes a distintos puntos distribuidos uniformemente sobre un plano horizontal ubicado a 1 m sobre el suelo.

Según la uniformidad de la luz, el punto a que corresponde una iluminación igual a la media horizontal, se halla a 1/3 de la profundidad del local a partir de la ventana o algo más hacia el interior, es decir donde generalmente se sitúan los puestos de trabajo.

### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 1 Y 2 CLASES

Artículo 169: Disposiciones generales de iluminación y ventilación de locales de 1 era. y 2da. Clase:

Todos los locales de 1era. y 2da. recibirán el aire y la luz de un patio principal (cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias), de la calle o del centro de manzana.

a) Distancias máximas a un vano de iluminación y ventilación exigido:

1. Locales que ventilan naturalmente sin superficie semi-cubierta: la distancia máxima permitida, desde el punto más alejado del local, hasta el borde interior del vano, será de 2,5 veces el ancho.

2. Locales que ventilan naturalmente a través de una superficie semi-cubierta: en caso de que se proyecten superficies semi-cubiertas, con una profundidad no menor a 1 metro y una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>, la distancia máxima, medida desde el punto más alejado del local hasta el filo exterior de dicha superficie será de 3 veces el ancho del local.

3. En ambos casos, cuando la profundidad del local exceda las máximas exigidas, las alturas de los mismos se aumentarán de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad x 0,15.

b) Iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas:

Un local puede recibir luz natural y ventilación a través de partes cubiertas como ser galerías, porche, balcón, alero, siempre que no posea cuerpos salientes a un nivel inferior al del dintel de dicho vano.

c) Los locales de 1era. y 2da. clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

$$i = A/X$$

En donde "i" es el área mínima del vano de iluminación, "A" es el área del local y "X" es el coeficiente que se aplicará en cada caso dependiendo éste de la ubicación del vano.

Para la determinación del "X" que se aplicará en cada caso, se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

Ubicación del vano	Vano que de a patios reglamentarios	Vano que de a calles o centro de manzana
Bajo parte Cubierta	6	8
Libre de parte cubierta	7	9

d) Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de locales de 1era. y 2da. clase, se aplicará la siguiente fórmula:

$$K = i/3$$

Donde "i" es la superficie de iluminación y "K" es la parte abrible.

En la parte superior del muro que corresponde al patio, la calle o el centro de manzana, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación del aire, en los locales de 1era. y 2da. clase y que tengan como mínimo, una superficie útil de 0,05 m<sup>2</sup> por cada 10m<sup>2</sup>; aun en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado, debe cumplirse con los requisitos determinados por vanos y conductos.

Las cocinas, además de la ventilación por vano, deben tener conducto de tiraje por campana que cumplirá las

especificaciones determinadas en el Art. 170 inciso b), con excepción de aquellas en las cuales la parte abrible será mayor a los 2/3 de la superficie mínima de iluminación, es decir se aplicará:

$$K = 2/3. i$$

e) Solamente en locales de segunda clase se permitirá la ventilación por diferencia de niveles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- 1) El vano debe estar situado dentro del tercio superior de altura del local.
- 2) Deberá tener, en todos los casos, una altura no menor a los 0,75 m.
- 3) Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará, por lo menos, 0,30 m del techo o del solado del patio.
- 4) El área mínima de iluminación requerida se incrementará en 50 % con respecto de la exigida en el inciso e).

Para cualquier tipo de locales y en especial para los que poseen lugares de trabajo, los coeficientes a aplicar en cada caso, deberán satisfacer las condiciones que se desprendan del presente estudio.

### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 3ª CLASE

Artículo 170: Disposiciones generales de iluminación y ventilación de locales de 3era. Clase:

a) Cuando las antecocinas, baños, espacios para cocinar, y retretes den sobre la vía pública, el alféizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2 m sobre el nivel de la vereda.

En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos.

Los locales de 3ª clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,5 m<sup>2</sup> y dispondrán de ventilación regulable.

b) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados, con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no formarán ángulos mayores de 45° con respecto a la vertical. Sólo podrán tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor de 1,20 m.

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del 1/5 superior a la altura a que corresponda el local. Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 m sobre el techo y a 2 m en caso de tratarse de azoteas con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.

Si los conductos de ventilación tienen sistemas de regulación, al estar abiertos, dejarán libre una sección igual a la del conducto correspondiente.

Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mismos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación.

Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

Para antecocinas, cuartos de ropero, despensas	0,010 m <sup>2</sup>
Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarropas colectivos y retretes	0,015 m <sup>2</sup>
Para cuartos de máquinas, garajes (por cada 25 m <sup>2</sup> o fracción)	0,025 m <sup>2</sup>

Los baños, cuartos de máquinas, espacios para cocinar, garajes, y retretes tendrán además de los conductos para ventilación, conductos individuales o colectivos de entrada de aire, ubicados en el 1/5 inferior de la altura del local y colocados en la pared opuesta a la de los de ventilación.

Las caras internas de estos canales serán perfectamente lisas y contarán con una sección del 50 % de la que corresponda a los conductos de ventilación. En las cocinas y espacios para cocinar se colocarán, sobre el artefacto de cocina, campanas conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 0,01 m<sup>2</sup>.

### **ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 4ª CLASE.**

Artículo 171: Disposiciones generales de iluminación y ventilación de locales de 4ta. Clase

Los locales de 4ª clase, bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales de depósitos o industrias y comercios con zonas de trabajo, deberán contar con las áreas de iluminación y ventilación que a continuación se detallan:

Casos de aventanamientos a patios, centro de manzanas o calle, colocados con un antepecho de 1 m sobre el piso y aproximadamente centro de pared (1/2 de su longitud).

Se aplicará el coeficiente 1/10 de la superficie del local para iluminación correspondiente y en lo que respecta a ventilación, la tercera parte abrible de lo que resulte área mínima de iluminación.

Casos de aventanamientos en cielorraso por claraboyas totalmente traslúcidas.

En este caso el coeficiente a aplicar será el 1/8 de la superficie del local para iluminación y la 1/3 parte de la superficie resultante, para ventilación, aclarando que las áreas obtenidas serán debidamente repartidas de manera tal que el local se encuentre bien dotado en lo que a iluminación y ventilación se refiere.

Cuando el proyectista adopte la solución propuesta en este párrafo, deberá respetar las siguientes normas:

- 1.- Altura mínima de ventana 0,75 m, medido desde el antepecho que no deberá ser inferior a 0,20 m.
- 2.- Sin excepción, las aberturas deberán dar a patio o aire y luz, cuyas dimensiones mínimas respeten las fijadas, para iluminar y ventilar ambientes de 1ª y 2ª categoría.
- 3.- Para la colocación de chapas traslúcidas o claraboyas, deberá tenerse en cuenta que los coeficientes antes citados se han tomado considerando como mínimo al cristal común tipo, es decir, con una transparencia adecuada, quedando, por lo tanto, descartada la posibilidad de colocar las chapas citadas en la cantidad que arroje el cálculo surgido de esa aplicación debiéndose, en ese caso, compensar con mayor superficie traslúcida, en la medida que la calidad del material utilizado lo exija.

### **ILUMINACIÓN ARTIFICIAL Y VENTILACIÓN MECÁNICA.**

Artículo 172:

#### a) Iluminación de los locales:

La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano autorizará a aquellos locales ubicados en los edificios determinados en el punto 3.b) provistos de iluminación eléctrica con no menos de 2 (dos), circuitos independientes y de instalación de sistema lumínico de emergencia, que no observen las disposiciones reglamentarias de iluminación natural.

Las bocas de luz se dispondrán de manera que reciban energía de uno u otro circuito en forma intercalada, de manera que la alimentación de cada uno de los circuitos suministre un nivel de iluminación adecuada en cualquier punto del local, en caso de desperfecto en uno de ellos.

Los valores mínimos de iluminación a observar (mínimos de servicios), se adoptarán según lo dispuesto en la Norma IRAM - AADL J 20-06 del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales y Asociación Argentina de Luminotecnia, según Tipo de Edificio, Local y Tarea Visual; y la Ley 19587/72 sobre "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y su Decreto Reglamentario 351/79 y futuras actualizaciones adaptándose el mayor valor dispuesto.

El plano será visado por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Tafí Viejo debiendo ser firmado por profesionales responsables.

Se aclara expresamente que bajo ningún concepto se autorizará locales que no cumplan con las disposiciones de iluminación natural cuando se tratara de edificios residenciales los cuales deberán observar la normativa vigente.

b) Iluminación de medios de circulación:

Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones específicas en el punto anterior.

El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos debe funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.

c) Iluminación de emergencia: En los edificios y/o locales que se indican a continuación:

- Estaciones de Transportes.
- Edificios administrativos del Estado.
- Auditorios, Salas de Exposiciones, Museos.
- Estudios Radiofónicos.
- Estudios de Televisión.
- Salas de Baile/Confiterías.
- Teatros.
- Cines/Teatros.
- Cines.
- Circos permanentes.
- Atracciones permanentes.
- Estadios abiertos o cerrados.
- Hotel.
- Hotel alojamiento.
- Hotel residencial.
- Edificios de sanidad (hospital, sanatorios, clínicas, maternidad, preventorios geriátricos )
- Bancos y Edificios con acceso masivo de público.

Deberán disponerse en todos los medios de accesos (corredores, escaleras y rampas) circulación y estadia pública, luces de emergencias cuyo encendido se produzca automáticamente si quedaran fuera de servicio por cualquier causa, las que los alumbren normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministro de energía eléctrica, asegurando un nivel de iluminación que permita apreciar de forma adecuada la totalidad del recorrido.

En lugares tales como escaleras, pisos donde se produzcan reducidos desniveles salvados por escalones -que no permitan ser apreciado fácilmente, acceso de ascensores, etc., el nivel mínimo de iluminación será de 30 lux medidos a 0,80 m. del solado.

La iluminación proporcionada deberá prolongarse por un período adecuado para la total evaluación en los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser dicho período inferior a 1 1/2 horas, manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación propuesto en los párrafos anteriores.

Las luces para iluminación de emergencias podrán ser del tipo fluorescente o incandescente prohibiéndose el uso de luces o proyectores que produzcan deslumbramientos.

## **ILUMINACIÓN DE EMERGENCIAS EN LOCALES CON TAREAS PELIGROSAS**

Artículo 173: En aquellos locales con riesgos según la tarea que se realiza se preverá un alumbrado de emergencia para asegurar la conclusión de las tareas en puestos de trabajo con riesgos potenciales; por ejemplo: talleres con sierras circulares, industrias, etc., a través de la disposición de generadores con tableros automáticos de transferencia (que permitan su puesta en funcionamiento automáticamente en caso de corte de energía), adecuados a la función específica de cada local que permitan el normal desenvolvimiento del trabajo a realizar en dicha área.

## **ILUMINACIÓN DE EDIFICIOS DE SANIDAD**

Artículo 174: Un edificio de sanidad (Hospital, Sanatorio, Clínica, Maternidad, Preventorio y Geriátricos) debe contar obligatoriamente con iluminación eléctrica proveniente de dos (2) circuitos distintos y con los requisitos establecidos en el inciso 1.a).

En los edificios de sanidad, cuando cuenten con los locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación deberá observar un mínimo de 700 lux en el local y en el campo operatorio (lugar específico en el que se está realizando la operación) 10.000 lux.

Instalaciones de Emergencia en Área de Salud:

En los locales de Área de Salud pertenecientes a la denominada Área Crítica que comprenden:

- Unidad de Terapia Intensiva
- Quirófanos
- Salas de Partos
- Unidad Coronaria
- Salas de Endoscopia
- Banco de Sangre
- Neonatología
- Diálisis

Deberán disponerse de instalaciones eléctricas de emergencias, generadores con tableros automáticos de transferencia (que permitan su puesta en funcionamiento automáticamente en casos de corte de energía), adecuados a la función específica de cada local que permitan el normal desenvolvimiento del Área antes citada.

## **VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS**

Artículo 175: La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano autorizará a aquellos locales que no observen disposiciones reglamentarias de ventilación natural, únicamente en los edificios que se determinan en el punto "Edificios en cuyos locales específicos se admite ventilación por medios mecánicos" de la presente, en los casos que dichos locales cuenten con un equipo de ventilación mecánica que asegure en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale; siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el punto Artículo 176 la presente; estableciéndose para cada caso en particular el volumen de aire a renovar por hora.

Se aclara expresamente que bajo ningún concepto se autorizará locales que no cumplan con las disposiciones de ventilación natural cuando se tratara de edificios residenciales.

Artículo 176: Son edificios cuyos locales específicos se admite ventilación por medios mecánicos:

A. Cultura:

- Biblioteca
- Exposiciones
- Estudio de Radiodifusión

#### B. Sanidad:

- Salas de operaciones: 120 m<sup>3</sup>/h y por persona (siempre que quede justificada en la técnica quirúrgica)
- Todo sistema que se adopte deberá cumplir con las condiciones de asepsia inherentes al local, en razón de ello no se permitirá en ningún caso la recirculación del aire para el sector quirúrgico, aplicándose ésta norma en forma indistinta a equipos de aire acondicionado central o equipos individuales.

#### C. Salubridad:

- Baños, retretes y mingitorios múltiples que se dispongan agrupados en un compartimiento. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire que debe asegurar una renovación horaria de 15 volúmenes.

#### 3. Espectáculos Públicos:

- Salas de cines y/o teatro, cines de exhibición condicionada, y locales con amenización musical sin pista de baile
- Salas y Vestíbulos
- Categoría Salas de Cine y/o teatro.
- Categoría Locales bailables.
- Categorías Salones de Entretenimientos

##### 1. Bancos:

En oficinas anexas a cajas de seguridad y locales afines: 12 renovaciones por hora del volumen de aire del local.

##### 2. Industriales:

Los locales de trabajo y /o depósitos comerciales e industriales pueden acogerse a lo establecido en el inciso "Ventilación por medios mecánicos" cuando a juicio de la Secretaría, los procesos de elevación o sistemas de trabajo así lo justifiquen. La ventilación mecánica será considerada por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano en cada caso en particular y por analogía o uso a fin de acuerdo al destino del local.

La pulverización de materias irritantes o tóxicas puede efectuarse únicamente en sistemas cerrados.

Sólo debe permitirse (en especial en zonas pobladas), la emisión del aire viciado al exterior cuando éste no lleve consigo polvos, gases o vapores fluidos que no sean agua o productos de una combustión completa no contaminante con azufre, hollín u otros productos nocivos.

Lo mismo se aplicará a posibles descargas de aire que pueda contener bacterias o virus procedentes de operaciones sanitarias.

##### 3. Oficinas:

12 de renovaciones horarias del volumen de aire del local.

##### 4. Gimnasios cubiertos:

20 de renovaciones horarias del volumen de aire del local.

#### **VENTILACIÓN COMPLEMENTARIA:**

Artículo 177: La ventilación mecánica debe ser complementada con otra natural mediante vanos, claraboyas, rejas de ventilación o conductos que la reemplace a disponer en cada local (y que deben quedar siempre en condiciones de usarse), cuando por causas fortuitas el mecanismo no funcione normalmente.

Para la ventilación complementaria la superficie requerida será el 50% de la establecida para iluminación y ventilación en locales de 3ª clase (considerando para el cálculo 0,50 m<sup>2</sup> de superficie - ventilación por claraboya) en razón de ello la superficie a exigir será de 0,25 m<sup>2</sup>.

## 2.c Patios.

### GENERALIDADES

Artículo 178: Forma de medir los patios: Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros y la proyección horizontal de todo voladizo. Sólo se permitirán pequeñas superficies salientes aisladas cuya suma total no exceda de 0,60 m<sup>2</sup> (ver Grafico 6). Las alturas para determinar las medidas de los patios, deberán ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio excluyendo el muro medianero

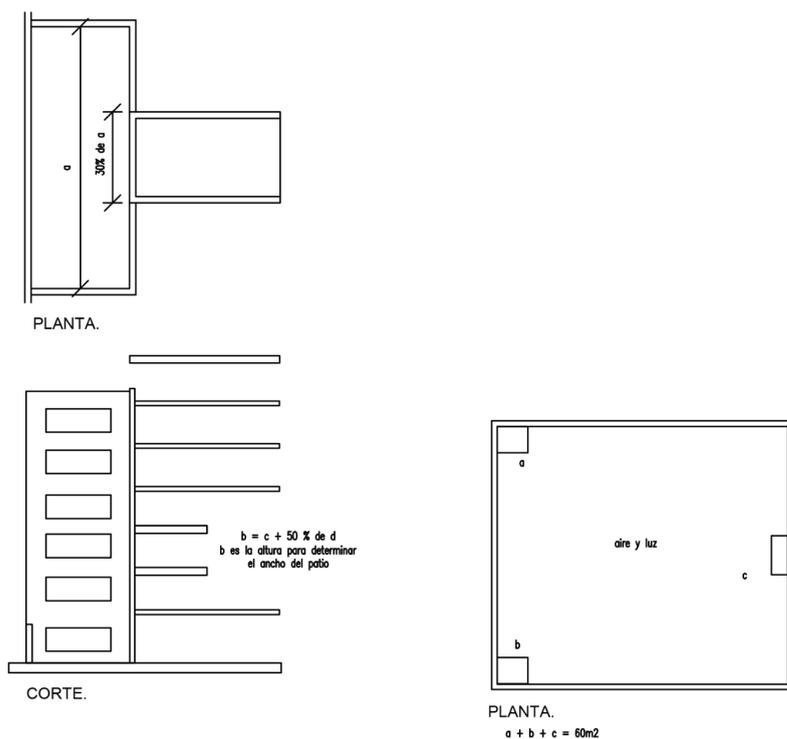


Gráfico 6 Producción SPDU y SGAI

Artículo 179:PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS.

- Prohibición de reducir dimensiones de patios. No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a las fijadas en este Articulado.
- Prohibición de cubrir patios. No se pueden cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo con este Articulado mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulta innecesario según las prescripciones vigentes. Sólo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

### COLOCACIÓN DE TOLDOS EN PATIOS DE VIVIENDAS

Artículo 180: Sólo se permitirán:

- Los toldos plegables rebatibles totalmente realizados en tela o cualquier material flexible.
- Los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles; por lo tanto, prohíben los toldos de estructura fija que no cumplan con esta condición y cubran toda la superficie del patio disminuyendo la iluminación y ventilación de los locales que se vuelcan a él. Cuando se coloquen

toldos de estructura fija con aletas articuladas y la altura del muro perimetral más bajo (en relación con el lado de menor altura del toldo) sea igual a 2 m, la distancia del eje divisorio del muro debe ser:  $a = 1/3$  de  $d$ . En caso de que todos los muros perimetrales donde se va a colocar el toldo superen los 2 m, la distancia  $a$  se incrementará siendo  $a = 1/2$  de  $d$  (ver Grafico 7). Los toldos metálicos o de otro material rígido deberán tener en todos los casos, canaleta de desagüe con contrapendiente.

Toldos fijos en patios de viviendas

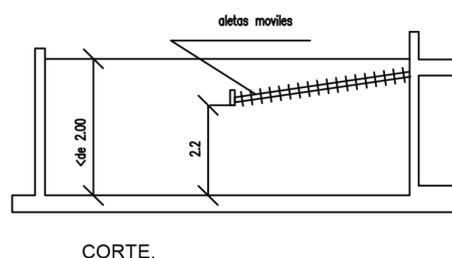
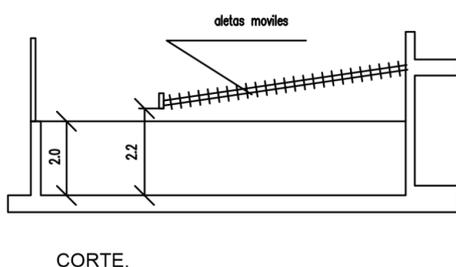
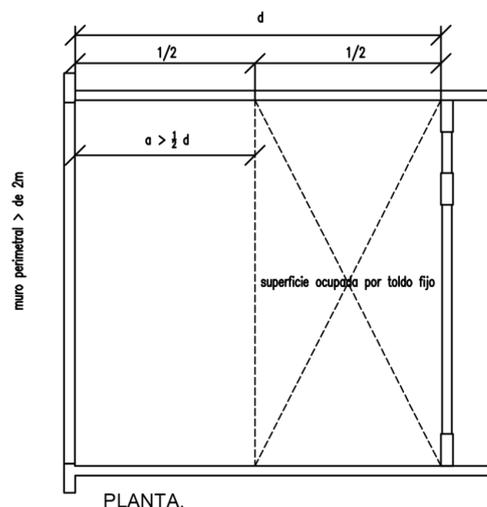
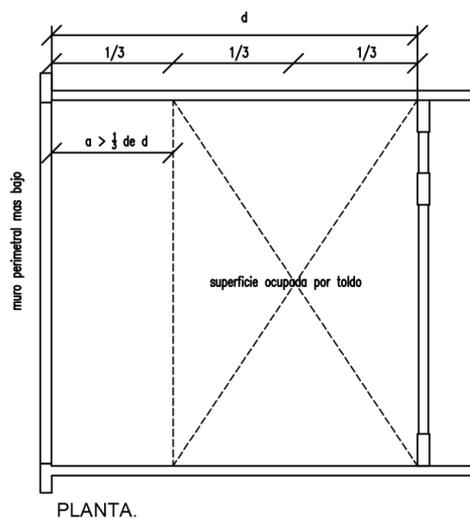


Gráfico 7 Producción SPDU y SGAI.

- Su colocación deberá llevarse a cabo hasta el espesor de la losa correspondiente al techo de la vivienda de planta baja, prohibiéndose su avance sobre dicha altura. En las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, previa autorización del consorcio del edificio para la colocación del toldo, el propietario deberá mantenerlo en perfectas condiciones de limpieza y conservación para no provocar molestias a los vecinos colindantes.
- 

### CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS.

Artículo 181: Los patios de iluminación y ventilación, según sus tipos y dimensiones se clasifican en:

- Patios en edificaciones de hasta 12 m de altura.
- Patios en edificaciones de altura superior a 12 m.

### DIMENSIONES DE LOS PATIOS.

Artículo 182: Patios en edificaciones de hasta 12 m. de altura.

Hasta planta baja y un piso alto, con un máximo de 6 m. de altura los patios deberán poseer una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>, fijándose el lado mínimo en 3 m.; se exceptúa el caso del pasillo de 2,80 m. de ancho entre

ejes, originado en los planos de subdivisión que por su longitud podrán mantener dicho ancho como lado mínimo.

A partir de allí y hasta los 12 m. de altura la superficie mínima del patio se fija en 16 m<sup>2</sup>, con el lado inferior no menor de 4 m.

Establécese en ambos casos que para casas o departamentos interiores por lo menos dos locales de 1ª clase deberán iluminar y ventilar a un patio cuya superficie se haya incrementado un 30 % de su superficie mínima original.

### PATIOS EN EDIFICIOS DE ALTURA SUPERIOR A 12 M.

#### Artículo 183: a) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar locales de 1º Clase.

Para iluminar y ventilar locales de 1º clase será necesario utilizar los frentes a vía pública o bien patios o espacios entre cuerpos de edificios.

El lado mínimo de los patios debe ser igual a 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 m.

En caso de edificios de varios cuerpos, el lado mínimo del patio no deberá ser inferior a 1/3 de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstos fueran desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos 1/5.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

En ningún caso el lado resultante podrá ser inferior a 4 m.

