"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

ANEXO 17 B
ÁREA SUBURBANA SUR

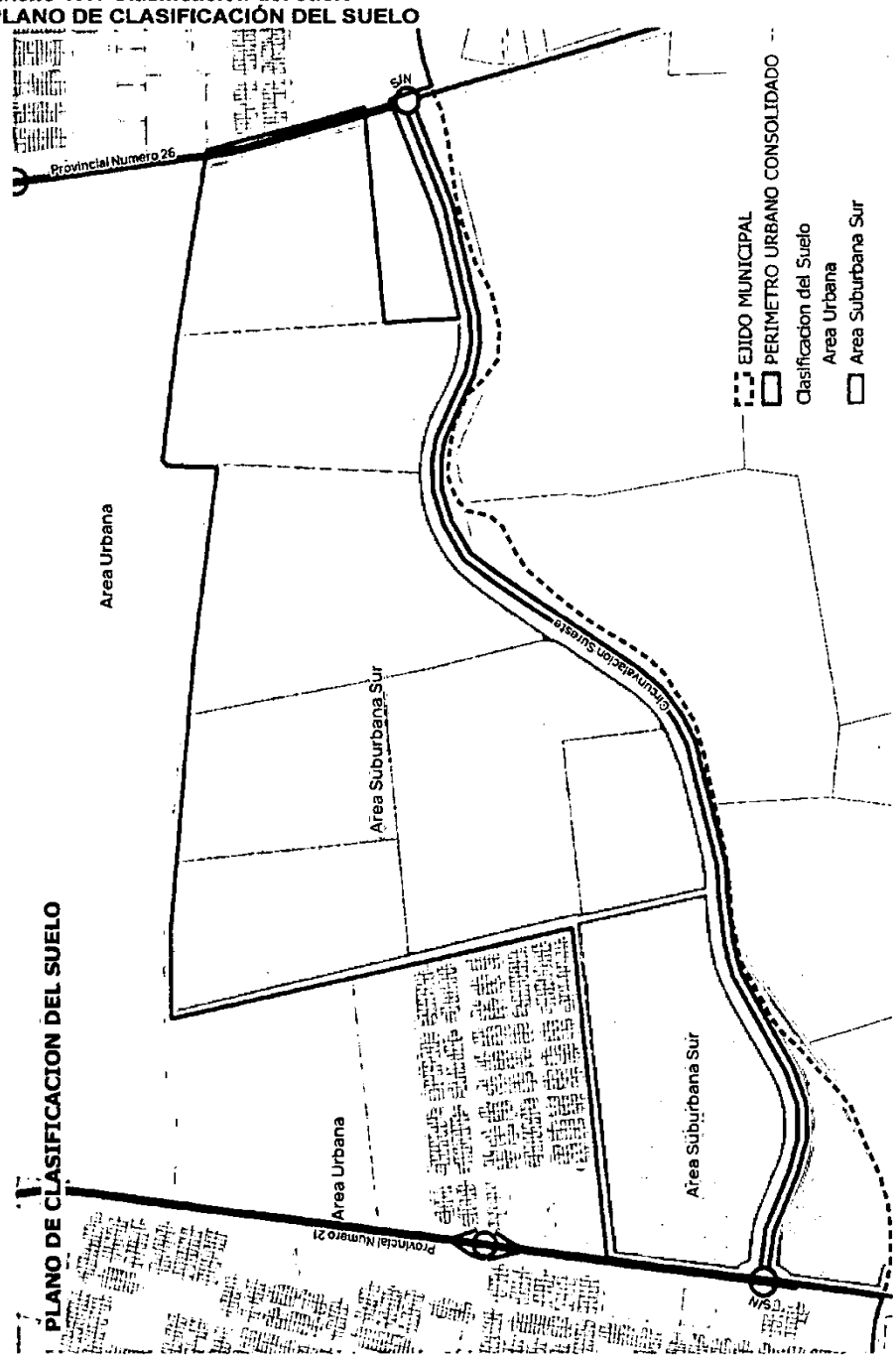
17.1 Clasificación del suelo
17.2 Uso de suelo
17.3 Red vial
17.4 Usos y actividades permitidas
17.5 Modificaciones parcelarias
17.6 Cesiones obligatorias de suelo
17.7 Estrategias y herramientas de compromiso ambiental
17.8 Régimen nave industrial: Depósitos e Industrial

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Anexo 17.1 Clasificación del suelo
PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO



"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo en el Área Suburbana Sur (Ex AGR Camino a la isla) quedará conformada de la siguiente manera:

Área suburbana:

Área Suburbana (AS Sur): Se considera como Área Suburbana a aquellos sectores comprendidos entre el Perímetro Urbano Consolidado (PUC) y el Ejido Municipal, delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo del presente Anexo.