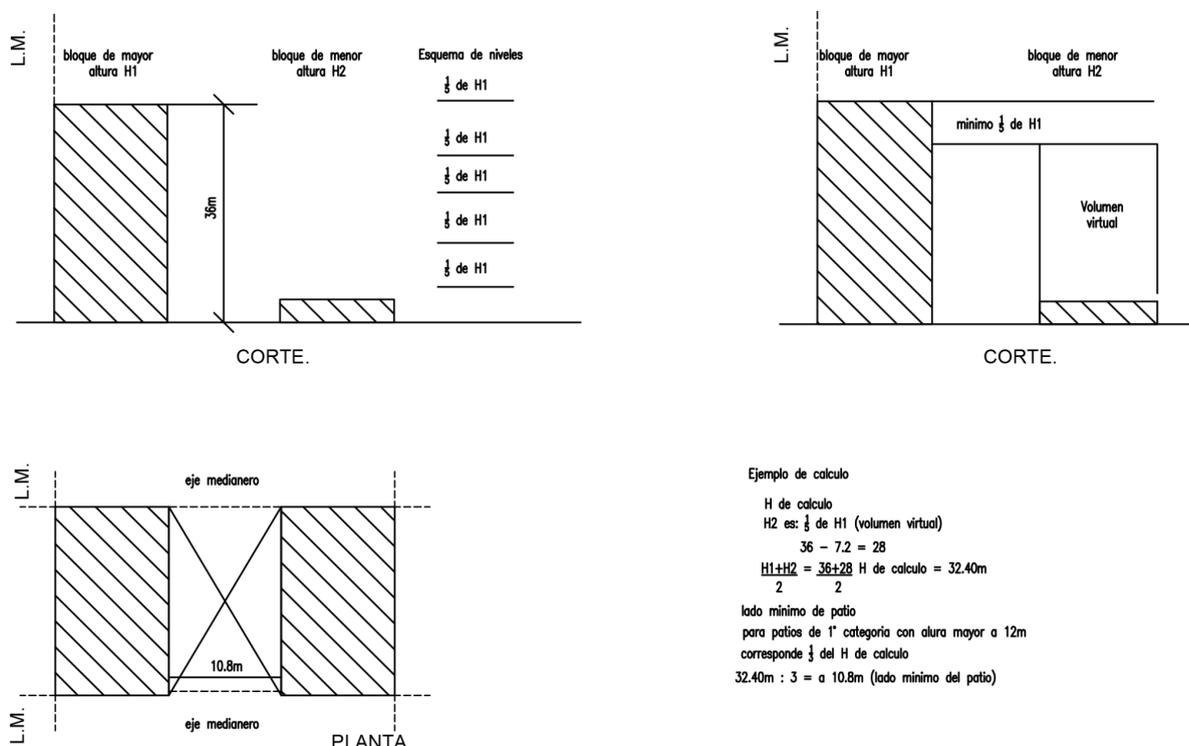


Gráfico 8 Producción SPDU y SGAI.

#### Artículo 184: b) Patios centrales y de contrafrente para iluminar y ventilar exclusivamente locales de 2º Clase.

Los patios que permitan la iluminación y ventilación de este tipo de locales deberán poseer un lado mínimo de 1/6 de la altura del edificio y si hubiere más de un cuerpo 1/6 de la semisuma de las alturas de los cuerpos si éstas fuesen desiguales.

En aquellos casos que la diferencia de los bloques a promediar, para la determinación de la altura de cálculo de patio, sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto; se promediará la altura del bloque mayor con un bloque virtual cuya dimensión será igual a la altura del bloque mayor menos 1/5.

Si los lados del patio estuvieran cercados por más de dos lados se tomarán para el cálculo de la semisuma, los dos de mayor altura (rigiendo asimismo, en los casos que la diferencia de bloques a promediar sea mayor a 1/5 de la altura del bloque más alto, lo expuesto en el punto anterior).

Dicho lado mínimo en ningún caso podrá ser inferior a 4 m.

## FORMAS DE DETERMINACIÓN DE LAS ALTURAS QUE DAN ORIGEN A CADA DIMENSIÓN MÍNIMA DE PATIO Y PERÍMETRO DEL MISMO

Artículo 185:

1) Se define como arranque del patio, el nivel del cual existan locales clasificados de modo tal que requieran iluminación y ventilación a patio mínimo y se sirvan de él.

2) La sobreelevación de tanques y sala de máquinas para que no sea computada en la altura que determina el lado mínimo del patio, no deberá sobrepasar el 50 % de ancho de la longitud total del lado de patio donde se encuentra la sobreelevación.

3) Cuando se proyectan patios de iluminación y ventilación de locales con por lo menos uno de sus lados abierto sobre la vía pública podrá disminuirse el lado mínimo hasta un 20 %.

4) En el resto de los patios cualquiera sea su ubicación podrá disminuirse por razones de proyecto hasta un 10 % el lado mínimo siempre y cuando el área del patio se incremente en un 30 %.

En ambos casos se admitirá que a disminuciones menores de lado mínimo deberá incrementarse proporcionalmente la superficie.

5) Cuando por razones de proyecto se produzcan entrantes en el perímetro del patio resultante del cálculo, los locales que se encuentran recedidos deberán cumplir con las siguientes condiciones de dimensiones mínimas:

a) La entrante máxima no sobrepasará de los 4/5 de la altura del dintel del local recedido.

b) El ancho de dicha entrante no podrá ser inferior al mayor ancho que el local posea en toda su extensión.

## PATIOS NO RECTANGULARES.

Artículo 186: En los patios no rectangulares deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor al lado mínimo fijado en el punto anterior. En caso de patios alargados deberá poder inscribirse una elipse cuyos ejes (mayor y menor) resulten iguales o mayores a los lados mayor y menor correspondientes a los lados mínimos fijados para el patio rectangular (ver Gráfico 9 “Pacios no rectangulares”).

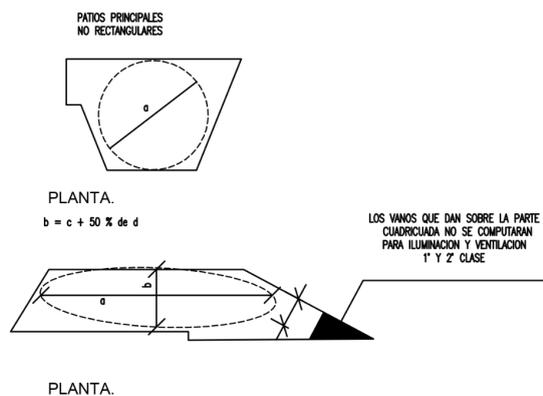


Gráfico 9 Producción SPDU y SGAI.

## 2.C.1 CENTRO DE MANZANA

### GENERALIDADES SOBRE CENTRO DE MANZANA.

Artículo 187: En las manzanas que por sus dimensiones lo permitan se dejarán espacios centrales según lo establecido en el de acuerdo con lo que se especifica en los puntos 2.C.1, 2.C.2, 2.C.3, 2.C.4, 2.C.5, 2.C.6, 2.C.7, 2.C.8.

En casos de grandes edificios que ocupen la totalidad o más de 60 % de la manzana podrá suprimirse el centro de manzana, siempre que se deje como mínimo, libre de edificación la superficie equivalente a los patios reglamentarios del proyecto y al centro de manzana que hubiere correspondido.

### MANZANAS DE TRES LADOS.

Artículo 188: En los casos de manzanas triangulares, para determinar los centros de manzana, se aplicará la fórmula siguiente:

$$a = L \cdot 0,06$$

En que:

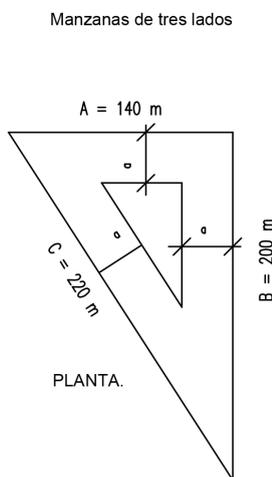
a es la profundidad edificable

L es el perímetro del triángulo y

0,06 es un coeficiente. (Ver Gráfico 10).

No habrá centros de manzana:

- Si L es menor de 420 m.
- Si existen lados menores del 27 % de L.  
(ver Grafico 10)



$$L = A + B + C$$
$$L = 140 \text{ m} + 200 \text{ m} + 220 \text{ m} = 560 \text{ m}$$
$$a = L \times 0,06$$
$$a = 560 \text{ m} \times 0,06 = 33,60 \text{ m}$$

Gráfico 10 Producción SPDU y SGAI.

### MANZANAS DE CUATRO LADOS

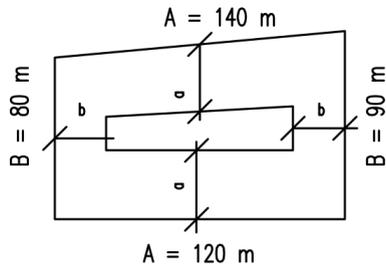
Artículo 189: Cuando la manzana sea un cuadrilátero se aplicarán las fórmulas siguientes:

$$a = \frac{B + B'}{2} \cdot 0,3 \text{ y } b = \frac{A + A'}{2} \cdot 0,3 \text{ (Ver Grafico 10)}$$

Para determinar la profundidad edificable a se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente 0,3 y para determinar la profundidad de b, se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente

0,3.

Manzanas de cuatro lados



PLANTA.

En los distritos A y B el coeficiente de 0.3 se remplazara por 0.35

$$a = \frac{B+B'}{2} \times 0.3 \quad b = \frac{A+A'}{2} \times 0.3$$

$$a = \frac{80 \text{ m} + 90 \text{ m}}{2} \times 0.3 = 25,50 \text{ m}$$

$$b = \frac{140 \text{ m} + 120 \text{ m}}{2} \times 0.3 = 39,00 \text{ m}$$

Gráfico 10 Producción SPDU y SGAI.

### MANZANAS DE CINCO LADOS.

Artículo 190: Si la manzana es un polígono de cinco lados, y si se quiere determinar el centro de manzana correspondiente, se aplicará la fórmula:  $a = L \cdot 0,08$

en que :

a es la profundidad edificable

L es el perímetro

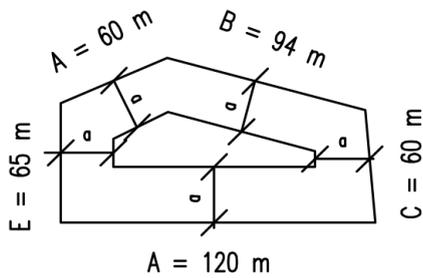
0,08 es un coeficiente (ver Grafico 11).

No habrá centro de manzana:

a) Cuando L sea menor de 315 m;

b) Cuando existan lados que sean menores del 15 % o mayores del 30 % de L.

## Manzanas de cinco lados



PLANTA.

$$L = A + B + C + D + E$$

$$L = X \cdot 0,08$$

$$L = 60 + 94 + 60 + 60 + 120 = 394 \text{ m}$$

$$394 \text{ m} \times 15\% = 59,1 \text{ m}$$

$$394 \text{ m} \times 30\% = 118,2 \text{ m}$$

Gráfico 11 Producción SPDU y SGAI.

## MANZANAS DE SEIS LADOS.

Artículo 191: Cuando se quiera determinar la profundidad edificable en manzanas poligonales de seis lados, se aplicará la fórmula siguiente:

$$a = L \cdot 0,07$$

en que : a es la profundidad edificable

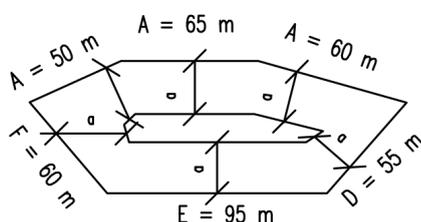
L es el perímetro

0,07 es un coeficiente (ver Grafico 12).

No habrá centro de manzana:

- Cuando L sea menor de 360 m;
- Cuando haya lados que sean mayores del 25 % de L;
- Cuando existan ángulos mayores de 120°.

## Manzanas de seis lados



PLANTA.

$$L = A + B + C + D + E + F$$

$$a = L \times 0.07$$

$$L = 50 + 65 + 60 + 55 + 95 + 60 = 385$$

$$a = 385 \text{ m} \times 0.07 = 26.95\text{m}$$

$$\text{lado} = 385 \times 25 \% = 96.25$$

Gráfico 12 Producción SPDU y SGAI.

### PATIOS EN EDIFICIOS QUE SE AMPLIEN O REFACCIONEN

Artículo 192: En viviendas con planos aprobados en vigencias de anteriores reglamentaciones, cuya obra haya sido materializada de acuerdo a dichos planos, podrán efectuarse ampliaciones, sin exigir adecuación de las dimensiones mínimas de los patios a las normas vigentes.

En tales casos la ampliación no podrá superar las superficies determinadas por los índices edilicios máximos, según el presente articulado.

## 2.d Dotación Sanitaria

Artículo 193: Servicios sanitarios mínimos: En todo predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán servicios sanitarios mínimos, entendiéndose como ellos: un inodoro, un lavabo y un desagüe de piso.

Todo edificio de uso y/o acceso público deberá contar con las instalaciones sanitarias destinadas al público, separadas por género.

La cantidad y composición de los servicios sanitarios por género están en función de la clasificación de los edificios, de las capacidades según destinos y demás características de los mismos. Además deberá poseer en la misma unidad sanitaria de ambos géneros: servicios sanitarios para uso específico de personas discapacitadas, con dotación mínima el 2% de la totalidad de capacidad y no menos de 1 (uno) por baño y servicios sanitarios para el cuidado (cambiadores de bebés, mobiliario sanitario para infancias, entre otros) en por lo menos una unidad sanitaria por género.

\*Premio: Si se provee de sanitario para Personas No Binarias se otorgará la reducción del 20% de artefactos "inodoros, duchas y lavabos" en sanitarios para género femenino y masculino.

La dotación de sanitarios según uso del suelo serán:

- a. Vivienda Permanente y/o No Familiar: La dotación sanitaria mínima en cada unidad de vivienda será la siguiente:

\* un inodoro, un lavabo, una ducha o bañera y un desagüe de piso.

\* En la cocina o espacio de cocina: una pileta de cocina.

En estos establecimientos, la dotación sanitaria estará de acuerdo a la capacidad de edificios fijada en el Art. 153. de la presente Ordenanza y en la proporción que a continuación se detalla:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODORO	LAVABOS	DUCHAS
1 a 6	1	1	1
7 a 12	3	2	2
13 a 20	3	3	3
21 a 30	7	4	4
31 a 40	7	5	-

A partir de un mayor número de personas a las fijas, se aumentará:

Más de 30 (treinta) personas:

- 1 (un) inodoro cada 10 (diez) o fracción superior a 5 (cinco) personas.
- 1 (una) ducha por cada fracción superior a 15 (quince) personas.

Más de 40 (cuarenta) personas

- 1 (un) inodoro cada 20 (veinte) o fracción superior a 5 (cinco) personas.
- 1 (un) lavabo cada 10 (diez) o fracción superior a 5 (cinco) personas.

b. Vivienda transitoria

La dotación sanitaria deberá calcularse a partir de la capacidad de personas por metro cuadrado detallada en el Art. 153 y el número de artefactos tomados del cuadro de proporciones detallado en el punto anterior.

c. Dotación sanitaria mínima para edificios de reunión bajo techo y/o al aire libre

La dotación sanitaria deberá calcularse a partir de la capacidad de personas por metro cuadrado detallada en el Art. 153 y el número de artefactos será extraído del cuadro de proporciones detallado en el punto anterior.

En edificios o instalaciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor a 120,00 mts (ciento veinte) metros.

d. Anfiteatros, auditorios, cines, teatros y similares

La dotación sanitaria mínima exigida para el público será, cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor de 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS			Accesorios
	inodoro	lavabos	accesible	Cambiadores y mobiliario para infancias
Femenino	3	3	1	1
Masculino	3	3	1	1
No binario	2	2	1	2

Después de los primeros 100 (cien) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50 (cincuenta).

- e. Bibliotecas, iglesias, salas de convenciones, exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas, restaurantes y similares.

La dotación sanitaria mínima exigida para el público será, cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor a 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS	
	inodoro	lavabos
Femenino	2	1
Masculino	2	1
No binario	2	1

Después de los primeros 150 (ciento cincuenta) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20 (veinte).

- f. Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas

La dotación sanitaria mínima será la fijada igual que para “*Bibliotecas, iglesias, salas de convenciones, exposiciones, salas de juegos, salon de fiestas y similares*”, erigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:

- Hasta 30 (treinta) personas, 2 (dos) duchas cada fracción superior a 10 (diez) personas.
- Más de 30 (treinta) personas, corresponderá 2 (dos) duchas, cada fracción superior a 15 (quince) personas.

- g. Estadios de fútbol

- La dotación sanitaria mínima para el público será la siguiente:

ARTEFACTOS	
Inodoro	2 cada 200 personas en ambos sanitarios
Lavabo	2 cada 400 personas en ambos sanitarios

- La dotación sanitaria para equipos, árbitros y jueces:

Deberá existir un local sanitario para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardarán las siguientes proporciones mínimas:

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	inodoro	mingitorios	lavabos	duchas
Cada 15 jugadores/as	3	3	3	8

h. Dotación sanitaria mínimas en edificios de oficinas

-Oficinas de Uso Privado: La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja se calculará según la capacidad del edificio fijado en el punto Art. 153. De la presente ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción.

PERSONAS	ARTEFACTO	
	INODORO	LAVABO
1 a 5	1	1
6 a 10	1 por género	1 por género
11 a 20	2 por género	1 por género

Más de 20 personas se aumentará:

1 (uno) inodoro por género cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte)..

1 (uno) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

-Oficinas de uso y/o Acceso público: La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja se calculará según la capacidad del edificio fijado en el punto Art. 153. De la presente ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción.

PERSONAS	ARTEFACTO	
	INODORO	LAVABO
Femenino	2	1
Masculino	2	1
No binario	1	1

Además se deberá prever unidades sanitarias por cada género para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS	ARTEFACTO	
	INODORO	LAVABO
Femenino	2	1
Masculino	2	1
No binario	1	1

i. Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales

- Los edificios y/o locales destinados al uso comercial o industrial tendrán como mínimo servicios sanitarios separados para cada género y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan ellos y de acuerdo a lo siguiente:
  1. La proporción de los géneros se tomará la relación del 50% (cincuenta por ciento) por cada género y un 2% por del total para personas no binarias.
  2. En caso de edificios industriales el propietario deberá declarar el número de personas que permanecerán o trabajarán en el establecimiento, indicando la proporción para cada género.
  3. Los locales sanitarios serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación ni iluminación natural, aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.
  4. En los establecimientos cuyo funcionamiento hace necesaria la permanencia de los operarios en horario de almuerzo en el lugar de trabajo se preverá un local destinado a comedor o en su defecto de un espacio para cocinar.
  5. El número de personas que trabajan o permanecen, se calculará según las capacidades de edificios fijadas en el Art. 153. de la presente Ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTO	
	INODORO	LAVABO
1 a 5	1	1
6 a 10	2 por género	1 por género
11 a 20	2 por género	2 por género

\* Mas de 20 (veinte) personas, se aumentará:

- 2 (un) inodoro por género cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).
- 1 (un) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).
- 1 (una) ducha por sexo cada fracción de 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

j. Dotación sanitaria mínima en Edificios Educativos

- En los edificios educativos se colocará 1 (uno) inodoro y 1 (uno) lavabo por aula.

k. Aspectos a tener en cuenta a la hora de diseñar los espacios sanitarios:

- Relaciones y proximidad de los sanitarios con otros ámbitos: Los baños no podrán tener comunicación alguna con cocinas y otras dependencias destinadas a guardar alimentos y bebidas. Cuando el emplazamiento de baños para distintos géneros, sea contiguo, el cerramiento de separación será completo (de piso a techo). En los muros medianeros, se podrá fijar o colocar cañerías, conductos,

artefactos o depósitos con descarga de agua, siempre que las características constructivas garanticen la asimilación de ruidos o vibraciones, perceptibles desde la otra propiedad colindante.

- Emplazamiento: acceso, señalización: Los sanitarios destinados al uso y/o acceso público deberán estar ubicados en un mismo establecimiento, a no más de un piso de desnivel, respecto de la sala o local servido, con acceso apto para personas discapacitadas, fácil y permanente. El punto de acceso deberá estar libre de obstáculos. Todo el recorrido de acceso se hará bajo techo. No se permitirán baños de uso público, cuyo acceso debe efectuarse a través de ambientes familiares o dependencias destinadas a otros usos dentro del establecimiento. Los baños para cada género deberán identificarse en forma clara mediante carteles indicadores.
- Zonificación y dimensiones: Internamente las unidades sanitarias de servicios públicos deberán zonificarse de acuerdo a sus funciones, sus dimensiones y demás características propias.
- Características constructivas: Los materiales, tipos y alturas de revestimiento de muros, solados, terminación de paramento y cielorraso, etc., deberán asegurar condiciones de higienización y se regirán por normas específicas en la materia.
- Instalaciones Fijas para Extinción de Incendios
  - a) Todo edificio de entre veinticinco (25) y treinta y ocho (38) metros de altura llevará una cañería de agua conectada en su extremo superior con el tanque sanitario y en el inferior con una boca de impulsión en la entrada del edificio y demás exigencias por planta.
  - c) Para edificios de veintiún (21) metros o más de altura se contará con una reserva de agua de uso exclusivo contra incendios.
  - d) Todo edificio con afluencia masiva de público o de uso industrial deberá contar con reserva de agua contra incendios e instalación fija presurizada.

## 2.e Estacionamientos mínimos

### ESTACIONAMIENTOS

Artículo 194: En la construcción de nuevos edificios deberán dejarse lugares para estacionamiento vehicular de acuerdo al uso de los mismos, según la tabla respectiva:

Destino	Cantidad
Hoteles, Residenciales, Pensiones	1 módulo de estacionamiento por cada 1 habitación
Pizzerías, Restaurantes, Parrilladas, etc.:	Superficie mayor de 200m <sup>2</sup> : 1 módulo por cada 20m <sup>2</sup> de superficie cubierta y/o al aire libre destinada a la atención del público.
Oficinas crediticias, Financieras, Bancos	1 módulo por c/40m <sup>2</sup> o y fracción de superficie de oficina superior a 20m <sup>2</sup>
Hipermercado, Supermercado, Autoservicios	Según superficie de local de ventas (minoristas o mayorista): a) Local de ventas $\geq 140\text{m}^2 \leq 200\text{m}^2$ : 1 módulo para cargar y descargar 3m x 8m. b) Local de ventas $\geq 200\text{m}^2 < 450\text{m}^2$ : Sup.= dos veces la superficie de local de ventas más dos módulos p/carga y descarga. c) Local de ventas $\geq 450\text{m}^2$ : Sup.= tres veces la superficie local ventas más 250 m <sup>2</sup> p/carga y de descarga.
Comercio destinado al consumo de Alimentos: : lunch, bar, café, pizzería, parrillada, etc	1 módulo c/2 mesas con 4 sillas c/u destinadas al uso público, incluye mesas en retiro.
Comercios: servicios comerciales	1 módulo c/40m <sup>2</sup> o fracción de superficie de local destinada a ventas y/o atención al público con un mínimo 1 lugar por local.
Hoteles, Residenciales, Pensiones	1 módulo p/habitación más lo que corresponda por otros usos (restaurant, bar, etc.).
Espectáculos Públicos: cines, teatros, entre otros.	1 módulo c/10 butacas
Jardín de infantes y/o escuela primaria	1 módulo p/vehículo de transporte escolar y 1 módulo c/ dos aulas
Centro de recreación infantil	1 módulo p/vehículo de transporte c/100 (cien) niños o fracción
Depósitos	1 módulo p/carga y descarga (3 m x 8 m) c/200m <sup>2</sup> de local
Esparcimiento y Deportes: Tenis, Paddle, Tenis, Squash	2 módulos por cada cancha. Gimnasios (sup.Especif. mayor 50M <sup>2</sup> ) 1 módulo c/10 pers.
Comercio mayorista	1 módulo p/carga y descarga (3m por 8m) cada 200m <sup>2</sup> destinado a depósito y/o venta más los módulos adicionales p/público que se considere

	necesario.
Servicios de Urgencia Médicas: Clearing Bancario, entrega a domicilio, Correo, Fletes, etc.	1 módulo p/cada móvil
Edificios Públicos: Asistenciales, Sanatoriales y otros no enumerados anteriormente.	Serán considerados en c/caso particular por la Secretaría de Desarrollo y Planeamiento Urbano

Artículo 195: Se señalan los lugares en los planos presentados para su aprobación cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Vehículos particulares: 2.50Mts de ancho por 5.00 Mts de largo.
- Vehículos de carga o transporte: 3.00 Mts de ancho por 8.00 de largo.

1. Se acotaran y marcaran en el plano las dimensiones reales de las columnas, elementos estructurales, etc. Los cuales no podrán reducir las dimensiones mínimas de los lugares destinados a estacionamientos.
2. Las calles de circulación interna tendrán un ancho mínimo de 5.00 Mts cuando esta sirva para maniobrar y/o circular en dos direcciones. En una dirección el ancho puede reducirse a 3.00 Mts.
3. Cuando se construyan estacionamientos subterráneos la superficie máxima que podrán ocupar será del FOS permitido para esa zona. En estos casos será necesario la ejecución de desagües pluviales que concurran directamente a pozos absorbentes, que se construirá en el mismo predio para recibir las aguas de lluvia. Los sectores correspondientes a Retiro de Frente a nivel del terreno natural, no podrá utilizarse para estacionamiento vehicular y deberán parqueizar en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie pudiendo destinar el resto para accesos y patios. Sobre el fondo de la parcela deberá reservarse un sector parqueizado de 3 m (tres metros) por todo el ancho de la misma pudiendo utilizar el resto para estacionamiento pero se preverá las correspondientes separaciones (mínimo 1 Mts) de los ejes divisorios laterales a fin de no afectar a linderos.
4. Sistema para la determinación de lugares: en todos los casos se verificará que todos los módulos para estacionamiento resultan como mínimo 3.5 m<sup>2</sup> por habitante.

#### **MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES**

Artículo 196: Cada módulo de estacionamiento o cochera deberá tener una superficie mínima de 23 metros cuadrados con un ancho mínimo de 2,50 metros y un largo mínimo de 5,00 metros, incluidas las circulaciones.

#### **MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS PESADOS**

Artículo 197: Para los vehículos pesados de carga o transporte la superficie mínima por cada vehículo no deberá ser menor a 50 metros cuadrados con circulaciones incluidas. La Secretaria de Desarrollo y Planeamiento Urbano podrá solicitar una mayor superficie de acuerdo al proyecto o las características de los vehículos.

#### **MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO PARA GARAJES COMERCIALES**

Artículo 198: El módulo no podrá ser menor a una superficie de 12,5 metros cuadrados, con un ancho mínimo de 2,50 metros.

## **MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO PARA AMBULANCIAS O COCHES DE SERVICIO FÚNEBRE PARA TRANSPORTE DE FÉRETRO:**

Artículo 199: Deberá tener un largo no menor a 7.50 metros y un ancho mínimo de 2.50 metros.

## **ESTACIONAMIENTOS COLECTIVOS**

Artículo 200: En caso de estacionamientos colectivos destinados a vivienda, oficinas, hoteles, edificios administrativos que superen las diez cocheras por exigencia del presente código y que por razones constructivas se hallen imposibilitadas de cumplir con las medidas y superficies mínimas para el estacionamiento de automóviles se permitirá que hasta el 20 % del total exigidas tengan dimensiones menores a las establecidas no pudiendo ser inferior a un ancho de 2,3 metros y un largo de 4,50 metros.

## **SUPERFICIES DE CIRCULACIÓN**

Artículo 201: En todos los casos las superficies de circulación se computará en la superficie requerida y deberá ser independiente al espacio de estacionamiento.

## **CASOS EN QUE LA PARCELA TENGA MÁS DE UN USO SIMULTÁNEO**

Artículo 202: Se tomará la sumatoria de los requerimientos de cada uso para el cálculo de los módulos de estacionamiento.

## **CASOS EN QUE LA PARCELA TENGA MÁS DE UN USO EN FORMA NO SIMULTÁNEA**

Artículo 203: Se tomará la cantidad de módulos necesarios para aquella actividad que requiera la mayor cantidad.

## **ESTACIONAMIENTO PARA USOS NO CONTEMPLADOS**

Artículo 204: Para los usos no contemplados o dudas sobre la aplicación del Artículo 194 la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano realizará los estudios del caso debiendo actuar por analogía.

## **EXIMICIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA CASOS PARTICULARES**

Artículo 205: Quedan eximidos de cumplir con los requerimientos de estacionamiento vehicular las parcelas con frente menor a doce metros de ancho y con hasta ocho unidades funcionales.

## **ESTACIONAMIENTO EN APLICACIONES Y CAMBIOS DE USO**

Artículo 206: Todos aquellos edificios en que se efectúen cambios de usos o ampliaciones aumentado el número de viviendas, oficinas, locales, etc., deberán adaptar los lugares de estacionamiento conforme lo establezca la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Cuando el cambio de uso no signifique un incremento de los requerimientos de estacionamientos respecto de la situación anterior aprobada, podrán obviarse para el nuevo uso la exigencia de estacionamiento.

## **CARGA Y DESCARGA**

### **MÓDULO MÍNIMO PARA LA OPERACIÓN DE CARGA Y DESCARGA**

Artículo 207: La superficie mínima para carga y / o descarga será de 50 m<sup>2</sup> por vehículo, incluida la superficie necesaria para maniobras y espera de vehículos. En todos los casos la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano podrá exigir un módulo mayor en caso de que los vehículos a utilizar o el tipo de uso del edificio así lo requiera.

### **PROHIBICIÓN DE ESTACIONAR EN VÍA PÚBLICA.**

Artículo 208: Queda terminantemente prohibido estacionar en forma permanente o transitoria ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga. Los horarios para carga y descarga serán entre las 20hs y a las 9hs del día subsiguiente. En casos particulares y teniendo en cuenta las características del lugar, podrán establecerse restricciones especiales previo estudio por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

### 3. Circulaciones y medios de escape.

#### 3.A MEDIOS DE SALIDA

##### ESCALERAS PRINCIPALES, SUS CARACTERÍSTICAS

Artículo 209: Las escaleras principales de un edificio serán practicables y estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos. El acceso a una escalera principal será fácil y franco, a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso.

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público. Una escalera principal tendrá las siguientes características:

- a) Tramos: Los tramos de la escalera tendrán no más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos;
- b) La línea de huella y compensación de escalones; las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera y sin rebasar 0,60 m.

Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo sobre la línea de huella serán iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$$2 a + p = 0,60 \text{ m } \acute{\text{a}} \text{ } 0,63 \text{ m}$$

Donde:

a= (alzada) no será mayor de 0,18 m p= (pedada) no será menor de 0,26 m

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las  $\frac{3}{4}$  partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 m.

Las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 m.

La compensación de los escalones tendrá la siguiente limitación:

Las pedadas de hasta 4 escalones en la parte más crítica junto al limón interior pueden tener 0,12 m como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva hasta alcanzar la medida normal.

La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

Cuando el radio es mayor de 1,00 m se considera la escalera como de tramos rectos.

a) Ancho libre: el ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más de 7,5 cm de la proyección del zócalo se tendrá en cuenta para medir el ancho libre, los anchos mínimos son:

- 1) Caso General: 1,10 m en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen.

2) Locales de comercio: 0,70 m cuando la escalera comunique con local ubicado en piso inmediato al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga superficie mayor de 50 m<sup>2</sup>; 0,90 m cuando esa superficie no exceda de 100 m<sup>2</sup>.

3) Vivienda Colectiva: 0,70 m cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1,00 m cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0,90 m cuando esta vivienda sea para el portero o encargado.

4) Unidad de vivienda: 1,00 m cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda; 0,70 m cuando comunique pisos de una misma unidad.

b) Altura de paso: La altura de paso será por lo menos 2 m y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

Artículo 210: Escaleras secundarias: sus características.

Las escaleras secundarias serán practicables siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos:

a) Características:

1) Tramos y escalones: los tramos tendrán no más de 21 alzadas corridas; la alzada no excederá de 0,20 m; la pedada no será menos de 0,23 m, sobre la línea de huella.

Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.

2) Ancho libre: el ancho libre no será menor de 0,70 m. Puede ser de 0,60 m si es de tramos rectos. Puede ser de 0,50 m cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor de 100 m<sup>2</sup>; a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem.

3) Altura de paso: la altura de paso será por lo menos de 2 m medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso o saliente inferior de éste.

Artículo 211: Escaleras verticales o de gato:

La escalera vertical o de gato, puede servir de acceso sólo a los lugares siguientes: Azoteas intransitables, Techos, Tanques.

Esta escalera se distanciará no menos de 0,15 m de paramentos; deben ser practicables y ofrecer, a juicio de la Dirección suficientes condiciones de seguridad.

Artículo 212: Escalones en pasajes y puertas.

Los escalones que se proyecten en las entradas de un edificio, tendrán una alzada no mayor de 0,18m, y los que se proyecten al interior en pasajes o coincidentes con puertas, tendrán una alzada comprendida entre 0,12 y 0,18.

Artículo 213: Generalidades sobre medios de salida.

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salidas consistente en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes o módulos de vestíbulo.

Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado.

Artículo 214: Salidas exigidas libres.

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumulan los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,60 m de ancho mínimo y de 0,12 m de alto que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

Artículo 215 : Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos.

En un edificio los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio, oficina, subterráneo de servicio de pasajeros o uso similar si se cumple lo siguiente:

- a) Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 m de la línea de fachada.
- b) Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas, se pueden ubicar más adentro que 2,50 m de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50 % por cada costado que posean esas vidrieras o aberturas.

En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas mientras éstas no disminuyan el ancho exigido.

Artículo 216: Señalización de los medios de salida.

Se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en todas las demás situaciones.

La ubicación, tipo, tamaño y carácter general de los signos serán uniformes para todos los casos y edificios y serán aprobados por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

Artículo 217: Salidas exigidas en casos de edificios con usos diversos.

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Secretaria, para admitir un medio único de egreso. No se considerarán incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios.

La vivienda para portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

Artículo 218: Salidas exigidas en casos de cambio de uso u ocupación.

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Secretaría aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de esta reglamentación no resulte practicable.

Artículo 219: Situación de los medios exigidos de salida.

Situación de los medios de salida en Planta Baja:

a) Locales frente a vía pública:

Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso en Planta Baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas, siempre que algún punto del local diste más de 40 m de salida, tendrá por lo menos, 2 medios de egreso, salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el exterior. Para el segundo medio de egreso y para la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio, este segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en "Vidrieras o Aberturas en medios de salida exigidos", la puerta abrirá hacia el interior del local afectado.

b) Locales Interiores:

Todo local que tenga una ocupación mayor que 200 personas, contará por lo menos con 2 puertas, lo más alejadas posibles una de otra, que conduzcan a alguna salida general exigida.

La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 40 m.

Artículo 220: Situación de los medios de salida en los pisos altos, sótanos y semisótanos.

a) Número de salidas:

En todo edificio con "superficie de pisos" mayores que 2500 m<sup>2</sup> por piso, excluyendo la Planta Baja cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios: por lo menos dos salidas exigidas.

Todos los edificios que en adelante se destinen a comercio o industria cuya "superficie de piso" exceda de 600 m<sup>2</sup> excluyendo la Planta Baja tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de esta reglamentación, siendo una de ellas "Caja de escalera" o "auxiliar exterior", conectada con un medio de salida general o público.

b) Distancia máxima a una caja de escalera:

Todo punto de un piso no situado en Planta Baja estará dentro de una distancia de 65 m de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

c) Situación de la caja escalera:

La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el Planta Baja, a cuyo nivel comunicará a la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será caja de escalera.

d) Independencia de las salidas:

Cada unidad locativa tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

Artículo 221: Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos:

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300 m<sup>2</sup> será tratado como un piso independiente.

## **PUERTAS DE SALIDA**

Artículo 222: Ancho de las puertas de salida.

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigido o vía pública, será: 0,90 m para las primeras 50 personas y 0,15 m adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción.

Artículo 223: Características de las puertas de salida.

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida, abrirán hacia fuera o serán de vaivén. No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura libre mínima de paso será de 2 m. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida.

Artículo 224: Ancho de corredores de pisos.

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores, de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1 m para las primeras 30 personas, 1,10 m para más de treinta hasta 50 personas y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

Artículo 225: Ancho de pasaje entre escalera y vía pública.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una sola escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas. El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones.

El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no podrá estar por debajo de 1,00 m bajo el nivel de la acera.

## **MEDIOS DE EGRESO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**

Artículo 226: Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos.

En un lugar de espectáculos públicos ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un edificio con ocupaciones diversas, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m . El ancho total de puertas de salida exigidas no será menor de 0,01 m por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2500 el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X=(5.500 - A/5.000) \times A$$

Donde:

A = número total de espectadores

X = medida del ancho de salida exigida expresada en centímetros

Para un número superior a 2500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en centímetros se calculará por:

$X = 0,6 A$

Siendo A= número total de espectadores (complementándose con el inciso b) artículo 34°

Artículo 227: Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos.

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchado progresivamente en dirección a esa salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de un centímetro por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,00 m y en el caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1,20 m. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m<sup>2</sup>

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

Artículo 228: Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos.

En un lugar de espectáculos públicos, los vestíbulos deberán tener una área que se calculará en función del número de espectadores de cada uno de los sectores a que sirvan y a razón de 6 personas por metro cuadrado.

Como vestíbulo de entrada se considera el espacio comprendido entre la LM y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión.

Artículo 229: Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos.

En todos los casos de ejecución, modificación, o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación de planos donde se consigne la capacidad y la distribución de las localidades. Dichos planos merecerán la aprobación por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

### **ESCALERA EXIGIDA DE SALIDA**

Artículo 230: Medidas de las escaleras exigidas.

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y secundarias en esta Ordenanza, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera, situado al nivel inmediato del tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido.

a) Caso General:

1. La planta de la escalera se calculará sobre la base de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup> de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos sólo en un ancho igual al de la escalera.
2. Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se podrá acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de 0,25 m<sup>2</sup> por persona.
3. Cuando el número de ocupantes de un piso exceda, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto, en los rellanos situados al nivel del piso, a razón de una persona 0,25 m<sup>2</sup>.

b) Caso de lugares de espectáculos públicos:

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en “Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos”.

Artículo 231: Pasamanos en las escaleras exigidas.

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos será no menos que 0,85 m y la suma del alto más el ancho de estas balaustradas o barandas no será inferior a 1,00 m.

En las cajas de escalera el pasamanos se colocará a una altura comprendida entre 0,85 m y 1,00 m medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos; un claro mínimo de 0,025 m se mantendrá en todos sus puntos para que la mano pueda asir el pasamanos.

Cuando el ancho de la escalera exceda a 1,50 m habrá balaustrada , baranda, o un pasamanos por cada lado y estos elementos no distarán entre sí más de 2,40 m. Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se deberá colocar pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

## **ESCALERAS MECÁNICAS Y RAMPAS**

Artículo 232: Escaleras mecánicas.

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se podrá considerar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas;
- b) Esté encerrada, formando caja de escalera;
- c) Tenga un ancho no inferior a 1,10 m medido sobre el peldaño;
- d) Marche en sentido de la salida exigida;
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:
  - . las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión; el pasamanos que puede ser de material flexible, incluso el caucho.
  - . el enchapado de la caja que puede ser de madera de 3 mm de espesor adherido directamente a la caja que será incombustible y reforzado con metal u otro producto no combustible.
- f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

Artículo 233: Rampas como medio de salida.

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho respondan a los requisitos establecidos para las escaleras exigidas.

## **PUERTAS GIRATORIAS**

Artículo 234: Características de las puertas giratorias.

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca pueda exceder de 15 vueltas por minuto. Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m y el total de éstas podrá ocupar solamente el 50% del ancho del paso exigido de salida. El 50% restante se destinará a puertas no giratorias con las medidas mínimas de puertas exigidas . En el cómputo del ancho exigido sólo se considerará el radio de la puerta giratoria.

Las puertas giratorias sólo podrán tener cristales de no menos de 6 mm de espesor.

Artículo 235: Uso prohibido de puertas giratorias.

Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales para asambleas, auditorios, asilos, templos, hospitales, teatros, cines, dancings o locales o espacios dentro de un edificio donde puedan congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción.

Artículo 236: Uso de puertas giratorias existentes.

Una puerta giratoria existente puede permanecer como medio exigido de salida, cuando a juicio de la Secretaría de Planeamiento o Desarrollo Urbano sea suficiente. En caso contrario, la puerta giratoria será reemplazada por puertas de vaivén o bien suplementada por una o más puertas de este último tipo de no menos de 0,70 m de ancho situadas adyacentes a la giratoria.

## **SALIDA PARA VEHÍCULOS**

Artículo 237: Ancho de salida para vehículos.

El ancho libre mínimo de una salida de vehículos es de 3,00 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser de 2,30 m.

En un predio donde se manibre con vehículos como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.

## **RAMPAS**

Artículo 238: Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tengan partes horizontales de descanso en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1,00 m, la pendiente máxima será de 12% y su solado será antideslizante.

Las rampas existentes con pendientes mayores a la indicada deberán contar con un cartel que informe su condición de "rampa asistida".

### Clasificación

- Peatonal: Pendiente máxima: 10%, accesible a personas con capacidad reducida.
- De servicio. Pendiente máxima: 12%.
- Vehicular. Pendiente máxima: 20%

### Especificaciones para rampas peatonales (Ver Gráfico 14)

- Superficie de rodamiento: Será plana y antideslizante
- Descansos: en edificios públicos o con acceso no restringido de público; deberán contar con descansos cada 6 m de proyección horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.

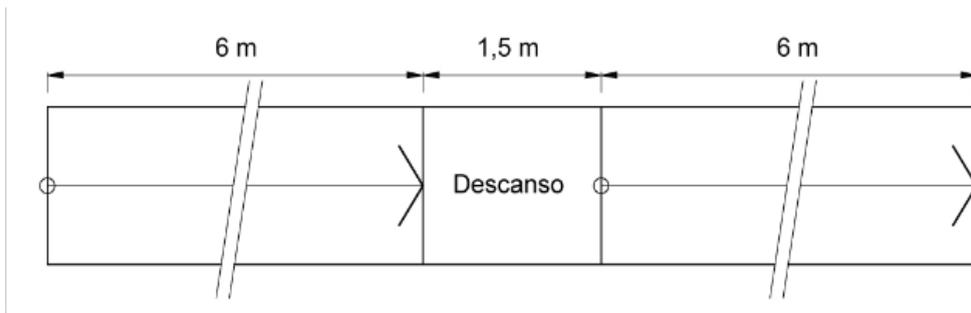


Gráfico 14 Producción SPDU y SGAI.

En rampas cuya proyección horizontal no supere los 8m, con una pendiente del 8%, se permitirá la no ejecución del descanso establecido anteriormente.

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección se debe realizar sobre descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan inscribir un círculo de 1,50m de diámetro.

Las rampas de tramo curvo tendrán un radio mínimo interior de 4 m.

El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos y se calculará según se indica en el punto **3.B.4.3**. La proyección del pasamano que no exceda de 0,08 m del plomo del zócalo, quedará incorporada al ancho libre. Superada esta medida se medirá el ancho libre.

Al comenzar y finalizar una rampa incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

### 3.B MEDIOS MECÁNICOS

#### ASCENSORES

Artículo 239: Los ascensores no se considerarán medio de escape.

Artículo 240: En los edificios de altura, a partir del 4° nivel inclusive, a contar desde el piso bajo, es obligatorio instalar ascensores.

Artículo 241: a) Las características de la instalación y el número de ascensores, resultará de considerar los factores que más abajo se detallan. El tipo de máquina a instalar, la definirá el proyectista de modo que satisfaga los cálculos que a continuación se indican:

1. Población total del Edificio. (PT).
2. Cantidad de Personas (CP).
3. Capacidad de Transporte (N). IV
4. Cantidad de ascensores (CA).

#### 1. LA POBLACIÓN TOTAL DEL EDIFICIO (PT)

Es el número teórico de personas que ocupan el edificio: Se determinará a partir de sumar la superficie total edificada (excepto la planta baja y el área correspondiente a los medios de salida) y dividirla por el C.O. (Coeficiente de ocupación según la Tabla N° 1).

$$PT = \text{Sup. Edif.} / C.O.$$

USO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN (C.O).
Sitios p/ asambleas, auditorios, salas de concierto Salas de bailes, o similares	1
Edificios educacionales, templos o similares	2
Locales comerciales, mercados, ferias, restaurantes, Mercados o similares	3
Salones p/ billar, canchas de bolo. Bochas, gimnasios. Pistas de patinaje, o similares	5
Edificios p/ oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas Sanatorios, asilos, internados o similares	8
Edificios para viviendas	12
Edificios industriales	16

Observaciones: En caso de surgir actividades o usos no definidos, la autoridad de aplicación decidirá el coeficiente y porcentaje a aplicar según la similitud con los usos aquí consignados.

## 2. II CANTIDAD DE PERSONAS (CP)

Es el porcentaje de la población total del edificio PT que deberá evacuarse en un tiempo determinado.

CP = 10 % de PT en 5' (cinco minutos) para viviendas, comercios, hoteles.

CP = 15 % de PT en 5' (cinco minutos) para oficinas o escritorios.

## 3. CAPACIDAD DE TRANSPORTE

Es la capacidad de transporte que tiene el ascensor para transportar una cierta cantidad N de personas en cinco minutos.

$$N = 300. N / Tt$$

Donde:

300 cantidad de segundos que hay en cinco minutos.

N: n° de personas que reglamentariamente caben en la cabina.

Tt: Tiempo en segundos de duración total del viaje, en subida y bajada. Se calcula con la siguiente fórmula.

$$Tt = Tr + (Tp + Ta) - Pn + Ts + Te$$

Tr = Tiempo total del viaje en subida y bajada sin paradas intermedias.

Tp = Tiempo en segundos p/ abrir y cerrar puertas (6 seg. P/ puerta manual y 4 seg. Puerta automática).

Ta = Tiempo en segundos de arranque y parada de la máquina.

Pn = N° probable de paradas que se calcula de la máquina.

Ts = Tiempo en segundos de entrada y salida de pasajeros a razón de 4 seg. Por c/u que transporta la cabina.

Te = Tiempo en segundos que se debe agregar a la fórmula sólo en los casos de ascensores agrupados y con coordinación de llamadas.

## DESARROLLO DE FÓRMULAS

$$Tr = 2R / Vn$$

Donde:

2R: distancia o altura en mts: Total a recorrer para subir y bajar.

Vn: Velocidad nominal del coche.

K=

1.1 p/ velocidad única – Tensión Constante

2.5 p/ dos velocidades c/ arranque en baja – Tensión Constante

1.8 p/ dos velocidades c/ arranque en alta – Tensión Constante

1.6 sin engranaje – Tensión Variable.