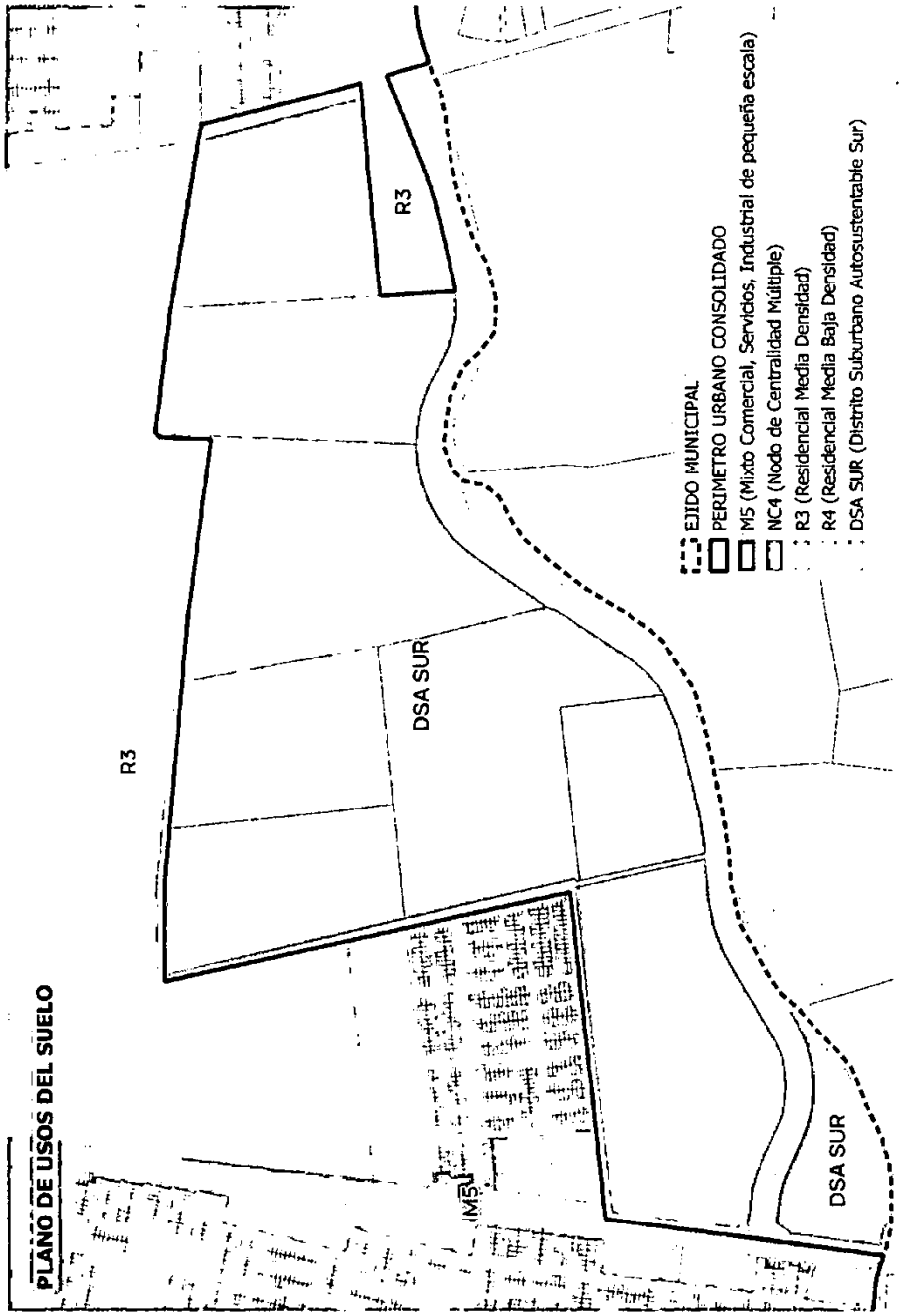
El área suburbana del sector Sur quedará conformada por núcleos suburbanos autosustentables caracterizados por la autosuficiencia de infraestructura, equipamientos y servicios.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Anexo 17.2 Uso del suelo
PLANO DE USO DE SUELO



"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

CARACTERIZACIÓN DE DISTRITOS

El sector Sur quedará conformado por el distrito DSA (distrito suburbano) de acuerdo al plano de zonificación de uso de suelo.