2.1 con engranaje – Tensión Variable.

$$Te = 0,1 (Tr + (Tp + Ta) . Pn + Ts$$

Número de Paradas	Número de personas en cabina									
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5	2,31	2,73	3,05	3,28	3,46	3,59	3,69	3,77	3,83	3,87
6	2,44	2,95	3,36	3,68	3,95	4,16	4,32	4,46	4,75	4,65
7	2,52	3,10	3,58	3,99	4,32	4,60	4,83	5,03	5,19	5,32
8	2,59	3,22	3,76	4,22	4,62	4,96	5,25	5,50	5,71	5,89
9	2,64	3,31	3,89	4,40	4,85	5,25	5,59	5,89	6,15	6,38
10	2,67	3,38	4,00	4,56	5,05	5,49	5,88	6,22	6,53	6,81
11	2,71	3,43	4,09	4,68	5,21	5,69	6,12	6,51	6,86	7,17
12	2,73	3,48	4,16	4,79	5,35	5,86	6,33	6,75	7,14	7,49
13	2,75	3,52	4,23	4,88	5,47	6,01	6,51	6,97	7,39	7,77
14	2,77	3,56	4,28	4,95	5,57	6,14	6,67	7,16	7,61	8,02
15	2,79	3,59	4,33	5,02	5,66	6,26	6,81	7,32	7,80	8,24
16	2,80	3,61	4,37	5,08	5,74	6,36	6,93	7,47	7,97	8,44
17	2,81	3,64	4,41	5,13	5,81	6,45	7,04	7,60	8,13	8,62
18	2,82	3,66	4,44	5,18	5,87	6,53	7,14	7,72	8,27	8,78
19	2,83	3,67	4,47	5,22	5,93	6,60	7,23	7,83	8,40	8,93
20	2,84	3,69	4,50	5,26	5,98	6,67	7,32	7,93	8,51	9,06

#### 4. Cantidad de Ascensores

$$C.A = CP / N$$

Obs: El n° de ascensores que surja de la fórmula, se tomará según el siguiente ejemplo:

2.48 se adopta 2

2.49 se adopta 2

2.50 se adopta 3

2.58 se adopta 3

#### **PUERTAS**

Artículo 242: Las puertas (de cabina y de palier) de los ascensores a instalar en nuevas construcciones o los ascensores nuevos que se instalen en obras existentes (con final de obra) deben ser de material ignífugo, de accionamiento automático, de deslizamiento horizontal, central o lateral, con barrera infrarroja multihaz.

Las puertas deben tener una luz libre mínima de 0,80 m.

La separación entre puertas enfrentadas de cabina y de palier no debe superar los 14 cm. En ascensores existentes que no cumplan con esta separación debe colocarse un elemento reductor del espacio excedente.

Todo umbral de cabina debe estar provisto de un guardapiés cuya parte horizontal proteja todo el ancho de las puertas de embarque con las que se enfrente. La parte vertical debe tener la máxima altura que permita la profundidad de la caja del ascensor, siendo la mínima de 75 cm. con dos riendas.

En los ascensores y equipos de elevación, que funcionan actualmente con puertas del tipo denominadas "tijeras" en cabinas y/o palieres, se debe proceder al recubrimiento de las existentes a una altura no menor de 1,60 m. con un material ignífugo, capaz de no sufrir deformación de tal magnitud que implique riesgo para el normal funcionamiento del ascensor e impedir que los planos verticales de las puertas sean rebasados por algún miembro o extremidad de los usuarios. El material a utilizar para el recubrimiento, así como la solución técnica empleada en el mismo deberá contar con la aprobación previa del organismo técnico competente.

#### **BOTONERAS**

Artículo 243: En todos los tipos de cabina, la botonera debe ser accesible a personas que utilizan sillas de ruedas: ubicada a partir de los 40 cm. del borde interior en sentido perpendicular a la puerta.

En la botonera se debe colocar señalización de números de piso y demás comandos para disminuidos visuales, en colores contrastantes, relieve y sistema Braille de lectura.

Los comandos de emergencia deben colocarse en la parte inferior de la botonera.

### **MEDIOS DE ESCAPE**

#### **ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS**

Artículo 244: Pasamanos, barandas y zócalos.

- I. Los pasamanos deben permitir la continuidad del deslizamiento de la mano. La fijación no debe interrumpirla y será de anclaje firme. La sección será circular o anatómica. Estarán separados de todo obstáculo o filo del paramento próximo un mínimo de 0,04 m. En escaleras de 2 unidades de ancho de salida se instalará en uno de los lados indistintamente. En escaleras de 3 o más anchos de salida se instalarán en ambos lados.

- II. En rampas peatonales con acceso a personas con capacidad reducida colocados a ambos lados y dobles: el se colocará a 0,90 m y el inferior a 0,75 m medidos al plano superior de cada uno desde el solado de la rampa con una tolerancia de  $\pm 0,05$  m. , siendo la distancia mínima entre ambos de 0,15 m. Se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud mínima de 0,30 m en cada extremo siguiendo las alturas de cada uno (ver figura). No se exigirán estas prolongaciones en el ojo de la rampa, si en el lado opuesto. Tampoco se exige la continuidad en todo el descanso, sólo la mínima; si se recomienda la continuidad del pasamano superior ya que favorece a las personas con problemas de movilidad y orientación. (Ver Grafico 13)

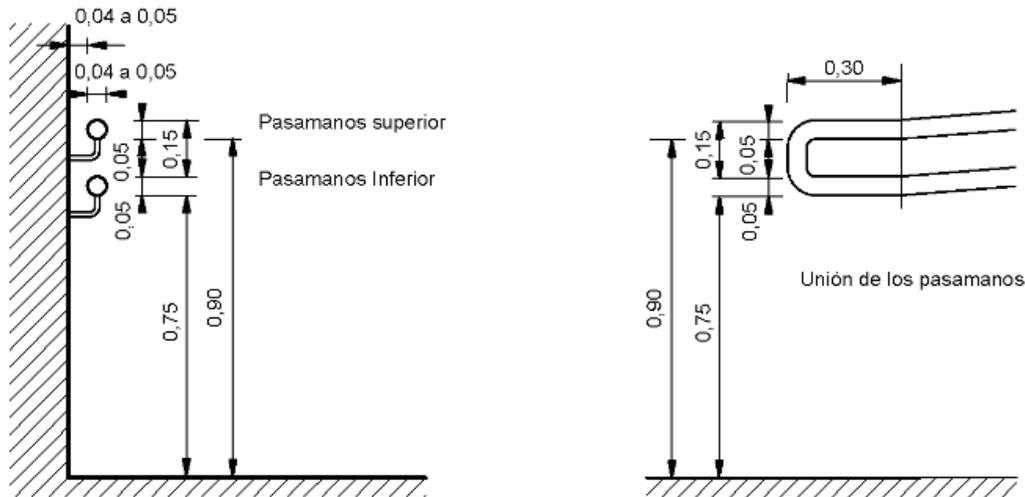


Gráfico 14 Producción SPDU y SGAI.

- III. En escaleras la altura de colocación será 0,90 m medidos desde la nariz del escalón, o 0,98 medidos desde el punto medio del escalón y, en ambos casos, hasta el plano superior del pasamano, con una tolerancia de  $\pm 0,05$  m.

Cuando el vidrio sea utilizado como baranda protectora en balcones y escaleras deberá tener un espesor total mínimo = 7,5 mm. Tal estructura no deberá: quebrarse, sufrir deflexiones ni deformaciones permanentes, o quedar desplazada de su posición inicial de montaje. (Ver Grafico 14)

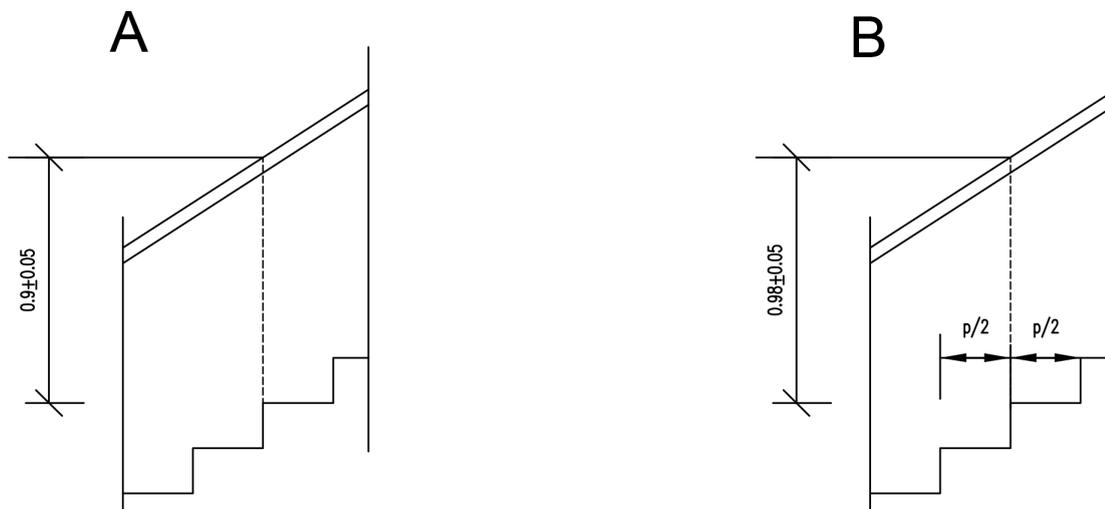


Gráfico 15 Producción SPDU y SGAI.

Artículo 245: PRESURIZACIÓN. Forma de mantener un medio de escape libre de humo, mediante la inyección mecánica de aire exterior a la caja de escaleras o al núcleo de circulación vertical, según el caso. Para el funcionamiento del sistema de presurización es esencial que el aire introducido en la ruta de escape abandone el edificio mediante salidas artificiales. Los aparatos para impulsar el aire limpio se deberán activar en el momento en el que se produzca el incendio y permanecer encendidos durante el tiempo que corresponda al estándar de resistencia al fuego de los elementos de la estructura del edificio.

Artículo 146: SEÑALIZACIÓN. Con la finalidad de localizar fácilmente los medios de escape, se colocarán señales de dirección, claramente indicadas, para servir de guía a la salida. Esta señalización deberá ajustarse a lo dispuesto en las Normas IRAM.

En edificios públicos o con acceso no restringido de público en las escaleras, al iniciar o finalizar cada tramo se indicará prevención para discapacitados visuales, mediante la textura del solado. De la misma manera se realizará en los casos de escalera/rampa suspendida o con bajo escalera/rampa abierta donde señalará una zona de prevención de la proyección horizontal hasta la altura de 2,10 m como se indica en la figura, sean estas comunes o mecánicas. (Ver Grafico 15)

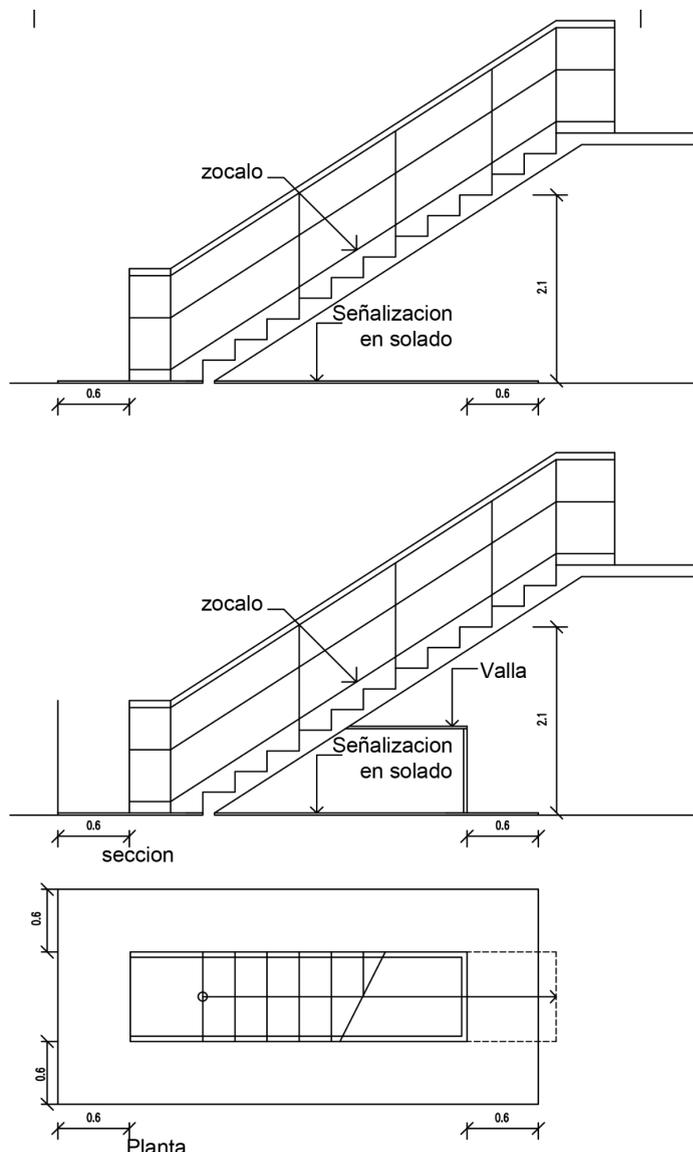


Gráfico 16 Producción SPDU y SGAI.

Un modo de realizarlo es mediante ampollas o botones en relieve de 5 mm, con diámetro 25 mm., colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de 60 mm y de color contrastante respecto de los escalones y el solado del local, con una profundidad de 60 cm por el ancho de la escalera, a partir de la proyección sobre el solado del comienzo y fin de los pasamanos.

Se destacará la unión entre la contrahuella y la huella, sobre la nariz del escalón, en el primer y último peldaño de cada tramo. En obras nuevas no se admitirá la señalización de las narices con pintura o pegado de bandas, aceptándose sólo en caso de adaptaciones de escaleras existentes.

#### **3.B.4.2.1.11 PENALIDADES**

Artículo 246: Las infracciones a lo dispuesto por la presente reglamentación serán sancionadas conforme lo previsto por el Código de Faltas vigente.

#### **4. Normas constructivas generales**

Artículo 247: Los proyectos y obras de estructuras e instalaciones con construcción tradicional se realizarán por medio del buen arte de construir, teniendo en todos los casos un Director Técnico que asegure lo mencionado en la documentación técnica.

Artículo 248: Los proyectos y obras de estructuras e instalaciones de nuevas tecnologías (incluyendo incorporaciones como cosecha de agua) deberán ser oportunamente consideradas y evaluadas por el equipo técnico antes de su aprobación. En todos los casos, deberá contar con su Director Técnico que asegure el procedimiento presentado en la documentación.

## Título 4: Trámites administrativos

### 1. Requisitos para la presentación de documentación técnica

Artículo 249: Disposiciones Generales: Se iniciará expediente de obra con la documentación requerida según cada caso y presentada por un profesional responsable, matriculado en el Consejo Profesional, excepto presentación de obras menores con planimetría firmada por el profesional, cuyas incumbencias autoricen la realización del proyecto de que es responsable. El expediente se tramitará mediante nota de presentación que indique la documentación entregada. El propietario o adjudicatario firmará la documentación presentada autorizando la realización del proyecto en el predio de su propiedad y asumiendo las responsabilidades que como propietario le incumben.

La documentación requerida debe estar completa y los datos volcados en memorias de cálculo, planos y/o demás documentos, tendrán carácter de declaración jurada. La falsificación de documentación será sancionada acorde a la normativa en vigencia. La presentación de proyectos así como su aprobación no implica permiso de inicio de obra, para lo cual se dará cumplimiento a lo indicado en Trámite para inicio de Obra.

Artículo 250: Entrega de Documentación Aprobada: Una vez aprobados los planos de obra que se estuviere tramitando, se entregará al profesional actuante, o al propietario, la documentación aprobada, según lo indica este reglamento, con la firma del formulario de retiro de planos. No se podrá extraer planos, o memorias ni planillas de los cuerpos de expedientes.

Artículo 251: Vigencias:

a) Del anteproyecto Visado: Será de 60 días corridos.

b) Del Proyecto Aprobado: Será de 1 año. El propietario que así lo necesite podrá solicitar la ampliación del plazo, dentro de los 30 días subsiguientes, de dicho vencimiento.

#### **CADUCIDAD DE PERMISOS**

Artículo 252: Para obras iniciadas y con cartel de obra, se podrá actualizar el Permiso por 180 días más, previo pago del 10% de lo abonado inicialmente. Vencido este último, se deberá tramitar nuevamente Permiso de Obra y efectuar el pago de los Derechos de Construcción correspondientes. Una vez vencido el plazo establecido, se anulará dicho expediente presentado y se devolverán las copias al profesional firmante. Los expedientes aprobados se remitirán al Archivo General.

Artículo 253: Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieren comenzado dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha del pago de los derechos, pasados lo cual, deberá solicitar permiso nuevamente y abonar por segunda vez los derechos, salvo el caso de imposibilidad, debidamente justificado.

## Presentación de documentación técnica de mensura, propiedad horizontal y desarrollos urbanos

Artículo 254: En vista de la incorporación de nuevas tecnologías y la inminente migración hacia un catastro digital es que se vuelve necesario la aplicación de un nuevo régimen en lo concerniente a los requisitos de presentación en el inicio de expedientes para tramitación de planos de mensuras o modificaciones en los estados parcelarios municipales.

Artículo 255: La documentación a presentar se detalla a continuación:

- a. **Solicitud de registración:** la misma debe llevar la firma del propietario y/o profesional actuante acompañado de un domicilio o una dirección de email que será válido a los fines de notificaciones que surgieran.
- b. **Libre deuda de impuesto municipal (CISI)**
- c. **Certificado de titularidad de dominio** (excepto en casos de prescripción adquisitiva)
- d. **Constancia de CUIL/CUIT del propietario**
- e. **Memoria técnica y constructiva**
- f. **Declaración jurada valuatoria:** Se utilizará el formulario que se adjunta en el Anexo D.4. El mismo debe contener sin excepción la firma del propietario y del profesional actuante.
- g. **Planos:** Se adjuntarán 5 (cinco) copias papel de los correspondientes planos obedeciendo el formato reglamentado, las mismas deben contener sin excepción sello y firma del colegio profesional, firma del propietario (o persona autorizada para firmar) y firma del profesional actuante.
- h. **Digital:** Se enviará el plano en formato digital (.dwg) a la dirección de email: [direcatastro@tafiviejo.gob.ar](mailto:direcatastro@tafiviejo.gob.ar)

Artículo 256: **Planos de Mensura para Prescripción Adquisitiva.** En los casos de Planos de Mensura para Prescripción Adquisitiva se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. Se podrá crear el expediente sin el certificado "libre deuda" de ingresos municipales en el caso que la posesión declarada no constituya el 100% del padrón. En esos casos la Secretaría creará un padrón municipal provisorio mediante el cual se le cobrará al poseedor un monto proporcional a su posesión, con obligación del poseedor/poseedora/poseedores de presentar la sentencia del juicio de prescripción para asentar de forma definitiva el padrón.
- b. No es obligatorio adjuntar certificado de titularidad de dominio. Pero se exigirá consignar en carátula los datos de antecedentes dominiales como lo exige la "*Dirección General de Catastro*".

Artículo 257: **Planos de Mensura con modificación del Estado Parcelario.**

En los casos que se traten de las mensuras que involucren modificaciones de estados parcelarios (*mensura y división/unificación o ambos y afectaciones a propiedad horizontal*) se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. Sin excepción, todos los propietarios deben firmar la documentación exigida. En casos que involucren sucesiones deberá adjuntarse al expediente la correspondiente declaratoria de herederos con autorización judicial expresa.
- b. Deberá adjuntarse el certificado libre deuda de impuesto municipal abonado hasta el último periodo del año corriente.

Artículo 258: **Desarrollos Urbanos (Urbanización de loteos Abiertos y/o Cerrados)** En los casos que se trate de desarrollos urbanos (*mensura y división para loteos abiertos y propiedad horizontal especial para loteos cerrados*), además de los requisitos nombrados anteriormente para las modificaciones parcelarias, se exigirá la presentación de:

- I) **“Prefactibilidad urbanística”**: se adjuntará una nota de solicitud de aceptación, memoria descriptiva, plano de mensura aprobado y un plano con la propuesta urbanística firmado por el profesional actuante.

El plano deberá contener sin excepción los siguientes ítems:

- a. Cantidad de lotes con sus medidas lineales, angulares y de superficie.
- b. Diseño y medidas de las vías de circulación en cumplimiento de las ordenanzas vigentes.
- c. Espacios verdes y equipamiento comunitario según ordenanza municipal N° 041/1984
- d. Superficie a donar para el *“banco de tierras”* según ordenanza municipal N° 021/2020.

- II) **“Anteproyecto de loteo”**: se adjuntará:

- a. Prefactibilidad urbanística aprobada.
- b. Pre Factibilidades otorgadas por las entidades provinciales que correspondan en cada caso en particular (*Dirección Provincial del Agua, Dirección de medio ambiente, SAT, EDET, ERSEPT, etc.*).
- c. Planos de ejecución de obras de infraestructura y memoria descriptiva.
- d. Plano de *“Anteproyecto de Loteo”* con la propuesta urbanística acorde a las modificaciones exigidas por los entes regulatorios mencionados. Las fracciones resultantes deben obedecer a los retiros permitidos por la normativa vigente del municipal.

Avanzado el trámite administrativo y salvado los visados técnicos provinciales y municipales correspondientes (aprobación) permitirá al desarrollador gestionar los permisos para inicio de obras.

Cualquier tipo de inicio de obras sin los permisos otorgados en el cumplimiento de la presente normativa, el municipio se reserva el inicio de las acciones administrativas y/o legales correspondientes.

- III) **“Plano de loteo definitivo”**: (*mensura y división para loteos abiertos y propiedad horizontal especial para loteos cerrados*).

- a. **Solicitud de registración**: la misma debe llevar la firma del propietario y/o profesional actuante acompañado de un domicilio o una dirección de email que será válido a los fines de notificaciones que surgieran.
- b. **Libre deuda de impuesto municipal (CISI)**: abonado hasta el último periodo del año corriente.
- c. **Certificado de titularidad de dominio**.
- d. **Constancia de CUIL/CUIT del propietario**.
- e. **Memoria técnica y constructiva**.
- f. **Declaración jurada valuatoria**: Se utilizará el formulario que se adjunta en el Anexo D.4. El mismo debe contener sin excepción la firma del propietario y del profesional actuante.

- g. **Planos:** Se adjuntarán 5 (cinco) copias papel de los correspondientes planos obedeciendo el formato reglamentado, las mismas deben contener sin excepción sello y firma del colegio profesional, firma del propietario (o persona autorizada para firmar) y firma del profesional actuante.
- h. **Digital:** Se enviará el plano en formato digital (.dwg) a la dirección de email: [direcatastro@tafiviejo.gob.ar](mailto:direcatastro@tafiviejo.gob.ar)
- i. **Constancia emitida por los organismos correspondientes de finalización de obras de infraestructura.**
- j. **Acta de ofrecimiento de las superficies a donar firmadas por el propietario y certificada por escribano público.**

## Presentación de documentación técnica de edificaciones privadas y públicas

### OBRAS CON PLANOS

Artículo 259: ANTEPROYECTO DE OBRA NUEVA:

1. Nota de solicitud de aprobación (Ver Anexo D 1) - firmada por la/el/los propietarios, puede ser presentada por cualquier persona)
2. Acreditación de la Titularidad del Inmueble: Informe de Registro Inmobiliario
3. 2 copias del plano de arquitectura (carátula reglamentaria Anexo D 2)
4. 2 copias Memoria Técnica Descriptiva (uso de la parcela, descripción de la obra, materiales, y tecnología a utilizar, superficie del terreno y superficie construida proyección en planta)

Artículo 260: ANTEPROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, REFORMA O TRANSFORMACIÓN:

1. Nota de solicitud de aprobación (Ver Anexo D 1) firmada por la/el/los propietarios, puede ser presentada por cualquier persona)
2. Acreditación de la Titularidad del Inmueble - Informe de Registro Inmobiliario.
3. 2 copias del plano de arquitectura (carátula reglamentaria Anexo D.2)
4. 2 copias Memoria Técnica Descriptiva (uso de la parcela, descripción de la obra, materiales, y tecnología a utilizar, superficie del terreno y superficie construida proyección en planta)
5. Copias de Planos Antecedentes.