I. **Área Suburbana:**

Distrito Suburbano Autosustentable (DSA Sur): Se define como distrito Suburbano Autosustentable a aquellos sectores delimitados en el Plano de Zonificación de Uso de Suelo, en los cuales se admiten procesos de urbanización de perfil suburbano, con actividades de apoyo y usos complementarios a la industria, logísticas y de usos mixtos. Se admite la conformación de conjuntos logísticos empresariales (CLE) y conjuntos de usos mixtos (CUM).

DE LOS LÍMITES DE LOS DISTRITOS

I. **Área Suburbana:**

Distrito Suburbano Autosustentable Sur (DSA Sur): Comprende las matrículas 173.262, 173.398, 133.878, 41.751, 41.750, 166.826, 176.044, 150.294 y 173.263.

NORMAS GENERALES, USO Y ACTIVIDADES

Las normas generales, uso y actividades permitidas y las características especiales para cada distrito quedarán establecidas en las siguientes fichas de "Caracterización de distritos":

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

DSA Sur - Distrito Suburbano Autosustentable Sur

Se define como distrito Suburbano Autosustentable a aquellos sectores delimitados en el Plano de Zonificación de Uso de Suelo, en los cuales se admiten procesos de urbanización de perfil suburbano, con actividades de apoyo y usos complementarios a la industria, logísticas y de usos mixtos. Se admite la conformación de conjuntos logísticos empresariales (CLE) y conjuntos de usos mixtos (CUM).

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANISTICO												CARACTERISTICAS ESPECIALES
SUBDIVISION MINIMA		F.O.T PRIVADO	F.O.S		RETIROS (m)			ALTURA MÁX (m) (*1)				Para modificaciones parcelarias: 1. Implican la obligación de compensaciones en función de la valorización del suelo del distrito. 2 Debe cumplir con lo dispuesto sobre modificaciones parcelarias y cesiones de suelo. 3. Se deberá: • Respetar la Red vial proyectada para el sector. • Respetar con su diseño los cursos de agua / acequias existentes. (según Art 278 C.P.U.A.) • Construcción de infraestructuras. (según Art. 276, 295 y 294 C.P.U.A.) 4. Se admite la conformación de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM). Para proyectos privados, de obras nuevas, ampliación, refuncionalización o remodelación: 1. Incorporar estrategias y herramientas de compromiso ambiental.
SUP. MINIMA (m2)	FRENTE MINIMO (m)				FRENTE / BORDE	FONDO	LATERAL					
PARA PARCELAS INDIVIDUALES												
10000	50,00	1,50	USO COMERCIAL/ SERVICIOS	ACT. APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA	10 (*2)	10,00	10,00	IND. Y LOG. / COMERCIAL / SERVICIOS				
			0,60					12 m				
EN CONJUNTO LOGISTICO EMPRESARIAL (CLE)												
10000		ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA	ACTIVIDADES APOYO A LA INDUSTRIA Y LOGISTICA (*4)		10 (*3)	10,00	10,00	ACT. APOYO INDUSTRIA Y LOGISTICA	VIVIENDA TRANSITORIA DE APOYO A LA ACT. IND. Y LOG.			
		1,50	0,60					12 m	9 m (3 plantas máx)			
EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM)												
600	20	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	COMERCIAL /SERVICIOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	USO COMERCIAL/ SERVICIOS	5,00	3,00	3,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR /COMERCIAL / SERVICIOS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		0,80	0,90	(*13)	0,40	0,30	(*13)				7,5 (2plantas máx)	8,00 (3 plantas máx)