Artículo 261: PROYECTO DE OBRA NUEVA, RECONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, REFORMA O TRANSFORMACIÓN CON PLANOS:

1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo D 1)
2. Acreditación de la Titularidad del Inmueble - Informe de Registro Inmobiliario
3. Fotocopia del DNI de la/el/los propietarios
4. Libre deuda de impuestos municipales (CISI)
5. Libre deuda del tribunal de faltas
6. Copia del anteproyecto aprobado y antecedentes necesarios
7. 2 copias: memoria técnica descriptiva
8. Estudio de la capacidad portante del suelo, cuando el Proyecto supere los 6 mts de altura total.

9. Informe de Excavaciones y Submuración en el caso de las obras que superen los 12 mts de altura, se desarrollen en más de planta baja y 3 niveles o se proyecten con subsuelo.
10. Informe del estado de las medianeras existentes, en caso de que la construcción se proyecte entre medianeras, se agregara una descripción del tipo y estado de las mismas.
11. Formulario de características constructivas del edificio (Formulario E1 o E2 - Anexo D.4)
12. Planilla de locales y superficies (Anexo D.3)
13. Original en papel vegetal y cuatro copias del plano de arquitectura (carátula reglamentaria Anexo D.2).
14. Original en papel vegetal y tres copias del plano de estructura y planillas de cálculo
15. Original en papel vegetal y tres copias del plano de instalación eléctrica
16. Original en papel vegetal y tres copias del plano de instalación sanitaria
17. Plano de Defensa Civil (servicio contra incendios, salidas de emergencias, y señalética reglamentaria) visado y con informe favorable de la Dirección de Defensa Civil de Tafí Viejo.
18. Cuando se prevea la instalación de ascensores, montacargas o elevadores, se deberá adjuntar informe donde detalle, características técnicas, capacidad, responsable del mantenimiento.
19. Cuando la obra implique una previa demolición, se adjuntará el correspondiente Permiso de Demolición.
20. Cuando se instale una cerca de obra, ocupando o no espacio de dominio público, se deberá solicitar dicho permiso.
21. Programa de protección contra terceros durante la obra. (pantallas de obra, carteles en la vía pública)
22. Copia de toda la documentación al soporte digital mail: [direcatastro@tafiviejo.gob.ar](mailto:direcatastro@tafiviejo.gob.ar)
23. Cuando se emita el permiso es obligatorio la instalación de Cartel de obra, indicando número de permiso (Resolución) expediente, profesionales responsables de la obra.

#### Artículo 262: FINAL DE OBRA

Para Viviendas Unifamiliares, Agrupadas y Colectivas. Para Locales Comerciales.

1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo D.1)
2. Copia del plano antecedente de arquitectura aprobado y sellado
3. Copia de la resolución de aprobación de documentación técnica del proyecto
4. Acreditación de la Titularidad del Inmueble - Informe de Registro Inmobiliario -
5. Memoria técnica descriptiva con fotografías, que se vea el frente de la edificación y estado de vereda
6. Formulario de características constructivas del edificio (Formulario E1 o E2 - Anexo D.4)

#### Artículo 263: OBRAS CONSTRUIDAS

1. Nota de Solicitud de Aprobación (Anexo D.1)
2. Acreditación de la Titularidad del Inmueble - Informe de Registro Inmobiliario -
3. Libre deuda de impuestos municipales - CISI
4. Libre deuda de Tribunal de Faltas
5. Copia de los planos antecedentes aprobados.
6. 2 copias de la memoria técnica (descripción de la edificación, usos, materiales, y tecnología utilizada. Adjuntando fotos del frente íntegro de la construcción en la que se perciba claramente el acceso, el estado de las veredas y los árboles.
7. Planilla de locales y superficies (Anexo D.3)
8. Formulario de características constructivas del edificio (Formulario E1 o E2 - Anexo D.4)
9. Original en papel vegetal y tres copias en papel obra del plano de arquitectura (carátula reglamentaria: Anexo D.2)
10. Original en papel vegetal y tres copias en papel obra del plano relevamiento de instalación eléctrica

11. Original en papel vegetal y tres copias en papel obra del plano relevamiento de instalación sanitaria
12. Copia de toda la documentación al soporte digital mail: [direcatastro@tafiviejo.gob.ar](mailto:direcatastro@tafiviejo.gob.ar)

#### OBRAS CON PLANOS SIN OBLIGACIÓN DE COLEGIAR.

Artículo 263: Definiciones de ampliación / refacción / transformación:

- a. **Ampliación:** cuando involucra un aumento en los metros cuadrados de superficie cubierta o semicubierta.
- b. **Refacciones:** modificaciones en la arquitectura interna, estructura o instalaciones de lo construido y declarado, sin aumentar los metros cuadrados.
- c. **Transformaciones:** cuando involucra un cambio de uso y por lo tanto la variación de instalaciones para servir a la nueva actividad.

Artículo 264: Para casos de ampliación, refacción y transformación de menos de 20 m<sup>2</sup>, será necesario presentar:

1. Nota de Solicitud de Aprobación (Anexo D.1)
2. Acreditación de la Titularidad del Inmueble - Informe de Registro Inmobiliario -
3. Libre deuda de impuestos municipales. - CISI -
4. Memoria técnica descriptiva de la modificación, del proceso constructivo y de la tecnología a utilizar.
5. Cuando la obra implique cambio en la estructura (demolición, apertura de vanos), presentar informe técnico de un profesional colegiado.
6. Croquis de arquitectura en hojas A4 o A3 (plantas, cortes, alzados o 3D) sin carátula, y con firma del profesional matriculado que se hace cargo de la Dirección Técnica.
7. Copia de toda la documentación al soporte digital mail: [direcatastro@tafiviejo.gob.ar](mailto:direcatastro@tafiviejo.gob.ar)

#### Artículo 265: DEMOLICIONES

- I. **Demolición simple:** cuando involucra demoliciones puntuales para refacciones o ampliaciones dentro de los inmuebles.
- II. **Demolición parcial:** cuando involucre demoliciones generales para refacciones o ampliaciones dentro de los inmuebles y condicione a linderos o terceros.
  1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo D.1)
  2. Informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario
  3. Memoria técnica descriptiva que incluirá un análisis del estado de la edificación a intervenir, descripción de la obra, usos, materiales, y tecnología utilizada. Al menos 5 fotos que muestran diferentes lugares de la obra) así como el estado de los edificios linderos a la obra; estado y tipos de medianeras: 2 copias.
  4. Croquis indicativos de trabajos.
  5. Programa que contemple la protección a edificaciones linderos y vía pública. Teniendo en cuenta la Seguridad e Higiene de las obras a realizar.
  6. Libre deuda municipal (Rentas y Tribunal de Faltas)
- III. **Demolición total:** cuando todo lo edificado en el inmueble sea demolido. Si la demolición está planificada en etapas para demoler progresivamente, se debe presentar el plan de trabajo de demoliciones programadas.
  1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo D.1)

2. Informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario
3. Programa que contemple la protección a edificaciones linderos y vía pública. Teniendo en cuenta la Seguridad e Higiene de las obras a realizar.
4. Memoria técnica descriptiva que incluirá un análisis del estado de la edificación a intervenir, descripción de la obra, usos, materiales, y tecnología utilizada. Al menos 5 fotos que muestran diferentes lugares de la obra) así como el estado de los edificios linderos a la obra; estado y tipos de medianeras: 2 copias.
5. Para demoliciones totales es necesario tramitar la desconexión de Gas y de Energía Eléctrica.
6. Libre deuda municipal (Rentas y Tribunal de Faltas)

Artículo 266: COLORES REGLAMENTARIOS Y ELEMENTOS MÍNIMOS DE REPRESENTACIÓN. Ver tabla.

Representación	Color	Codigo de Color CAD
Arquitectura/ estructura existente	negro	7 - 250
Arquitectura/estructura proyectada	rojo	rojo
Inst. eléctrica/Obra Nueva	rojo	10, 20
Inst. Eléctrica/Obra Construida	negro	7 - 250
Inst. Sanitaria/Sistema Primario	Bermellón	12
Inst. Sanitaria/Pluvial	Ocre	40
Inst. Sanitaria/Secundario	marrón	35
Inst. Sanitaria/Ventilaciones	verde	64
Inst. Sanitaria/Agua Fría	azul	azul
Inst. Sanitaria/Agua Caliente	fucsia	240

Artículo 267: Elementos de un plano de arquitectura

- a. Carátula reglamentaria A4 (con el logo de la Municipalidad) Anexo D.2 en archivo CAD.
- b. Planimetría de la o las plantas en escala 1:100. La Planta Baja debe contener la información de líneas medianeras, línea municipal, nivel de vereda correspondiente al inmueble y nivel de la vereda de los linderos. Si hay árboles en vereda, indicar la especie.
- c. Planta de techos en 1:200
- d. Alzados en escala 1:100. Un frente y dos cortes (longitudinal y transversal): deben tener toda la información de los niveles, cotas y debe llegar el corte hasta la mitad de la calzada.
- e. Esquema sin escala de la compulsa de superficie con los metros cuadrados computados por cada planta o nivel. Diferenciar lo cubierto de lo semicubierto indicando ambas superficies al 100% (mismo esquema para la planilla de locales y superficies)

Artículo 268: Elementos de un plano de estructuras

- a. Carátula reglamentaria A4 (con el logo de la Municipalidad) Anexo D.2 en archivo CAD.

- b. Memoria del sistema constructivo > Planimetría con nomenclaturas de vigas, columnas, losas, fundaciones, cubiertas, etc. con detalles constructivos que correspondan
- c. Planilla de despiece y especificaciones técnicas de materiales constructivos según normativa vigente del reglamento CIRSOC 201.

#### Artículo 269: Elementos de un plano de instalación eléctrica

- a. Carátula reglamentaria A4 (con el logo de la Municipalidad) Anexo D.2 en archivo CAD
- b. Para todos los planos de instalación eléctrica: arquitectura existente en color negro, sin carpinterías ni mobiliario, sólo muros y vanos con rótulos de designación de locales. Ubicación de artefactos y puesta a tierra. Esquema de tablero: desde el medidor, tablero general, tableros seccionales y circuitos.
- c. Plano inst. eléctrica para proyecto nuevo: Diseño de artefactos brazos, centros, llaves (referenciados con números de encendido) y tomas. Cableado (por pared o por cielorraso) indicar si está en cañerías embutidas o cañerías a la vista. Indicar también los materiales. Planilla de potencia: resumen del consumo por circuito según esquema de tablero.
- d. Plano inst. eléctrica para obra construida: Relevamiento de artefactos: brazos, centros, llaves (referenciados con números de encendido) y tomas. En caso de saber por dónde van las cañerías, colocar las líneas punteadas del recorrido sin el detalle del cableado. Si se cuenta con la información de los planos de obra, dibujar el cableado con los detalles de sección y aclarar cómo se verificó esa sección.

#### Artículo 270: Elementos de un plano de instalación sanitaria

- a. Carátula reglamentaria A4 (con logo de la Municipalidad) Anexo D.2 en archivo CAD.
- b. Arquitectura existente en negro, sin espesor de muros, sin mobiliarios y con la designación de locales: Dormitorio, Cocina, Estar, Baño etc.
- c. Plano inst. sanitaria para proyecto nuevo: ubicación de artefactos, con su nomenclatura, trazados primarios y secundarios. Con sus conductos de ventilación correspondientes. Indicando material, pendiente y diámetro de la cañería.  
Sistema pluvial, indicando en planta de techo en escala 1:100, canaletas, embudos, CLL, en planta indicando BDA o BDT, material, pendiente y diámetro de la cañería. En sistema primarios indicar si se conecta a red o a Pozo, de la misma manera para Sistema Pluvial, indicar donde desagota el agua de lluvia.  
Agua Fría: indicar entrada, ubicación de LL.M, LL. P, C.S. Montante. En planta de techo indicar esquema y ubicación de tanque de reserva con sus bajadas, VL. LLP. RV, etc. El trazado a los artefactos que sirve. Nomenclados indicando número y diámetro. Agua Caliente: indicar entrada, salida y trazado a los artefactos que sirven. Indicar la misma información en un corte escala 1:100, más cuadro de resumen: tramos, nomenclaturas, material y diámetros del sistema primario, pluvial. Cantidad de baños y elementos.
- d. Plano inst. sanitaria para Obra Construida: Relevamiento de artefactos, en plantas indicar, entrada de agua fría, LL.M, LL. P, C.S, ubicación de Tanque de Reserva (T.R) y/o Tanque de Cisterna (T.C.); inodoro (I°), Lavabo (L), Bidet (Be), Ducha (Du), Pileta de Cocina (P.C), Pileta de Lavar (P.L), Cámara de Inspección (C.I.). Indicar sistema pluvial: canaletas, embudos(E°), caños de bajada (CLL), Bocas de Desagüe Abierta o Tapadas (BDA)(BDT). Ubicación de Cámara Séptica y Pozo o indicar si se conecta a red.

## 2. Estudios de impacto ambiental

Artículo 271: Son proyectos, actividades u obras susceptibles de solicitar Estudio de Impacto Ambiental las referidas en el Artículo 7, 8 y 9 del Título II de Herramientas para la protección ambiental de la Ordenanza 21/2020 Código Ambiental.<sup>6</sup>

Artículo 272: Será el organismo de aplicación, la Dirección de Ecología y Medio Ambiente del Municipio.

Artículo 273: Son requisitos de presentación los siguientes documentos, que serán evaluados en la instancia de Anteproyecto, y será obligatorio contar con el EIA Municipal aprobado antes de la presentación del Proyecto:

- a. Nota de solicitud del Certificado de Aptitud Ambiental Municipal (CAAM) dirigida a la Dirección de Ecología y Medio Ambiente acreditando el nombre del titular, razón social, domicilio del establecimiento a ser analizado y datos del representante legal o apoderado.
- b. Memoria descriptiva del anteproyecto donde se detalle como mínimo:
  - Ubicación del proyecto
  - Descripción de las etapas de construcción, operación y cierre previstas
  - Diagnóstico normativo general
  - Identificación de impactos negativos
  - Plan de gestión ambiental
  - Caracterización del ambiente receptor: diagnóstico social de la zona lindante
- c. Documentación que acredite la titularidad o goce/disposición del predio
- d. Documentación referida a no inundabilidad del predio

---

### <sup>6</sup> TITULO II: HERRAMIENTAS PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

#### **Evaluación de Impacto Ambiental**

ARTÍCULO N°6: Los proyectos, actividades u obras, públicos o privados, capaces de degradar el ambiente, deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental.

ARTÍCULO N°7: Se consideran actividades degradantes o susceptibles de degradar el ambiente:

1. Las que contaminan directa o indirectamente el suelo, agua, aire, flora, fauna, paisaje y otros componentes, tanto naturales como culturales del ecosistema;
2. Las que modifiquen la topografía;
3. Las que alteren o destruyan, directa o indirectamente, parcial o totalmente, individuos y poblaciones de flora y fauna;
4. Las que modifiquen las márgenes, cauces, caudales, régimen y comportamiento de las aguas superficiales y subterráneas;
5. Las que alteren las márgenes, fondos, régimen y conducta de las aguas superficiales no corrientes;
6. Las que emitan directa o indirectamente ruido, calor, luz, radiación y otros residuos energéticos molestos o nocivos;
7. Las que modifiquen cualitativa y cuantitativamente la atmósfera y el clima;
8. Las que utilicen o ensayen dispositivos químicos, biológicos, nucleares y de otro tipo;
9. Las que agoten los recursos naturales renovables y no renovables;
10. Las que favorecen directa o indirectamente la erosión eólica, hídrica, por gravedad y biológica;
11. Cualquier otra actividad capaz de alterar los ecosistemas y/o sus componentes, tanto naturales como socioculturales y la salud y bienestar de la población.
12. Salones de fiesta.

ARTÍCULO N°8: Las Actividades a que se refiere el Artículo 7 deberán comprender lo siguiente:

1. Solicitar a la Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad de Tafí Viejo la habilitación del proyecto, obra o actividad y acompañar la documentación requerida para dicha habilitación.
2. Deberá evaluarse la misma para su posterior trámite si correspondiera la aprobación.
3. Para su aprobación, por la Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad de Tafí Viejo, se debe acompañar, una vez analizada la documental, el Certificado de Aptitud Ambiental (C.A.A) otorgado por la Dirección de Medio Ambiente de la Provincia de Tucumán y autorizados por el Consejo Provincial de Economía y Ambiente, de acuerdo con la ley N° 6.253 texto consolidado por la ley N° 8240, y su reglamentación.  
La autorización es un requisito previo, preceptivo y vinculante.

- e. Factibilidad para consumo de energía (expedido por EDET) donde se mencione existencia de transformadores
- f. Factibilidad para consumo de agua (expedido por SAT)
- g. Factibilidad para consumo de gas (expedido por GASNOR)
- h. Certificado de Aptitud Ambiental provincial otorgado por la Dirección de Medio Ambiente de la provincia.

Artículo 274: la Dirección de Ecología y Medio Ambiente podrá solicitar más información complementaria a la documentación presentada en caso de ser necesario.

### 3. Seguridad en la vía pública y cartel de obra

Artículo 275: REFACCIONES EN VEREDA

**Refacciones:** Adecuaciones del estado de las veredas, acorde al proyecto implementado por la Secretaría de Gestión Ambiental e Infraestructura, en las obras referidas a Reparación Histórica de Av. Leandro N. Alem. las Refacciones responden al espíritu de la preservación del espacio público, en relación a la estructura e instalaciones. La documentación técnica se presentará en la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo urbano bajo los siguientes requisitos:

- 7. Nota de solicitud de aprobación (Anexo D.1)
- 8. Completar formulario de veredas.
- 9. Informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario
- 10. Memoria técnica descriptiva que incluirá un análisis del estado y proyecto de vereda a intervenir. Descripción de la obra, usos, materiales, y tecnología utilizada.

Artículo 276: LETREROS, TOLDOS, MARQUESINAS

Nota de solicitud de aprobación (Anexo D.1)

- 11. Completar formulario de veredas.
- 12. Acreditación de la Titularidad del Inmueble (Informe de Registro Inmobiliario)
- 13. Memoria técnica descriptiva que incluirá un análisis de los materiales, instalaciones y elementos de sujeción.
- 14. Dos fotos de la fachada donde se vea claramente, estado de vereda, árboles.
- 15. Original en papel vegetal y tres copias papel obra, de la fachada en Planta, Frente y Cortes, donde ubicará el elemento publicitario, en escala 1:100 / 1:50. Detalles constructivos de anclajes u otros elementos de sujeción en escala 1:10. Características técnicas de los materiales y cálculo de resistencia. Letrero con iluminación, detalle de la instalación y del tablero eléctrico, firmado por profesional matriculado

Artículo 277: CARTELES DE OBRA. La dimensión mínima para todo tipo de obra es de 0,60m x 1m en forma fija o modulada, en un lugar visible al transeúnte y asegurado. Según la Resolución 108/SPDU/2020 que reglamenta el cartel de toda construcción, cualquiera sea su categoría, deberá contar con el siguiente contenido: reemplazar la información solicitada.

Categoría de Obra :	Obra Nueva / Obra Construida / Remodelación / Ampliación / Demolición
Destino / Uso:	Vivienda Unifamiliar / Vivienda Colectiva / Locales comerciales
Profesionales Proyectos y/o Dir. Tec.	nombre, apellido, matrícula y colegio al que pertenece
N° de expediente municipal	N° XXX-X - Año
N° de permiso municipal	Resoluciones N° XXX/SPDU/Año
Aseguradora de trabajo	N° de contrato de empresa aseguradora
Responsable de Seguridad e Higiene	nombre, apellido, matrícula

NOTA IMPORTANTE: Declarar la cantidad de días que se programa la obra para el cálculo de los derechos de uso de vereda afectado a obras en general. El pago de derechos de uso de vereda no habilita a la ocupación del ancho de vereda simultáneamente: establecer y delimitar 2 metros de paso libre sin obstáculos.

## Título 5: Instrumentos de gestión del suelo

Artículo 278: Son los instrumentos con que cuenta el Municipio para alcanzar los objetivos del Código Urbano Ambiental y de Edificación que permitan: comprender sus alcances, contar con las normativas específicas a nivel local y a nivel provincial y nacional, contar con programas y proyectos, incentivar el logro de dichos objetivos con las herramientas de gestión necesarias para ello.

### Instrumentos territoriales

Artículo 279: **Prescripción adquisitiva.** Servirán como instrumentos para el presente Código Urbano Ambiental y de Edificación el Artículo N° 1.897 del Código Civil y Comercial, cito: “La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” Así como la llamada Ley Pierri N° 24.374.

Artículo 280: **Recepción de inmuebles con deudas fiscales.** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para recibir bienes inmuebles en carácter de Dación en Pago de Tributos Municipales, conforme lo establece el artículo 878, siguiente y concordantes del Código Civil y Comercial vigente en el casos de contribuyentes titulares y obligados al pago de distintos tributos municipales, accesorios y multas, previo dictamen del área legal municipal correspondiente, tasaciones sobre valoración del bien inmueble efectuadas al respecto y aprobación por Ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, extendiéndose también a los inmuebles que registren deuda por tributos municipales y se encuentran en proceso de ejecución judicial por la vía de apremio municipal, todo ello conforme los recaudos y procedimientos que establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 281: **Convenio urbanístico.** Serán los acuerdos celebrados entre la autoridad municipal y personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Los convenios tendrán por finalidad transparentar, ordenar y pautar los compromisos asumidos por las partes en todas aquellas materias enmarcadas en el presente CUAE.

I. **Aplicación.** Los Convenios Urbanísticos se aplicarán necesariamente de forma complementaria a todos los instrumentos de Ordenación y Gestión del territorio y a todas aquellas instancias establecidas en los capítulos del presente Código. Podrán ser objeto de convenios urbanísticos las siguientes operaciones:

1. Adquisiciones de inmuebles.
2. Consorcios de desarrollo urbano
3. Áreas de desarrollo prioritario.
4. Aportaciones urbanísticas: cesión de suelos, construcción de infraestructuras y equipamiento urbano. • Englobamientos para desarrollos urbanos
5. Baldíos aptos para la recalificación ambiental
6. Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas.
7. Estructuras o edificios inconclusos u obsoletos.
8. Proyectos especiales.
9. Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico.
10. Tramitaciones no reguladas, nuevas o complejas referidas a la realización de proyectos y/o ejecución de obras de alto impacto, o de interés urbanístico.

II. **Composición.** Los convenios Urbanísticos estarán redactados con cláusulas las cuales deberán contener como mínimo las siguientes:

- a) Representación: son las partes que celebran el acuerdo y su representación.
- b) Objeto: Es el propósito tendiente a la concreción de un objetivo en común por el cual se celebra el acuerdo.
- c) Marco Normativo: Son las normas Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes a la suscripción de dichos convenios en el que se encuadra el convenio.
- d) Derechos y obligaciones: Se deberán establecer precisamente cuáles son los derechos y obligaciones de cada una de las partes y los plazos que se establezcan para su cumplimiento y la concreción del objetivo en común.
- e) Garantías: En los casos que así lo amerite y a los fines de cumplir con los compromisos suscriptos, deberán fijarse garantías monetarias o títulos o cauciones, los cuales serán devueltos cuando se cumplimente lo pactado. Es requisito necesario cuando se comprometa la ejecución de obras de infraestructura y/o equipamiento para la ejecución de un proyecto o se promueva la intervención del HCD.
- f) Cláusula legal: Deberán las partes acordar la jurisdicción de los Tribunales competentes a los efectos legales derivados del convenio

Artículo 282: **Consortio de Desarrollo Urbano.** Serán aquellos que se conformen entre la municipalidad y el sector privado el cual permite que un administrador pueda a través de un compromiso fiduciario y con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido, gerenciar proyectos de urbanización ejerciendo derechos reales sobre determinados inmuebles sin necesidad de que el propietario transfiera el dominio. El poder ejecutivo tendrá participación con voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

Artículo 283: **Banco de Tierras Municipal** creado mediante la ORDENANZA N° 021/2020 será considerado como instrumento del presente Código según dispongan las autoridades municipales.