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS (*5) (*6) (*7)		
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)
	Vivienda Multifamiliar	Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)
	Vivienda Transitoria	Solo bajo la modalidad de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE)
COMERCIAL	Minorista de Comestibles y Artículos Asociados	Pequeña Escala -300m2 Solo bajo la modalidad de Conjuntos de Usos Mixtos (CUM)
		Mediana Escala -2500m2
	Minorista en General	Mediana Escala -2500m2
		Grandes superficies comerciales > 2500m2 (*7)
	Mayorista en General	Pequeña Escala <2500m2 (*7)
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Enseñanza e investigación	Educación Superior e Investigación
		Enseñanza e Investigación en Grandes Predios
	Social y Deportivo	Mediana y Gran Escala - Manzana tipo
		Grandes Predios (-6ha) (*7)
	Cultural	Mediana Escala -1500m2
		Gran Escala >1500m2
	Centrales (*10)	Pequeña Escala -80m2
		Mediana Escala -300m2
		Gran Escala >300m2
	Recreativo	Gran Escala >500m2
	Fúnebre (Sujeto a Proyecto Especial)	Pequeña Escala -300m2
		Gran Escala >300m2
	Seguridad	Pequeña y Mediana Escala -300m2 (*8)
		Gran Escala >300m2 (Condicionado)
	Servicios del automotor	Talleres Mecánicos de Pequeña Escala y menor complejidad <300m2 (Condicionado)
		Talleres Mecánicos de Mediana y Gran Escala y mayor complejidad >300m2 (*9)
	Depósitos	Depósito 1 (*9)
		Depósito 2 (*9)
		Depósito 3 (*11) (Condicionado)
		Depósito 4 (*11) (Condicionado)
PRODUCTIVOS	Industrial	Artesanal
		Patron Industrial I (*11) (Condicionado)
		Patron Industrial II (*9)
	Agropecuario	Agropecuario Intensivo (*12) (Condicionado)

REFERENCIAS

(*1) Alturas Máximas para Edificios entre Medianeras sin aplicación del Régimen de Suelo Creado ni régimen de Edificios en Perímetro Libre.

(*2) Cuando la parcela colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín será de 12,00 m.

(*3) Cuando el predio del conjunto colinde con áreas urbanas consolidadas y calles públicas, el retiro de jardín mínimo será de 12,00 m.

(*4) El FOS se computará como el 0,30 de la superficie total del perímetro cerrado CLE.

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

(*6) Para actividades Comercial, Servicios (Depósitos) y Productivo (Industrial), se deberá cumplimentar con el Reglamento Nave Industrial: Depósitos, Industrial y Comercial (mediana y gran escala).

(*7) Los accesos vehiculares de los proyectos deberán resolverse de tal manera de no sobrecargar el flujo de las vías primarias, lo cual deberá ser demostrado mediante un estudio de movilidad, aprobado por el área correspondiente.

(*8) Se priorizará su emplazamiento cercano al área urbana consolidada.

(*9) Actividad permitida solo en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).

(*10) Actividad solo permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y/o Conjuntos de Usos Mixtos (CUM).

(*11) Actividad permitida en Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y condicionada en el resto del distrito DSA.

(*12) Actividad de baja interferencia ambiental permitida. Actividad de media interferencia ambiental condicionada.

(*13) A evaluar según caso proyecto en particular.