Artículo 284: **Parcelamiento y Edificación Obligatorios.** A través de planes especiales y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas. El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Artículo 285: La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 284 de la presente Ordenanza será establecida por la autoridad de aplicación de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro Inmobiliario.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Artículo 286: En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Fiscal Anual, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) del CISI para ese período de tiempo. Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 284 de la presente Ley. Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

Artículo 287: El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal.
- b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 284 de esta Ordenanza.

Artículo 288: El Poder Ejecutivo Municipal podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras. El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de barrios populares.

Artículo 289: Se entiende por **reajuste de tierras** al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieren su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado

Artículo 290: La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria, implicará por la presente Ordenanza su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

Artículo 291: En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

## Instrumentos tributarios

Artículo 292: La recuperación de la renta extraordinaria urbana resulta un aporte tributario que permite crear los recursos necesarios para la gestión del planeamiento y la forma de ejecución de obras de equipamiento e infraestructura. Estos recursos podrán tener forma variada como ser: monetaria o a través de adquisición de inmuebles.

Artículo 293: **Contribución por mejoras.** Por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, y que se vuelquen al mercado inmobiliario, tributarán la Contribución por Mejoras. Serán consideradas dentro de estas actuaciones las acciones administrativas del municipio y otros niveles de gobierno y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad y que son las siguientes:

- a) Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación, que las anteriormente vigentes
  - b) Cambio de usos de inmuebles.
  - c) Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas, o de menor intensidad de uso.
  - d) Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).
  - e) Obras de infraestructuras de servicios (agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica).
  - f) Obras de pavimentación.
  - g) Obras de equipamiento comunitario (salud, educación, deportes públicos, seguridad, delegaciones municipales).
  - h) Nuevas plantas de tratamiento de efluentes y de perforaciones y almacenamiento de agua corriente.
- Los aspectos tributarios del mismo deberán ser elaborados, en una normativa específica, por el HCD.

## Instrumentos para entes jurídicos de capital público y mixto

Artículo 294: **Fondo de Desarrollo Urbano** con fideicomiso público y/o privado. Será un instrumento fiscal y de gestión urbanística. Deberá crearse una cuenta de capital específica que sirva para financiar las inversiones en bienes públicos con fines de desarrollo urbano local. Se sustenta sobre todo de los aportes que resultan de los recursos generados a través de la aplicación de los instrumentos urbanísticos y otros:

- a. Convenios Urbanísticos
- b. Gravámenes para Inmuebles en Desuso
- c. Contribución por Mejoras
- d. Contribución por Valorización del Suelo
- e. Reajuste de Parcelas
- f. Compensación de Deudas
- g. Compensación por uso de indicadores urbanísticos diferenciales
- h. Donaciones
- i. Multas, etc.

Los fondos deberán ser utilizados estrictamente en concepto de inversión en el desarrollo urbano de la Municipalidad, como obras de infraestructura, equipamiento, espacio público y espacios verdes, lo que se denomina “producción de bienes públicos”, y los diferentes ítems comprendidos en el presente Plan de Desarrollo Urbano Ambiental. Su funcionamiento es un fondo de gestión conjunta. En primer lugar, La Secretaria de Estado Municipal de Planeamiento define el destino de los fondos según las prioridades establecidas en el proceso de planificación urbana, mientras que por su parte la administración financiera se realizará a través de

la autoridad tributaria del municipio (Hacienda).

La comunicación sobre el uso de los fondos se hará a través de la rendición de cuentas municipal, para asegurar la transparencia de los mismos y con la publicación de gastos en la página oficial.

## Instrumentos de participación

Artículo 295: El estímulo de la participación, la generación de interés e involucramiento por parte de la ciudadanía es un eje central para el logro del presente Código Urbano Ambiental y de Edificación, que perdure y sea entendido y acatado por los vecinos. La participación ciudadana no resulta una opción para las autoridades sino una obligación expresamente contemplada. Puede llevarse a cabo por diferentes medios. Si bien pueden preverse expresamente o dejarse de modo abierto a elección según el modo más conveniente para la población de cada zona, distrito, barrio, etc. teniendo en cuenta el espacio afectado, los cambios propuestos y las demás características del proyecto que deba ponerse en implementación. Los principales medios de participación ciudadana serán:

a) Consulta pública: Procedimiento mediante el cual, por un plazo determinado, la autoridad gubernamental abre la posibilidad a la comunidad de realizar observaciones por escrito respecto a la actividad a realizarse. Su convocatoria debe garantizar la máxima difusión entre las comunidades potencialmente afectadas, e implementar mecanismos transparentes para el ejercicio de este derecho. Podrá implementarse abriendo una casilla de correo electrónico así como redes sociales para tales fines solicitando que quienes envíen sus opiniones se identifiquen correctamente, ya que no es un procedimiento anónimo. También podrá ser canalizado mediante atención al vecino.

b) Audiencia Pública: Instancia de participación en el proceso de toma de decisión, en el cual la autoridad responsable podrá habilitar un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular, expresen su opinión.

c) Mapeos colectivos: Procedimiento que deberá servir, como herramienta participativa y colectiva, para la construcción de una narrativa y/o una mirada crítica, que ayudará a generar comunidad, aplicar innovación, propiciar la transferencia de experiencias, comunicar y visibilizar las iniciativas vecinales/ciudadanas, mediante la producción de cartografías que sirvan de recursos para las intervenciones, así como facilitar su difusión entre los vecinos. Los mapeos deberán ser publicados junto con sus participantes en el sitio web oficial de la Municipal.

## Creación del visor de capas en la página municipal

Artículo 296: Créase el Banco de Infraestructura de Datos Espaciales, entendiendo a éste como el conjunto articulado de política de datos, estándares, procedimientos, recursos, tecnologías y acuerdos institucionales, que faciliten la producción, obtención, uso, acceso, análisis y evaluación de información geográficamente referenciada.

Artículo 297: La autoridad de aplicación será la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, y tendrá las siguientes funciones:

- a. Incorporar tecnología de información y sistemas de información geográfica al diseño, ejecución y control de las políticas públicas de la Municipalidad de Tafí Viejo.
- b. Coordinar el desarrollo, publicación y actualización de la base de datos geoespacial del Municipio.
- c. Incentivar a la participación en la producción de información geográfica a distintas áreas del municipio, organismos públicos, organizaciones sociales, académicos y de la sociedad civil.
- d. Concientizar al personal técnico y jerárquico sobre la capacitación y los beneficios de aportar y disponer de la información actualizada.
- e. Promover y participar en el desarrollo de sistemas, aplicado a sistemas informáticos referidos a datos geoespaciales de manera conjunta y coordinada con la Comunidad del IDERA y del IDET.

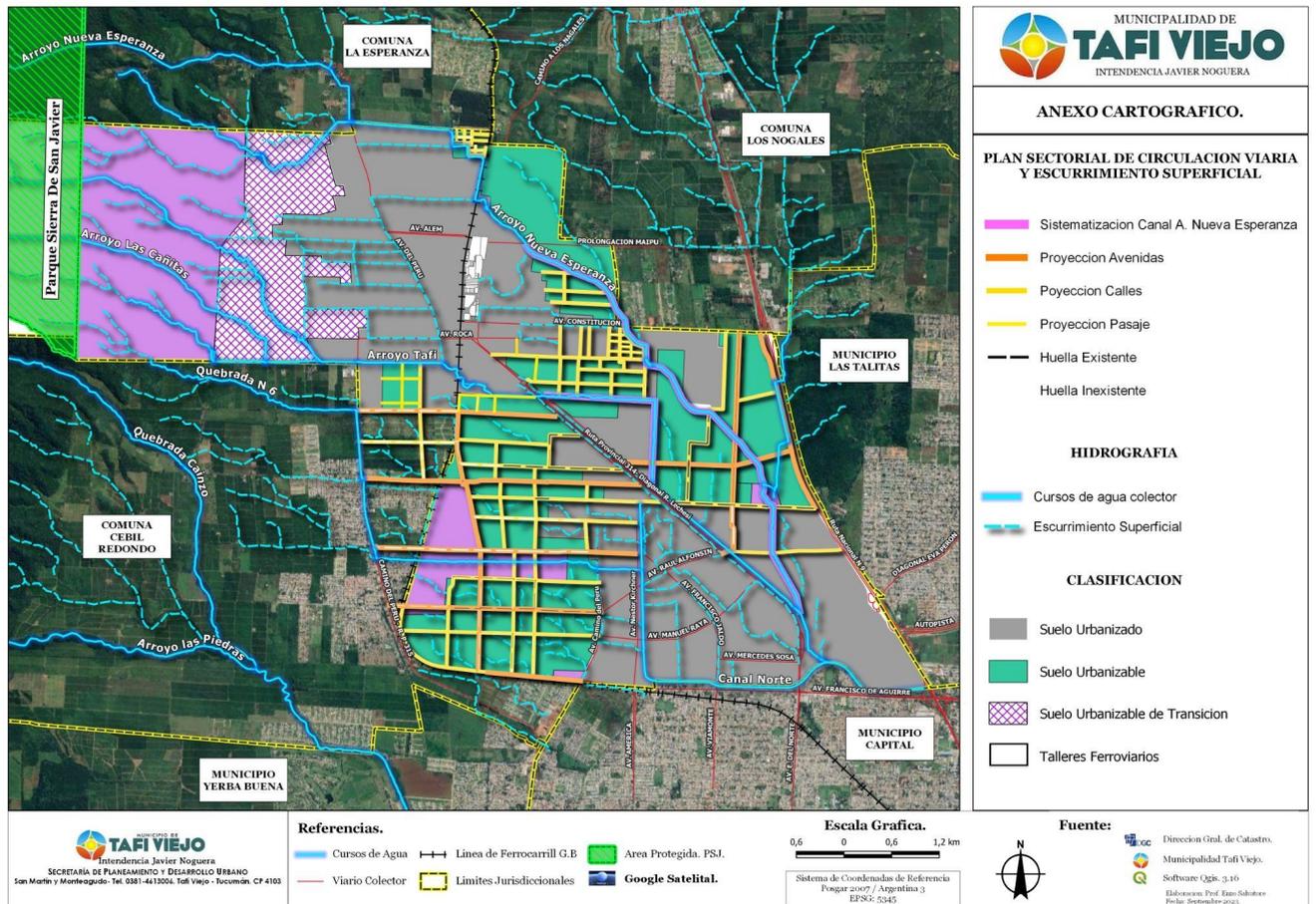
Artículo 298: Cartografía. Establézcase que la cartografía estará disponible para el acceso a las distintas áreas del municipio a través de un pedido formal, y para el acceso público a través de un visor de mapas en la página oficial del Municipio.

Artículo 299: Productores de Datos. Cada Secretaría de la Municipalidad de Tafí Viejo será responsable de producir datos espaciales derivados de sus funciones, respetando las competencias de los demás organismos y los estándares definidos por la autoridad de aplicación, garantizando la calidad de los datos que se generen, y la modalidad de trabajo o procedimiento para la recepción e incorporación de los mismos, teniendo en cuenta las técnicas y herramientas del IDERA, en el análisis y tratamiento de lo datos.

Artículo 300: Convenios de Colaboración. El Departamento Ejecutivo podrá celebrar convenios en el marco de la presente y conforme a lo establecido en la normativa actual, con el Estado Nacional, Provincial, Organizaciones no gubernamentales, Universidades, otras Infraestructuras de Datos Espaciales como el IDERA y el IDET.

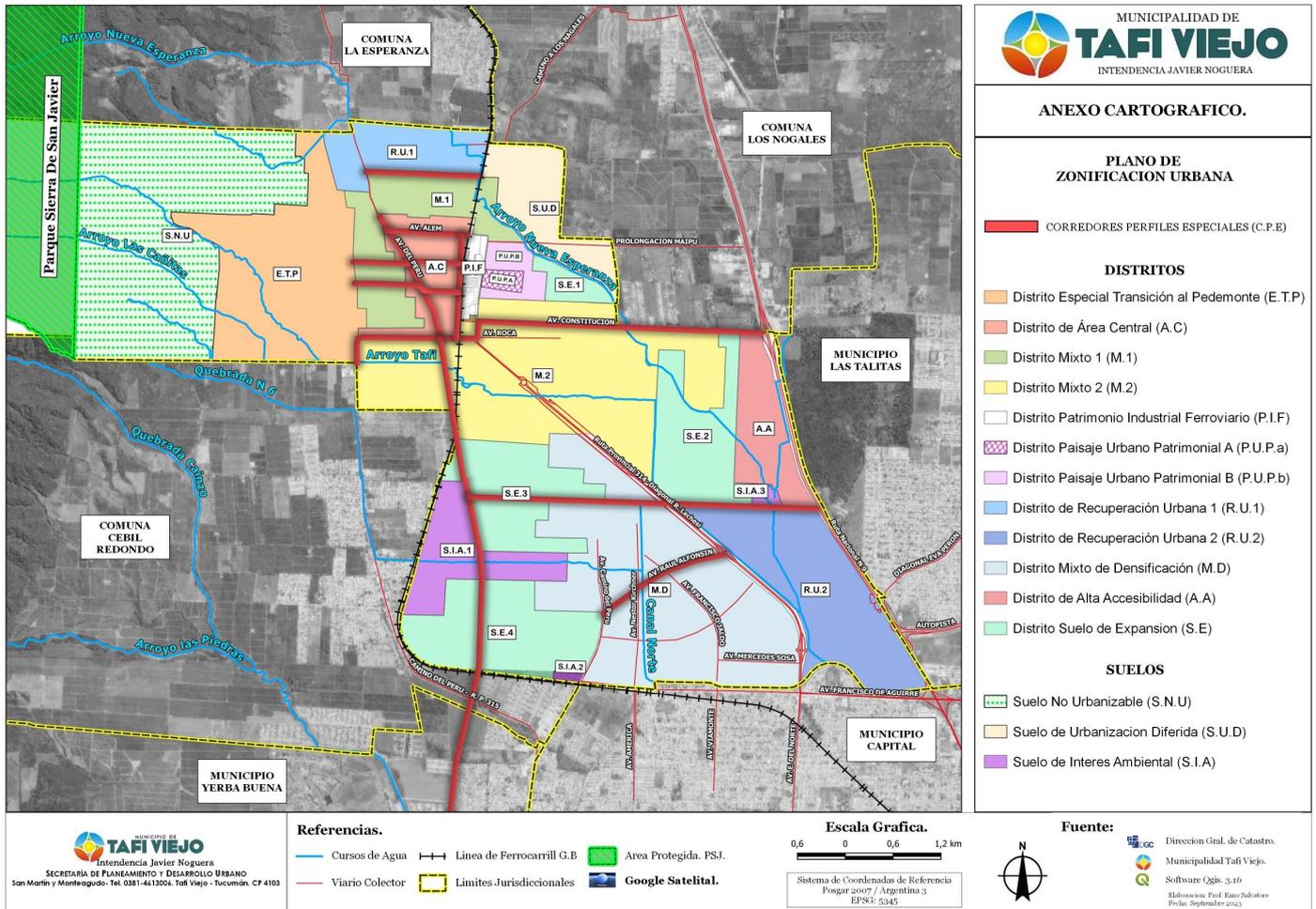
# Anexos

## Anexo A: Mapa de clasificación de usos del suelo y Plan Sectorial de Circulación Viaria



Mapa 1. Clasificación del uso del suelo y Plan Sectorial de Circulación Viaria. Elaboración Equipo SPDU.

# Anexo B: Mapa de Distritos



Mapa 2. Mapa Zonificación de Distritos . Elaboración Equipo SPDU.

## Anexo C: Planilla de Distritos

### DISTRITO ESPECIAL DE TRANSICIÓN AL PEDEMONTE (ETP)

CRITERIO DE DELIMITACIÓN: Sector de alta vulnerabilidad ambiental por la composición de suelo y pendientes, características de la Sierra de San Javier, tomando desde la calle Paraguay hasta la delimitación de Categoría I de protección de Bosque Nativo.					
LINEAMIENTOS: Calidad Ambiental (desarrollo eco turístico y eco productivo con regeneración de bosque nativo) y Hábitat Inclusivo (Regularización de barrios ReNaBap)					
BARRIOS QUE COMPRENDE La Toma, La Picada, La Nina, El Mirador, Juventud, Karamaneff, Jardín, San Alberto, 3° de Marzo, Centenario Oeste C.G.T II.					
INDICADORES URBANÍSTICOS					
Parcela mínima  Frente mín: 40 metros Superficie: 5000 m <sup>2</sup>	Entre Parcelas  Frontal: - Lateral: - Contrafront min: -  Parcelas en esquinas Frontal: - Lateral: -	Factores  FOS: 0.10 FOT: 0.20 FIS: 0.20*a		DENSIDAD HAB/HA	
*a Además del FIS, la parcela absorbente deberá contar de manera obligatoria, según el uso del suelo propuesto, con el 50% de la superficie de regeneración de bosque nativo pudiendo estar concentrado o distribuido con especies nativas ya seas arbóreas o arbustivas de yunga.					
* PREMIO por uso turístico, FOS aumenta a 0.20 y FIS 0.40					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	e	a;	a; b; c; d; e; f;	b;	a; c;
Usos complementarios	a*; b; c			a; d; f; h;	
Usos condicionados		b; c;		e;	
Usos prohibidos	d;	d;	g;	c; g;	b;
*b El espacio destinado a residencia complementaria a la actividad será evaluado por el equipo técnico.					
Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.					
CÓDIGO AMBIENTAL Ordenanza HCD 20/2020: para presentación del EIA ver Título II, Artículo 7.					

## DISTRITO ÁREA CENTRAL (AC)

<p><b>CRITERIO DE DELIMITACIÓN:</b> Sector de alta centralidad, con gran disponibilidad de bienes y servicios, conectividad con el área central de la capital del AMET. Posee una gran cantidad de edificios institucionales y particulares de gran valor patrimonial. Se caracteriza por su buena habitabilidad en centros de manzana y veredas arboladas.</p>					
<p><b>LINEAMIENTOS:</b> Consolidación de tejidos existentes; Patrimonio cultural y paisajístico; Calidad Ambiental; Hábitat Inclusivo; Movilidad y conectividad.</p>					
<p><b>BARRIOS QUE COMPRENDE</b> Villa Mitre, Villa Rosa, Tiro Federal, Juventud, Santa Teresita.</p>					
<p><b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b></p>					
<p>Parcela mínima</p> <p>Frente: sin restricción*</p> <p>Superficie: 300m<sup>2</sup></p> <p>* Para vivienda colectiva deberá tener un frente mínimo de 15 metros.</p>	<p>Entre Parcelas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p> <p>Contrafront min:</p> <p>Parcelas en esquinas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p>	<p>Factores</p> <p>FOS: 0.70</p> <p>FOT: 3</p> <p>FIS: 0.80</p>	<p>DENSIDAD HAB/HA</p>		
<p>* Edificios en altura deberán ubicar los usos en las terrazas en el centro de los bloques edificados para no comprometer el asoleamiento del centro de manzana o del espacio público.</p> <p>* Altura máxima de edificación 12,50 m computable con el volumen máximo edificable.</p> <p>*PREMIO por estacionamiento en subsuelo, FOT aumenta a 3.2</p>					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	a; b; c; e;	a; b;	a; b; c; e; f;	a; c; d;	
Usos complementarios			d;	f; h;	
Usos condicionados				b; e;	a;
Usos prohibidos	d;	c; d;	g;	g;	b; c;
<p>Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.</p>					
<p><b>CÓDIGO AMBIENTAL</b> Ordenanza HCD 20/2020: ver capítulo III, Arbolado Urbano desde Art 106 al 119 y Capítulo IV, Árboles Históricos. Art. 120 al 126.</p>					

## DISTRITO MIXTO 1 (M1)

<p>CRITERIO DE DELIMITACIÓN: Áreas urbanas con barrios anexos al área central, con infraestructura básica completa, con buena habitabilidad pero con baja mixtura de usos. Posee una densidad media, con una alta dependencia del viario secundario, y con escasa oferta de movilidad. Si bien hay disponibilidad de equipamientos comunitarios como escuelas, caps y clubes deportivos, posee una gran cantidad de áreas de oportunidad para garantizar la red de servicios a la población.</p>					
<p>LINEAMIENTOS: Consolidación de tejidos existentes; Patrimonio cultural y paisajístico; Calidad Ambiental; Hábitat Inclusivo; Movilidad y conectividad.</p>					
<p>BARRIOS QUE COMPRENDE: Villa Rosa, Calpini, Villa Obrera, Colmena Norte, Juventud, Santa Teresita, Tiro Federal.</p>					
<p>INDICADORES URBANÍSTICOS</p>					
<p>Parcela mínima</p> <p>Frente: sin restricción*</p> <p>Superficie: 300m<sup>2</sup></p> <p>* Para vivienda colectiva deberá tener un frente mínimo de 15 metros.</p>	<p>Entre Parcelas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p> <p>Contrafront min:</p> <p>Parcelas en esquinas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p>	<p>Factores</p> <p>FOS: 0.70</p> <p>FOT: 2</p> <p>FIS: 0.70</p>	<p>DENSIDAD HAB/HA</p>		
<p>* La limitación del FOT será planta baja y dos niveles, con una altura máxima de 8 metros.</p> <p>* PREMIO: si en planta baja sobre la línea municipal se disponen usos comerciales o servicios complementarios a las viviendas, el FOT aumenta a 2.5</p>					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	a; b; c; e;	a;	a; b; c; d; e; f;		
Usos complementarios				a; b; b; e;	a;
Usos condicionados		b; d;	g;	c; f; h;	
Usos prohibidos	d;	c;		g;	b; c;
<p>Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.</p>					
<p>CÓDIGO AMBIENTAL Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título II de la Protección de las Aguas Cloacales desde Art 36 al 49; Título III de la Atmósfera desde Art. 50 al 56; Título IV de la Contaminación Sonora desde el Art. 57 al 89; y Título V de la Contaminación Visual Art. 90.</p>					