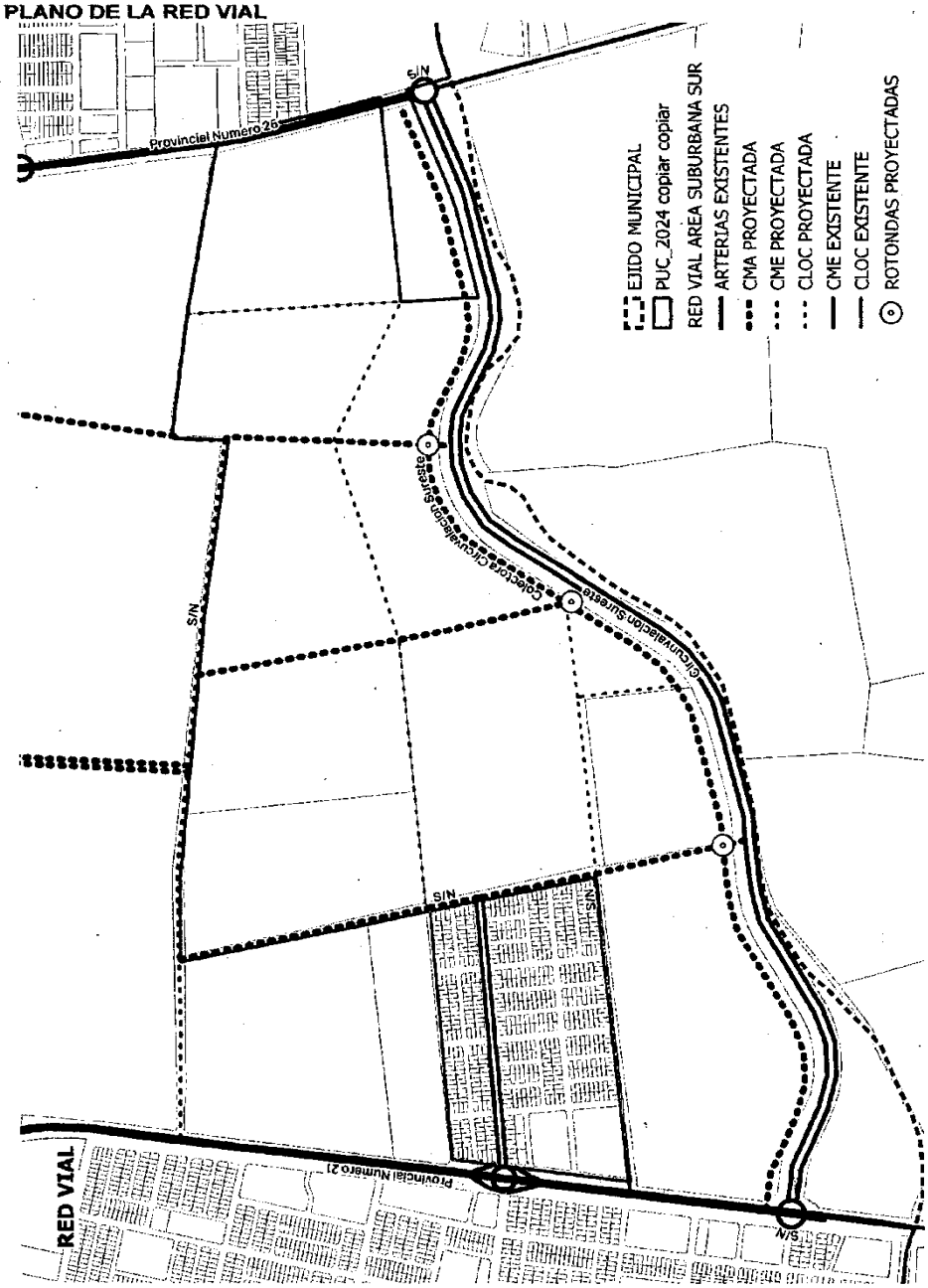
Tabla 4. Distrito DSA Sur.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Anexo 17.3 Red vial
PLANO DE LA RED VIAL



"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaría Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

RED VIAL

La red vial del sector quedará conformada en el Plano de la Red Vial pública Sur, en el cual se identifican calles existentes y calles proyectadas para el sector.

Todo proyecto deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública Sur y cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A.

La propuesta vial de todo proyecto deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección Vialidad de Salta según corresponda.