## DISTRITO MIXTO 2 (M2)

<p>CRITERIO DE DELIMITACIÓN: Áreas urbanas con barrios anexos al área central, con infraestructura básica incompleta, con baja mixtura de usos. Posee una densidad media encontrándonos con barrios de promoción pública, barrios populares y barrios cerrados de alta dependencia del viario principal (Ruta Provincial N° 315). Se registra presencia de equipamientos comunitarios como escuelas, caps y clubes deportivos, como así también grandes intersticios consideradas como áreas de completamiento y zonas degradadas ambientalmente susceptibles de ser áreas de oportunidad con el objetivo de revitalizar la condición de margen.</p>					
<p>LINEAMIENTOS: Consolidación de tejidos existentes; Calidad Ambiental; Hábitat Inclusivo; Movilidad y conectividad.</p>					
<p>BARRIOS QUE COMPRENDE Centenario Este C.G.T I, San Blass, San Antonio de Padua, Tafi I, Tafi II, Prospero Mena y Ampliación, Parada del Tiro, Loteo Bayard, Nicolas Avellaneda y Ampliación, Km 14, 10 de Noviembre y Ampliación, Juan B. Alberdi, Marcela Alvear, El Progreso, Eva Perón, Santa Rita, Loteo Zamora, Ciudad de las Flores, Loteo Camacho, Lomas de Tafi I, Pinar I y II, Solar de Tafi, Dumeynieu)</p>					
<p>INDICADORES URBANÍSTICOS</p>					
Parcela mínima Frente: 10 metros Superficie: 300m2*	Entre Parcelas Frontal: - Lateral: - Contrafront min:  Parcelas en esquinas Frontal: - Lateral: -	Factores  FOS: 0.60 FOT: 2 FIS: 0.70	DENSIDAD HAB/HA		
<p>* La limitación del FOT será planta baja y dos niveles, con una altura máxima de 9 metros.</p> <p>* PREMIO: si en planta baja sobre la línea municipal se disponen usos comerciales o servicios complementarios a las viviendas, el FOT aumenta a 2.5</p> <p>* Para vivienda colectiva deberá tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 450 m2.</p> <p>* Para Barrios de Perímetro Cerrado UC el lote mínimo será de 350 m2.</p> <p>* Para Desarrollos Urbanos mayor a 8 hectáreas de parcela inicial, se deberán dejar como mínimo el 5% de emprendimientos de perímetro abierto para la localización de usos residenciales, institucionales y/o comerciales según las necesidades de cada tejido.</p>					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	a; b; c; e;	a;	a; b; c; d; e; f;	a; b; c; d; e;	
Usos complementarios		b; d;		f; h;	a;
Usos condicionados	d;	c;	g;	g;	b; c;
Usos prohibidos					
<p>Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.</p>					
<p>CÓDIGO AMBIENTAL Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título II de la Protección de las Aguas Cloacales desde Art 36 al 49; Título III de la Atmósfera desde Art. 50 al 56; Título IV de la Contaminación Sonora desde el Art. 57 al 89; y Título V de la Contaminación Visual Art. 90.</p>					

## DISTRITO PATRIMONIO INDUSTRIAL FERROVIARIO (PIF)

<p>CRITERIO DE DELIMITACIÓN: Predio del Ferrocarril Belgrano Cargas, de 23 Hectáreas emplazado en el centro de la ciudad, que por sus edificios de valor patrimonial industrial, por la historia de conformación y su impacto en el progreso científico y económico, por su centralidad en la trama urbana, y la potencialidad de convertirse nuevamente en el predio de vanguardia de industrias artísticas, de conocimiento, entre otras, configura un distrito único para la conservación activa. Nivel de protección: integral.</p>					
<p>LINEAMIENTOS: Paisaje patrimonial, cultural e industrial ferroviario; Calidad Ambiental; Movilidad y conectividad.</p>					
<p>TEJIDOS QUE COMPRENDE Predio Ferrocarril Belgrano Cargas</p>					
<p>INDICADORES URBANÍSTICOS</p>					
<p>Parcela mínima</p> <p>Frente: sin restricción*</p> <p>Superficie:</p>	<p>Entre Parcelas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p> <p>Contrafront min:</p> <p>Parcelas en esquinas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p>	<p>Factores</p> <p>FOS: no modificable</p> <p>FOT:</p> <p>FIS:</p>	<p>DENSIDAD HAB/HA</p>		
<p>* Protección estructural: no se admiten modificaciones que afecten la volumetría de los edificios de valor industrial ferroviaria. Si se permite su refuncionalización y las modificaciones hacia dentro del edificio.</p>					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos			a; b; c; d; e;	a; b; d; e; f;	
Usos complementarios		a; b; d;		c; h;	a;
Usos condicionados	a; b; c;	c;		g;	b; c;
Usos prohibidos	d; e;		f; g;		
<p>Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.</p>					
<p>CÓDIGO AMBIENTAL Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título II de la Protección de las Aguas Cloacales desde Art 36 al 49; Título III de la Atmósfera desde Art. 50 al 56; Título IV de la Contaminación Sonora desde el Art. 57 al 89; y Título V de la Contaminación Visual Art. 90.</p>					

## DISTRITO PAISAJE URBANO PATRIMONIAL (PUP)

<p>CRITERIO DE DELIMITACIÓN: Área urbana caracterizada por su conformación histórica como el barrio obrero, valorado por su tejido característico, por su paisaje de arquitectura doméstica colectiva e individual, y por sus equipamientos comunitarios de gran identidad.</p> <p>Sub zona PUP con nivel de protección estructural, que pertenece al tejido histórico de la Villa Obrera propiamente dicha, donde posee el mayor grado de valoración.</p> <p>Sub zona PUP con nivel de protección cautelar: área de arquitectura especial, que acompaña el paisaje barrial de la Villa Obrera.</p>					
<p>LINEAMIENTOS: Paisaje patrimonial, cultural e industrial ferroviario; Calidad Ambiental; Movilidad y conectividad.</p>					
<p>TEJIDOS QUE COMPRENDE Villa Obrera, Colmena Norte y Colmena Sur, Villa Dolores</p>					
<p>INDICADORES URBANÍSTICOS</p>					
<p>Parcela mínima</p> <p>Frente: sin restricción*</p> <p>Superficie:</p>	<p>Entre Parcelas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p> <p>Contrafront min:</p> <p>Parcelas en esquinas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p>	<p>Factores</p> <p>FOS: no modificable</p> <p>FOT:</p> <p>FIS:</p>	<p>DENSIDAD HAB/HA</p>		
<p>* Protección estructural: no se admiten demoliciones en viviendas de interés patrimonial (VIP) ni modificaciones que afecten la volumetría. Si se permite su refuncionalización y las modificaciones hacia dentro de la vivienda que mejoren sus condiciones. También pueden modificarse las construcciones adosadas, no pudiendo sobrepasar la altura de construcción del tejido patrimonial.</p> <p>* Las nuevas edificaciones complementarias a estas VIP deberán contar con la mesa de asistencia técnica municipal en conjunto con el Instituto de Historia y Patrimonio de la FAU. (?)</p> <p>*</p>					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	a; b; c	a; b;	a; b; c; d; e; f;	a; b; d; e; f;	
Usos complementarios				c; h;	
Usos condicionados	;	c; d;		g;	
Usos prohibidos	d; e;		g;		a; b; c;
<p>Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.</p>					
<p>CÓDIGO AMBIENTAL Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título VIII de los Paisajes y Conservación Patrimonial desde el Art. 137 al 144.</p>					

## DISTRITO RECUPERACIÓN URBANA 1 (RU 1)

<p><b>CRITERIO DE DELIMITACIÓN:</b> Barrios del periurbano con infraestructura básica incompleta, con baja mixtura de usos. Presencia de barrios de promoción pública, barrios populares y predios vacantes, de alta dependencia del viario secundario. Se registra una escasa presencia de equipamientos comunitarios de educación y salud, y zonas degradadas con la necesidad de reestructuración e inclusión a la trama urbana existente.</p>					
<p><b>LINEAMIENTOS:</b> Calidad Ambiental; Hábitat Inclusivo; Movilidad y conectividad.</p>					
<p><b>BARRIOS QUE COMPRENDE:</b> El Manantial, Policial IV (Los álamos), La Paz, Pje. Cabezas, Divino Niño Jesús, Meloni, Dipos, Orlandi)</p>					
<p><b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b></p>					
<p>Parcela mínima</p> <p>Frente: sin restricción*</p> <p>Superficie: 300m<sup>2</sup></p> <p>* Para vivienda colectiva deberá tener un frente mínimo de 15 metros</p>	<p>Entre Parcelas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p> <p>Contrafront min:</p> <p>Parcelas en esquinas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p>	<p>Factores</p> <p>FOS: 0.70</p> <p>FOT: 2</p> <p>FIS: 0.70</p>	<p>DENSIDAD HAB/HA</p>		
<p>* PREMIO: si en planta baja sobre la línea municipal se disponen usos comerciales o servicios complementarios a las viviendas, el FOT aumenta a 2.5</p>					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	a; b; c; e;	a;	a; b; c; d; e; f;	a; b; c; d; e;	
Usos complementarios		b; d;		f; h;	a;
Usos condicionados	d;	c;	g;	g;	b; c;
Usos prohibidos					
<p><b>Sanitarios / Estacionamientos:</b> Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.</p>					
<p><b>CÓDIGO AMBIENTAL</b> Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título II de la Protección de las Aguas Cloacales desde Art 36 al 49; Título III de la Atmósfera desde Art. 50 al 56; Título IV de la Contaminación Sonora desde el Art. 57 al 89; y Título V de la Contaminación Visual Art. 90. También Título VI de la Flora desde el art. 91 al 126.</p>					

## DISTRITO RECUPERACIÓN URBANA 2 (RU 2)

CRITERIO DE DELIMITACIÓN:					
LINEAMIENTOS: Calidad Ambiental; Hábitat Inclusivo; Movilidad y conectividad.					
BARRIOS QUE COMPRENDE: Bottoni, Miguel de Azcuénaga, Tula II, Villa Nueva Italia, Judicial, Vilago, Los Pocitos, 17 de Marzo, 14 de septiembre, Hipólito Irigoyen, 10 de Agosto, Luz y Fuerza, Diagonal Norte.					
INDICADORES URBANÍSTICOS					
Parcela mínima  Frente: sin restricción* Superficie:	Entre Parcelas Frontal: - Lateral: - Contrafront min:  Parcelas en esquinas Frontal: - Lateral: -	Factores  FOS: 0.70 FOT: 2 FIS: 0.70	DENSIDAD HAB/HA		
* La limitación del FOT será planta baja y dos niveles, con una altura máxima de 8 metros.					
* PREMIO: si en planta baja sobre la línea municipal se disponen usos comerciales o servicios complementarios a las viviendas, el FOT aumenta a 2.5					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	a; b; c;	a; b; c;	a; b; c; d; e; f;	a; b; c; d; e;	
Usos complementarios				h;	a;
Usos condicionados	d; e;	d;		f; g;	b; c;
Usos prohibidos			g;		
Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.					
CÓDIGO AMBIENTAL Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título II de la Protección de las Aguas Cloacales desde Art 36 al 49; Título III de la Atmósfera desde Art. 50 al 56; Título IV de la Contaminación Sonora desde el Art. 57 al 89; y Título V de la Contaminación Visual Art. 90. También Título VI de la Flora desde el art. 91 al 126.					

## DISTRITO MIXTO DE DENSIFICACIÓN (MD 1)

<p><b>CRITERIO DE DELIMITACIÓN:</b> Los tejidos se componen principalmente por promoción pública con el Barrio Lomas de Tafi y algunos barrios populares aislados. Se caracteriza por tener una trama que responde a un sistema de desagüe con los espacios públicos como drenaje sostenible. Se registra una distribución incipiente de equipamientos sobre todo de educación y salud con una alta dependencia del viario semi autopista y colectora. Posee infraestructura completa, grandes áreas públicas para generar servicios ecosistémicos y una densidad baja respecto a la densidad general de Tafi Viejo.</p>					
<p><b>LINEAMIENTOS:</b> Consolidación de tejidos existentes; Calidad Ambiental; Hábitat Inclusivo; Movilidad y conectividad.</p>					
<p><b>BARRIOS QUE COMPRENDE:</b> Policial III, Lomas de Tafi, Villa Las Flores, Las Quintas I, Las Quintas II, Camino al 14, Loteo Fernández.</p>					
<p><b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b></p>					
<p>Parcela mínima</p> <p>Frente: sin restricción*</p> <p>Superficie:</p>	<p>Entre Parcelas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p> <p>Contrafront min:</p> <p>Parcelas en esquinas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p>	<p>Factores</p> <p>FOS: 0.70</p> <p>FOT: 2*a</p> <p>FIS: 0.70</p> <p>Para lotes sin edificación con participación de capital público</p> <p>FOS: 0.70</p> <p>FOT: 4*b</p> <p>FIS: 0.70</p>	<p>DENSIDAD HAB/HA</p> <p>* En parcelas disponibles que no sean espacios públicos inscriptos como tal, la densificación mínima será de 300 habitantes/Ha con plantas bajas con bienes y servicios. Los estacionamientos serán resueltos dentro de la parcela.</p>		
<p>*a La limitación del FOT será planta baja y dos niveles, con una altura máxima de 8 metros, para viviendas ya edificadas</p> <p>* PREMIO: si en planta baja sobre la línea municipal se disponen usos comerciales o servicios complementarios a las viviendas, el FOT aumenta a 2.5</p> <p>* b En parcelas sin edificación, cuando se utilicen los instrumentos del Capítulo 5, con capital público el FOT aumenta a 4, y se utilizarán usos mixtos. Las unidades deberán someterse al proceso de adjudicación para el registro de postulantes al Banco de Tierras.</p>					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	a; b;	a;	a; b; c; d; e; f;	a; d;	
Usos complementarios	c;	b;		b; c; e; f;	c;
Usos condicionados	e;	c; d;		h;	a;
Usos prohibidos	d;		g;	g;	b;
<p>Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.</p>					
<p><b>CÓDIGO AMBIENTAL</b> Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título II de la Protección de las Aguas Cloacales desde Art 36 al 49; Título III de la Atmósfera desde Art. 50 al 56; Título IV de la Contaminación Sonora desde el Art. 57 al 89; y Título V de la Contaminación Visual Art. 90. También Título VI de la Flora desde el art. 91 al 126.</p>					

## DISTRITO DE ALTA ACCESIBILIDAD (AA 1)

CRITERIO DE DELIMITACIÓN: Zona caracterizada por su relación con el viario de naturaleza regional/provincial/metropolitano que ofrece oportunidades de accesibilidad de jerarquía que exceden la escala municipal. Las actividades asentadas pertenecen a industrias de bajo y alto impacto					
LINEAMIENTOS: Expansión de suelo en áreas de completamiento; Calidad ambiental; Movilidad y conectividad.					
TEJIDOS QUE COMPRENDE -					
INDICADORES URBANÍSTICOS					
Parcela mínima  Frente: sin restricción* Superficie: 500 m2	Entre Parcelas Frontal: - Lateral: - Contrafront min:  Parcelas en esquinas Frontal: - Lateral: -	Factores  FOS: 0.40 FOT: 2 FIS: 0.50	DENSIDAD HAB/HA		
* La limitación del FOT será planta baja y dos niveles, con una altura máxima de 8 metros.					
* PREMIO: Si se disponen bienes y servicios que amortigüen el viario a escala municipal, el FOS aumenta a 0.6 que será destinado al corredor de escala peatonal hacia el frente de contacto con los tejidos barriales o "contrafrentes" de los predios lindantes a la Ruta 9.					
*					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos				g; h;	a; b; c;
Usos complementarios		a; b; c; d;	a; b; c; d; e; f; g;	a; b; c; d; e; f;	
Usos condicionados	a; b; c;				
Usos prohibidos	d; e;				
Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.					
CÓDIGO AMBIENTAL Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título II de la Protección de las Aguas Cloacales desde Art 36 al 49; Título III de la Atmósfera desde Art. 50 al 56; Título IV de la Contaminación Sonora desde el Art. 57 al 89; y Título V de la Contaminación Visual Art. 90. También Título VI de la Flora desde el art. 91 al 126.					

**DISTRITO SUELO DE EXPANSIÓN (SE 1, 2, 3 y 4)**

<p>CRITERIO DE DELIMITACIÓN: Áreas de completamiento de la trama existente, donde tendrá prioridad de desarrollo en donde los desarrolladores ponderen la infraestructura del sector, las externalidades negativas del cambio de uso del suelo en el entorno inmediato y generen nuevos tejidos que aporten valor agregado al espacio público.</p>					
<p>LINEAMIENTOS: Expansión de suelo en áreas de completamiento; Calidad ambiental; Movilidad y conectividad.</p>					
<p>TEJIDOS QUE COMPRENDE -</p>					
<p>INDICADORES URBANÍSTICOS</p>					
<p>Parcela mínima</p> <p>Frente: 10 metros</p> <p>Superficie: 450 metros<sup>2</sup>*</p> <p>* para uso 1, d: Residencia PH el frente mínimo será de 15 metros y una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>* para desarrollo del Estado, vale Ley de Loteo Provincial 5380 - 160m<sup>2</sup> Art 7.</p>	<p>Entre Parcelas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p> <p>Contrafront min:</p> <p>Parcelas en esquinas</p> <p>Frontal: -</p> <p>Lateral: -</p>	<p>Factores</p> <p>FOS: 0.60</p> <p>FOT: 1.2</p> <p>FIS: 0.70</p>	<p>DENSIDAD HAB/HA</p>		
<p>* La limitación del FOT será planta baja y dos niveles, con una altura máxima de 8 metros.</p> <p>* PREMIO: si en planta baja sobre la línea municipal se disponen usos comerciales o servicios complementarios a las viviendas, el FOT aumenta a 2.5</p> <p>* Para Barrios de Perímetro Cerrado UC, la superficie máxima será de 4 hectáreas, incluyendo las vías internas.</p>					
USOS DEL SUELO	1) Residencial	2) Comercial	3) Equipamiento	4) Servicios	5) Productivo e Industrias
Usos permitidos	a; b; c;	a; b;	a; b; c; d; e; f;	a; c; d;	a;
Usos complementarios		c;		b; e; f; h;	
Usos condicionados	d*; e;	d;	g;	g;	b;
Usos prohibidos					c;
<p>Sanitarios / Estacionamientos: Los usos del suelo están restringidos según la disponibilidad de servicios de provisión de agua y red cloacal. El área de carga y descarga con su estacionamiento debe estar resuelto dentro de la parcela. La proporción del servicio será acorde a la capacidad, evaluada en los artículos 153 al 208.</p> <p>*Para PH Especiales el polígono máximo será de 4 Ha, siendo de vital importancia la geometría del barrio y su relación con el viario próximo, el espacio público, los espacios de laminación y la disponibilidad de equipamientos comunitarios con los desarrolladores próximos.</p> <p>*La utilización de tipología de dúplex solo está habilitada para barrios abiertos.</p>					
<p>CÓDIGO AMBIENTAL Ordenanza HCD 20/2020: Ver Título II de la Protección de las Aguas Cloacales desde Art 36 al 49; Título III de la Atmósfera desde Art. 50 al 56; Título IV de la Contaminación Sonora desde el Art. 57 al 89; y Título V de la Contaminación Visual Art. 90. También Título VI de la Flora desde el art. 91 al 126. Título VII de la Fauna desde Art. 127 al 136.</p>					

# Anexo D: Documentación para presentación de documentación técnica

## 1. Nota de solicitud



Tafi Viejo, ..... de 2021

Intendente de la Municipalidad de Tafi Viejo  
Dr. Mariano Javier Noguera  
SU DESPACHO

Quien suscribe, .....  
DNI N° ....., con el domicilio en .....  
de la ciudad de ..... tiene el agrado de dirigirse a Ud. a  
efectos de solicitar .....  
.....  
.....  
.....

Sin otro particular me despido muy atentamente.

\_\_\_\_\_  
Firma y aclaración/sello

DIRECCION DE RENTAS MUNICIPALES DE LA CIUDAD DE TAFI VIEJO

Por la presente se informa que la propiedad PADRÓN MUNICIPAL:  
\_\_\_\_\_ Y PADRÓN PROVINCIAL: \_\_\_\_\_, SI / NO ADEUDA  
contribuciones que incidan sobre los inmuebles (CISI)

Atte.-

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
San Martín y Monteagudo- Tel. 0381-4613006. Tafi Viejo - Tucumán. CP 4103

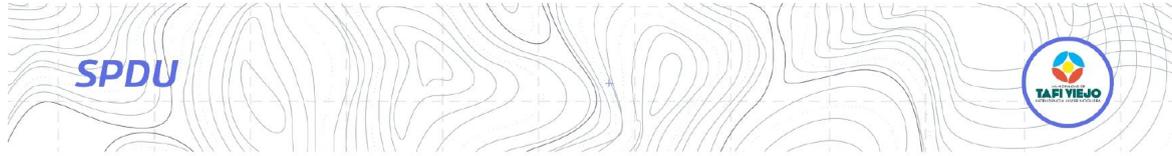
## 2. Carátula Reglamentaria Agrimensura

Clase de obra: -----									
Tipo de plano: -----									
Uso: -----									
Propiedad de: -----									
Ubicación: -----							Protocolo N°:		
Circuns.	Sección	Manzana	Parcela	Padrón Municipal	Reg. Inmobiliario	Distrito CPU	Escalas		
----	-----	---	----	-----	-----	-----	-----		
Croquis de ubicación:					Nombre de calle	-----			
					Ancho de calle	-----			
					Ancho de vereda	-----			
					Distancia al eje de calle	-----			
					Arboles en vereda	-----			
					VISADO CATASTRAL				
Proyecto			Dirección Técnica		Propietario				
INSPECTOR									
Antecedentes:					Expediente:				
Anteproyecto:					Superficie:				
uso: Control respecto de las pautas establecidas por Ord y Dec vigentes					Liquidación:				
					Permiso N°:			Final N°:	
					Fecha:			Fecha:	
VISADO PROFESIONAL SON/SOC					FIRMA DCyE		FIRMA DCyE		

## 2. Carátula Reglamentaria Arquitectura

Categoría de obra: <span style="color: red;">Obra nueva</span> Anteproyecto/Proyecto <span style="color: red;">Refacción/ampliación</span> <span style="color: red;">Obra construida</span>			
Destino:		Colegio Profesional	
Propiedad de:			
Domicilio:			
Designación del plano:			
Croquis de ubicación:			
Ancho de calle: Ancho de calzada: Distancia al eje: Árboles en vereda:		Escalas: Plano N°:	
		C	Cat. y Edif.
		S	
		L/M	
		P	
		P.P.:	
P.M.:			
Relevamiento/Proyecto:		Dirección Técnica:	
Constructor:		Propietario:	
Sello y N° de permiso		Edificación Privada:	
		Fecha:	
Observaciones:			

### 3. Planilla de Locales



Locales		Materiales Describir la tecnología usada					N° aberturas			Terminaciones Describir los materiales usados				Instalaciones Numerar cantidades				Grandes Instalac.	Observaciones		
N°	Designación	S u p e r f i c i e ( M 2)	C e r r a m i e n t o s	Estruc tura cimien tos	Estruc tura muros	Estructura cubierta	E n t r e p i s o s	p u e r t a s	V e n t a n a s	Pisos	Ci e l o r a s o s	Revesti mientos	P i n t u r a s	C e n t r o s	B r a z o s	T o m a s	B a ñ o c o m p l e t o	T o i l e t e s		Ptsci na/S ala de máq uina s	
1																					
2																					
3																					
4																					
5																					
6																					
7																					

Nombre del Propietario/a: .....  
 Ubicación: ..... N° Padrón Provincial: ..... N° Padrón Municipal: .....

**Nota: Este documento tiene carácter de Declaración Jurada sobre la totalidad de los locales, tecnología a utilizar, y cuantías sobre el diseño de cualquier edificación.**

<p><b>Compulsas de superficies</b></p> <p>(A) Superficie del terreno: ..... m<sup>2</sup></p> <p>(B) Superficie cubierta sobre terreno: ..... m<sup>2</sup></p> <p>(C) Superficie semi cubierta sobre terreno al 100%: ..... m<sup>2</sup></p> <p>(D) Superficie cubierta total –todos los niveles–: ..... m<sup>2</sup></p> <p>(E) Superficie semi cubierta total –todos los niveles al 50%: ..... m<sup>2</sup></p> <p>(F) Superficie construida con antecedente: Expte N° ..... m<sup>2</sup></p> <p>Cálculo <b>FOS</b>: FOS (%) = <math>\frac{B + 100\% C}{A}</math></p> <p>Cálculo <b>LIQUIDACIÓN</b>: DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (M<sup>2</sup>) = <math>\frac{D + E - F}{A}</math></p>	<p><b>ESQUEMA DE SUPERFICIES</b> (todos los niveles a declarar con sup. semicubierta al 100%)</p>
---	---

Nombre del Propietario/a: .....  
 Ubicación: ..... N° Padrón Provincial: ..... N° Padrón Municipal: .....

**Nota:** 1- La superficie "semicubierta" se cuenta al 100% mientras la proyección sobre el suelo sea totalmente cubierta. Se contará al 50% cuando tenga una condición absorbente, es decir, terreno sin impermeabilización. La superficie construida con antecedente solo aplica a obra construida.

#### CARTEL DE OBRA NUEVA//AMPLIACIÓN//REMODELACIÓN

La dimensión mínima es de 0,60m x 1m en forma fija o modulada, en un lugar visible al transeúnte y asegurado.

Según Resolución 108/SPDU/2020 que reglamenta el cartel de toda construcción, cualquiera sea su categoría, deberá contar con el siguiente contenido: reemplazar la información solicitada

Categoría de obra:	Obra nueva / Obra construida / Remodelación / Ampliación
Destino/características:	Vivienda unifamiliar / vivienda colectiva / locales comerciales
Profesionales responsables Proyecto y/o Dir. Téc.	nombre, apellido, matrícula y colegio al que pertenece
N° de expediente municipal	N° XXX-X-21
N° de permiso municipal	Resolución N° XXX/SPDU/21
Aseguradora de trabajo	N° de contrato de empresa aseguradora
Responsable de Seguridad e Higiene	nombre, apellido, matrícula

#### CARACTERÍSTICAS DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD A TOMAR DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRA S/ DECRETO NACIONAL 911/1996 y CONVENIO COLECTIVO DE TRABAJO de la UOCRA

PROTECCIÓN FIJA O MÓVIL: Vallado de frente  Bandeja rígida  Cerramiento vertical  Bandeja móvil  Otros

PROTECCIÓN A LINDEROS: Bandeja rígida  Cerramiento vertical  Bandeja móvil  Otros

#### 4. FORMULARIO E1/E2 (Anexo IV)

Este formulario pertenece a la reglamentación de la Ley Provincial de Valuación N° 7971/2007, sancionada con el objetivo de instrumentar la medición de la valuación de inmuebles, en el marco de la Ley Nacional de Catastros N° 26.209/2006 ya que constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

#### ¿Cómo elegir el formulario correcto?

> **Formulario E1 (frente y dorso):** destinado a viviendas, oficinas, hoteles, sanatorios, complejos o edificios deportivos, sociales, culturales, educativos, sanitarios, galerías comerciales. Todos desarrollados en cualquier número de niveles incluidos los edificios afectados o no al régimen de PH.

> **Formulario E2 (frente y dorso):** usos industriales como fábricas, galpones, talleres, estación de servicio, depósitos o destinos similares.

¿Cómo se completa el formulario? Datos dominiales y catastrales: Rubro 1 y 2. Completar datos que figuran en el informe del Registro Inmobiliario de Tucumán.

RUBRO 1 - DATOS PARA LA INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE										
UBICACION DEL INMUEBLE					NOMENCLATURA CATASTRAL					
DEPTO.					C.	Secc.	Lámina	Manz. o M. Parc.	Parcela	PADRON
Localid.					Sub-Parcela		Matricula	Orden		
Calle/N°										
REGISTRO INMOBILIARIO					Espacio Reservado para NUEVA NOMENCLATURA CATASTRAL					
LIBRO	FOLIO	SERIE	AÑO	DEPARTAMENTO	MAT. REGISTRAL					
RUBRO 2 - DATOS PERSONALES DEL O DE LOS PROPIETARIOS										
APELLIDOS y NOMBRES o RAZON SOCIAL										
DOMICILIO TRIBUTARIO										
CALLE			Código	Número	LOCALIDAD			Cód. Postal		

#### Resumen del Instructivo de Categorías anexo IV - Categorías para llenar el formulario E1

Para el rubro 3 se deben sumar todas las construcciones del inmueble:

Categoría A: construcciones de 350 m<sup>2</sup> o más, con óptimas condiciones de habitabilidad, locales espaciosos y con diseño, materiales de primera calidad, terminaciones y servicios de infraestructura de calidad.

Categoría B: construcciones entre 350 m<sup>2</sup> y 250m<sup>2</sup>, vivienda amplia, funcional, tejido exento con lotes amplios.

Categoría C: construcciones entre 250 m<sup>2</sup> y 120m<sup>2</sup> edificios estándar de primera calidad.

Categoría D: desde 120 m<sup>2</sup> edificaciones construidas con materiales del tipo estándar, los cuales pueden ser de segunda calidad o de un precio más bajo que el de primera

Categoría E: viviendas alrededor de 100 m<sup>2</sup>, de promoción pública, terminaciones mínimas

Categoría F: construcciones con materiales de baja calidad, con servicios básicos insatisfechos.

RUBRO 3 - CALCULO DE VALUACION																									
DESTINO:																									
		A				B				C				D				E				F			
Superficie CUBIERTA																									
B	Est. Conserv. BUENO	EST. DE CONSERV	ANTIG. (años)																						
R	Est. Conserv. REGULAR																								
M	Est. Conserv. MALO																								
Coef. de Ajuste																									
V.U.B.																									
1	Valor Sup. Cub.																								

## Anexo E: Construcciones con valor patrimonial

Nº	Dirección	Padron Prov.	Categoría
1	AVDA LEANDRO ALEM 799	81877	Residencia Patrimonial
2	AVDA LEANDRO ALEM 568	384706	Residencia Patrimonial
3	AVDA LEANDRO ALEM 400	80016	Interes Comunitario
4	AVDA LEANDRO ALEM 398	180289	Residencia Patrimonial
5	AVDA LEANDRO ALEM 787	527687	Residencia Patrimonial
6	AVDA LEANDRO ALEM 787	527686	Residencia Patrimonial
7	AVDA LEANDRO ALEM 743	82910	Residencia Patrimonial
8	AVDA LEANDRO N ALEM 264	82296	Residencia Patrimonial
9	AVDA LEANDRO ALEM 501	81855	Residencia Patrimonial
10	AVDA LEANDRO ALEM 439	80149	Residencia Patrimonial
11	AVDA LEANDRO ALEM 267	284806	Residencia Patrimonial
12	AVDA LEANDRO N ALEM 251	82877	Interes Comunitario
13	AVDA LEANDRO ALEM 231	180585	Residencia Patrimonial
14	AVDA LEANDRO ALEM 180	518870	Residencia Patrimonial
15	AVDA LEANDRO ALEM 144	82716	Residencia Patrimonial
16	CONGRESO 24	81132	Residencia Patrimonial
17	AVDA LEANDRO ALEM 86	80925	Residencia Patrimonial

18	AVDA LEANDRO ALEM 193	182832	Residencia Patrimonial
19	AVDA LEANDRO ALEM 78	82345	Residencia Patrimonial
20	AVDA LEANDRO ALEM 64	180218	Residencia Patrimonial
21	AVDA LEANDRO ALEM 191	81872	Interes Comunitario
22	AVDA LEANDRO ALEM 131	82719	Interes Comunitario
23	LAPRIDA 20	80066	Residencia Patrimonial
24	AVDA LEANDRO ALEM 81	83444	Residencia Patrimonial
25	AVDA LEANDRO ALEM 69	80007	Residencia Patrimonial
26	UTTINGER 590	512576	Residencia Patrimonial
28	UTTINGER 518	82442	Residencia Patrimonial
29	AVDA LEANDRO ALEM 45	83445	Residencia Patrimonial
30	AVDA LEANDRO ALEM 49	82668	Residencia Patrimonial
31	UTTINGER 485	83615	Residencia Patrimonial
32	AVDA LEANDRO ALEM 53	180012	Residencia Patrimonial
33	UTTINGER 458	623213	Residencia Patrimonial
34	UTTINGER 408	81000	Residencia Patrimonial
35	AVDA LEANDRO ALEM 61	180010	Residencia Patrimonial
36	AVDA LEANDRO ALEM 65	180009	Residencia Patrimonial
37	MONTEAGUDO 525	81973	Residencia Patrimonial
38	MONTEAGUDO 455	84021	Residencia Patrimonial
39	MONTEAGUDO 449	84020	Residencia Patrimonial
40	MONTEAGUDO 437	84019	Residencia Patrimonial
41	MONTEAGUDO 38	512362	Residencia Patrimonial
42	MONTEAGUDO 381	512363	Residencia Patrimonial
43	MONTEAGUDO 327	180381	Residencia Patrimonial

44	MONTEAGUDO 313	180380	Residencia Patrimonial
45	SAN MARTIN 195	623946	Residencia Patrimonial
46	SAN MARTIN 173	180377	Residencia Patrimonial
47	MONTEAGUDO 200	83499	Interes Comunitario
48	9 DE July 0151	512450	Interes Comunitario
49	9 DE July 0172	482732	Residencia Patrimonial
50	MONTEAGUDO 208	82882	Residencia Patrimonial
51	UTTINGER 364	83383	Residencia Patrimonial
52	Congreso 180	81802	Residencia Patrimonial
53	MONTEAGUDO 50	282647	Interes Comunitario
54	UTTINGER 354	83927	Residencia Patrimonial
55	MONTEAGUDO 50	282647	Interes Comunitario
56	Avda Saenz Peña 232	82622	Residencia Patrimonial
57	UTTINGER 259	81477	Residencia Patrimonial
58	UTTINGER 237	82303	Residencia Patrimonial
59	Congreso 284	182456	Residencia Patrimonial
60	UTTINGER 181	83384	Residencia Patrimonial
61	Congreso 284	81074	Residencia Patrimonial
62	VDA DOMINGO F. SARMIENTO 136	82718	Residencia Patrimonial
63	UTTINGER 165	83122	Residencia Patrimonial
64	BARTOLOME MITRE 124	80496	Residencia Patrimonial
65	BARTOLOME MITRE 140	80495	Residencia Patrimonial
66	UTTINGER 99	82344	Residencia Patrimonial
67	CONGRESO 66	83120	Residencia Patrimonial
68	BUENOS AIRES 335	81183	Residencia Patrimonial
69	UTTINGER 53	80390	Residencia Patrimonial

70	CONGRESO 127	81120	Residencia Patrimonial
71	SARMIENTO 359	82081	Residencia Patrimonial
72	SARMIENTO 136	82718	Residencia Patrimonial
73	SARMIENTO 99	81074	Residencia Patrimonial
74	CONGRESO 284	182456	Residencia Patrimonial
75	AVDA ROQUE SAENZ PEÑA 251	82034	Interes Comunitario
76	AVDA ROQUE SAENZ PEÑA 232	82622	Residencia Patrimonial
77	BUENOS AIRES 267	180069	Residencia Patrimonial
78	BUENOS AIRES 255	82047	Residencia Patrimonial
79	ENTRE RIOS 200	81535	Residencia Patrimonial
80	BUENOS AIRES 144	80892	Residencia Patrimonial
81	CONGRESO 545	82766	Residencia Patrimonial
82	SAN MARTIN 664	80631	Residencia Patrimonial
83	ENTRE RIOS 272	382161	Interes Comunitario
85	9 DE July 0575	512517	Residencia Patrimonial
86	9 DE July 0699	81630	Residencia Patrimonial
87	SAN JUAN 160	80120	Residencia Patrimonial
88	9 DE July 0956	80364	Residencia Patrimonial
89	ENTRE RIOS 160	83607	Residencia Patrimonial
90	ENTRE RIOS 148	83609	Residencia Patrimonial
91	CONGRESO 422	82360	Interes Comunitario
92	BARTOLOME MITRE 41	380984	Interes Comunitario
93	SARMIENTO 359	82081	Residencia Patrimonial
94	SAN MARTIN 580	81777	Residencia Patrimonial
95	CONGRESO 653	83795	Residencia Patrimonial
96	SAN JUAN 160	80120	Residencia Patrimonial

97	SAN MARTIN 554	82191	Residencia Patrimonial
98	AVDA INDEPENDENCIA 200	513019	Interes Comunitario
99	UTTINGER 205	183921	Interes Comunitario
100	SAN MARTIN 580	81777	Residencia Patrimonial
101	SAN MARTIN 572	80433	Residencia Patrimonial

## Anexo F: Glosario

**Soluciones Basadas en la Naturaleza.** La resolución 5/5 de la Asamblea General de las Naciones Unidas define las soluciones basadas en la naturaleza como “medidas encaminadas a proteger, conservar, restaurar, utilizar de forma sostenible y gestionar los ecosistemas terrestres, de agua dulce, costeros y marinos naturales o modificados que hacen frente a los problemas sociales, económicos y ambientales de manera eficaz y adaptativa, procurando al mismo tiempo bienestar humano, servicios ecosistémicos, resiliencia y beneficios para la biodiversidad”.

**AMET:** Área Metropolitana de Tucumán; Área urbana y peri urbana e intersticios comprendida por los municipios San Miguel de Tucumán, Yerba Buena, Tafi Viejo, Banda del Rio Sali, Alderetes y las comunas Cebil Redondo, Manantial, San Pablo, y San Felipe y Santa Bárbara.

**Lotes con servicios:** proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin núcleo habitacional y facilitación de acceso a los servicios, tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos y normativa urbanística adecuada a dicho uso.

**Adecuada localización:** se entiende por ello a los proyectos localizados en suelo urbano o urbanizable, que se encuentran insertos en la trama urbana en áreas de completamiento o colindantes a áreas urbanizadas, con acceso a espacios públicos, equipamiento educativo, de salud, comercio de cercanías, espacios verdes, calidad ambiental y transporte público a distancias razonables de acuerdo a cada servicio, y que además cuenten con acceso a infraestructura básica como espacio circulatorio vial y peatonal, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales y servicios de emergencia.

**Déficit habitacional.** La definición que se toma para medir el déficit habitacional en el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, define que el déficit está constituido por los hogares que habitan viviendas deficitarias, las que comprenden las casas tipo B y las viviendas precarias. Las casas tipo B son consideradas viviendas deficitarias recuperables, ya que presentan carencias en alguno de sus componentes que puede ser solucionado mediante reacondicionamientos internos, conexiones a servicios o mejora de los materiales constructivos. Dentro de esta categoría se incluyen las situaciones de hacinamiento (se considera crítico cuando habitan más de tres personas por cada cuarto de la casa). Las viviendas precarias son aquellas consideradas irrecuperables, ya que se considera insuficiente la calidad constructiva de sus materiales, al punto de que no corresponde realizar mejoras parciales. Bajo esa denominación se incluye a los ranchos, casillas, piezas en inquilinato, locales no construidos para habitación y viviendas móviles.

**Déficit urbano habitacional.** Una noción más integral del déficit es la definida en la ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat, que denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o imposibilidad de acceso a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

**Demanda habitacional y/o de Suelo Urbano:** la cantidad de hogares que demandan algún tipo de solución habitacional, lo que puede incluir una vivienda nueva, la mejora o ampliación de la existente, o el acceso a un lote con servicios donde construir una vivienda.

**Instrumentos reguladores del mercado de suelo:** son aquellos que permiten alguna forma de regulación del mercado de suelo, entre los que se incluyen la recuperación de valorización inmobiliaria, bancos de tierras, zonificación inclusiva, consorcios urbanísticos y contribución por mejoras.

**Recuperación de valorización inmobiliaria / Participación municipal en la valorización inmobiliaria:** también conocida como “plusvalía urbana”, es la acción desarrollada por el Municipio para recuperar una parte de la valorización inmobiliaria generada por acciones estatales, sean estas administrativas o por ejecución de obras públicas. Entre las acciones administrativas se encuentran la modificación del régimen de usos del suelo o zonificación territorial, la autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas a través de la elevación del Factor de Ocupación del Suelo, la edificabilidad o la densidad, y las autorizaciones administrativas que viabilicen desarrollos inmobiliarios. Bancos de tierra: sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal o provincial, que sirva para regularizar y constituir reservas de tierras públicas y lograr su aprovechamiento integral.

**Zonificación inclusiva:** es la inclusión en los usos del suelo (códigos de zonificación) de zonas especiales y reservas de tierras en predios ocupados o vacantes, que tienen como finalidad asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y garantizar la disponibilidad de tierras bien localizadas para promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

**Consortios urbanísticos:** es la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

**Contribución por mejoras:** es un instrumento que permite financiar la ejecución de obras públicas a partir del prorrateo del costo entre quienes se benefician por dicha obra.  
Indicadores de edificación

**FOS:** Es la relación porcentual entre la superficie total del terreno y la superficie determinada por la proyección de la edificación sobre el terreno. Dicha proyección se hará sobre un plano horizontal que pase por la cota de la parcela.

**FOT:** Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie edificable aplicado como lo indica la presente norma.

**FIS:** Factor de Impermeabilización del Suelo. Está directamente afectado por la pendiente que generan las cuencas natural y urbana.

**Tierra abandonada** carente de dueño es del Estado y lo determina el componente material (no paga impuestos, derrumbes, sin actividad) y lo doctrinario hay una decisión indeclinable (escritura de abandono)

**Tierra vacante** (materialmente está abandonado) 236 CCC

**Acera:** Superficie ubicada a lo largo de la calle o de otra vía pública comprendida entre el cordón y la línea municipal o de edificación, destinadas al tránsito de peatones.

**ALERO:** Elemento voladizo, no accesible, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

**Alero o cornisa:** elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

**Altura de fachada:** altura permitida a las fachadas media sobre la "Línea de edificación".

**Altura Máxima:** Medida vertical máxima permitida de la edificación a partir de la cota de la parcela.

**Altura Mínima:** Medida vertical mínima permitida de la edificación a partir de la cota de la parcela.

**Altura Única:** Medida vertical de la edificación a partir de la cota de la parcela. Esta medida es de carácter obligatorio y ninguna edificación podrá ubicarse por debajo ni por encima de ella.

**Ampliar:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

**Balcón:** Es un voladizo de la edificación abierto, que conforma un espacio semicubierto.

**Basamento:** Parte del edificio construida sobre el nivel de la parcela sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio. Sus dimensiones se regularán por el "FOS" y la "altura máxima de basamento" establecida para cada distrito en las planillas del capítulo VI.

**Bosques nativos:** ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas maduras, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea -suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos-, conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones que, en su estado natural le otorgan al sistema una condición de equilibrio dinámico y que brinda diversos servicios ambientales a la sociedad, además de los diversos recursos naturales con posibilidad de utilización económica. Se encuentran comprendidos en la definición los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre; los de origen secundario, formados luego de un desmonte, y los resultantes de una recomposición o restauración voluntarias.

**Carácter urbano:** Descripción de las características básicas de la regulación de una zona en cuanto a su morfología y uso del suelo con fines orientativos.

**Centro de manzana:** Espacio cuya proyección sobre el plano horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno. En este espacio la ocupación del suelo podrá ser como máximo la establecida por el FOS y las alturas de basamento correspondiente a cada distrito.

**Conducto de ventilación:** Canal abierto en uno de sus extremos que sirven para ventilar locales no habitables.

**Cota de la parcela:** Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

**Cuerpo saliente:** Es un volumen cerrado resultante de la prolongación en voladizo del espacio interior de la edificación sobre el espacio de vereda.

**Depósito:** Local destinado exclusivamente al almacenamiento de cualquier tipo de artículos, productos elaborados o no, materia prima, materiales, etc.

**Edificio:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija en el suelo en forma permanente.

**Edificio de perímetro libre:** Aquél cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de las líneas divisorias de la parcela según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

**Edificio de semiperímetro libre:** Aquél que extiende un paramento hasta la línea divisoria lateral de la parcela desde el nivel del suelo, quedando los restantes paramentos retirados desde dicho nivel de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

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

**Espacio urbano:** Se denomina Espacio Urbano al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación,

asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental. El espacio urbano será considerado como tal a partir de la cota -1,50 metros de la parcela. **El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.**

#### **Elementos que integran el espacio urbano:**

- a. **El espacio de la vía pública:** Es el comprendido entre las líneas municipales de ambas aceras.
- b. **El espacio que se vincula a la vía pública:** Es el comprendido entre la línea municipal y la línea de edificación con retiro obligatorio o voluntario.
- c. **El espacio centro de manzana:** Es aquél cuya planta queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno. Las áreas libres de edificación serán destinadas exclusivamente a espacio libre parquizado.
- d. **El espacio entre los paramentos laterales de los edificios de perímetro y semiperímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas:** Es aquél conectado directamente con el espacio de la vía pública y con el espacio centro de manzana.
- e. **El espacio entre el paramento vertical del contrafrente del edificio y la línea divisoria de fondo de parcela**

**Edificación Aislada:** Tipo especial de construcción compuesto de una o más torres, completamente libre de contacto con edificios adyacentes.

**Entrepiso:** Local entre piso y piso, cuya superficie es menor del piso del cual depende.

**Estructura:** Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

**Nivel o piso:** En los términos de la presente Ordenanza se entiende por "nivel o piso" la distancia entre solados consecutivos o solado y cubierta que no sea inferior a 2.70 m de altura.

**Línea de edificación:** Es la línea a partir de la cual se materializa la construcción en el frente de una parcela. La línea de edificación puede o no coincidir con la línea municipal.

**Línea de frente interno:** Es la línea paralela a la línea municipal que separa la franja perimetral edificable del centro de manzana.

**Línea divisoria de fondo de parcela:** Es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y es opuesta a la línea municipal de la parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea Municipal del frente menor.

**Línea divisoria lateral de parcela:** Es la línea recta o quebrada que intercepta la línea municipal y la línea divisoria de fondo de parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea municipal del frente mayor.

**Línea municipal:** Es la línea que en el frente o los frentes de una parcela divide el dominio público del privado.

**Línea municipal de esquina:** Es la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman ambas líneas municipales al intersectarse, y divide el dominio público del privado.

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

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

**Locales Técnicos:** Son los locales destinados a la ubicación y funcionamiento los equipos centrales para las instalaciones de un edificio, tales como: Calderas de calefacción y de agua caliente, equipos centrales de aire acondicionado, equipos de compactación de basura, sala de máquinas de ascensores, salas de tanques de bombeo, salas de medidores eléctricos, de gas y similares.

**Lugar para carga y descarga:** Local o espacio cubierto o no, de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir, y/o maniobrar para su carga y descarga, fuera de la vía pública.

**Marquesina:** Alero que avanza sobre un acceso.

**Manzana:** Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios de dominio público generalmente destinados a circulación.

**Office:** Ante- comedor, ante- cocina.

**Palier:** Descanso o rellano a nivel de los pisos.

**Plano límite:** El que define el volumen máximo edificable. Solo podrán sobresalir de los planos límites verticales y horizontales los elementos indicados en las Disposiciones Generales de la presente.

**Parcela:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

**Parcela de esquina:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

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

**Piso:** Espacio comprendido entre el suelo y cielo raso del o los locales ubicados en un mismo nivel general.

**Patio auxiliar:** Área descubierta ubicada ente volúmenes construidos, que por sus dimensiones no es apta para conformar el espacio urbano.

**Predio:** Ver parcela.

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

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

**Solado:** piso.

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo o que sobresale menos que un semisótano.

**Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresijos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias de la parcela.

**Superficie semicubierta:** Es la superficie cubierta que por estar sin cerramientos en por lo menos dos de sus lados se computa como media superficie.

**Tejido urbano:** Relación entre volúmenes edificados y el espacio urbano.

**Transformar:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar.

**Tabique:** Elemento divisorio no apto para soportar cargas.

**Toldo:** Cubierta de tela, plástico o similar, que se tiende para hacer sombra.

**Torres:** Son bloques de edificación aislada.