RED VIAL URBANA - CLASIFICACIÓN — Anexo 7.2

TIPO	RED VIARIA PRIMARIA			RED VIARIA SECUNDARIA			
	Vías Arteriales (VA)	Colectoras (C)		Calles Locales (CLOC)	Calles Pasajes (CPAS)	Ciclovías (CV)	Sendas Peatonales (SP)
		Mayores (CMA)	Menores (CME)				
LOCALIZACIÓN	según Proyecto Especial	Contorno del Área Urbana y de Unidades Estructurales (1) de la misma, y ejes principales de circulación.		Interior de U.E. y barrios	Interior de U.E. y barrios	Interior de U.E. y barrios	Interior de U.E. y barrios. Espacios abiertos de uso público
FUNCIÓN	según Proyecto Especial	Canalización de tránsitos de paso y transcurso. Distribución a calles locales. Equilibrio entre accesibilidad y fluidez.		Distribución interna de U.E.U. y barrios, acceso a viviendas.	Distribución interna de U.E.U. y barrios, acceso a viviendas	Traslado público barrial e inter barrial	Acceso peatonal a viviendas. Circulación interna de espacios públicos. Cruce en sectores urbanos
PRIORIDAD DE UTILIZACIÓN	según Proyecto Especial	Mixta. Transporte de pasajeros y de cargas, transporte individual		Transporte individual	Transporte individual	Transporte cíclico individual en bicicleta	Circulación peatonal exclusiva
ANCHO CALZADA (m)	según Proyecto Especial	7 a 7.00 a 10.00	10.00 a 13.00	7.00 a 10.00	6.40 a 8.00	2.00 a 4.50	según diseño
CANTERO CENTRAL (m)	según Proyecto Especial	2.00 a 3.00	-	-	-	-	-
ANCHO VEREDAS (m)	según Proyecto Especial	3.00 a 4.50	3.00 a 4.50	2.50 a 4.50	1.80 a 2.50	-	-
ANCHO CALLE (m)	según Proyecto Especial	21.00 - 32.00	16.00 - 22.00	12.00 - 15.00	10.00 - 12.00	-	-
PAVIMENTO	Carpeta Asfáltica. Hormigón Simple. Hormigón Armado	Carpeta Asfáltica. Hormigón Simple. Hormigón Armado. Pavimento Articulado (Centro Histórico)		Carpeta Asfáltica. Hormigón Simple. Hormigón Armado. Pavimento Articulado	Carpeta Asfáltica. Hormigón Simple. Hormigón Armado. Pavimento Articulado	Carpeta Asfáltica. Hormigón Simple	Hormigón Simple. Pavimento Articulado. Partes o baldosas de granza lavada. Ripio tratado sobre terreno natural. Ladrillo asurado sobre terreno natural

(1) Se entiende por Unidades Estructurales (U.E.) a zonas del área urbana que constituyen núcleos identificables por su homogeneidad edilicia, ambiental o social, o grandes vacíos urbanos o áreas de extensión a urbanizar.

Tabla 1 Anexo 7.2 CPUA vigente.

Anexo 17.4 Usos y actividades permitidas

Las normas generales, uso y actividades permitidas y las características especiales para el distrito se encuentran establecidas en la ficha de "Caracterización de distrito".

Anexo 17.5 Modificaciones parcelarias

Para la aprobación de proyectos los propietarios deberán tramitar la correspondiente Subdivisión conforme el procedimiento establecido en el C.P.U.A., Decreto N° 1.682/19 y complementarios y/o en el que en el futuro lo reemplace. Todo proyecto de subdivisión deberá respetar el trazado vial establecido en el Plano de Red Vial.

Subdivisión. En áreas suburbanas se deberá cumplimentar con las dimensiones de frente mínimo y superficie mínima establecidas en las fichas "Caracterización de distritos" - Subdivisión Mínima, considerando las siguientes particularidades:

I. **Área suburbana:** la superficie mínima de parcela será de 10.000 m2 (1 ha) y frente mínimo de 50 m.

- En toda subdivisión en áreas suburbanas que, a criterio del O.T.A., deba dar continuidad a alguna calle proyectada y/o existente, independientemente de la superficie de la matrícula de origen, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y se solicitará la cesión de espacio para la misma.
- Se admitirán subdivisiones de superficie menores a 1 ha (10.000 m2) en áreas suburbanas, sólo cuando la matrícula de origen se encuentre afectada por la red vial proyectada, existente o constituya un caso particular en el que, a criterio del O.T.A., sea necesaria la apertura de calle en el sector.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

- Todo proyecto de subdivisión de suelo que implique la generación de 1 o más parcelas nuevas sucesivas, de superficies menores a 3 has (30.000 m2) en áreas suburbanas, y que a criterio del O.T.A, fuera establecido para tornar ilusorios los principios de las Cesiones Obligatorias de Suelo, a los fines de omitir las mismas, tendrá tratamiento como urbanización o loteo y deberá constituir las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario, para la totalidad de la matrícula de origen, aun cuando no involucre proyectos de urbanización. Para los casos previstos en este ítem, se registrará en las respectivas cédulas parcelarias generadas a partir de la subdivisión, la cesión de suelo realizada y, en el caso de corresponder, la eximición de la obligación de realizar cesiones futuras al momento de urbanizar las parcelas involucradas.

Urbanización o loteo. Todo proyecto de urbanización deberá respetar el trazado vial establecido en el Plano de Red Vial pública y las cesiones obligatorias de suelo correspondientes para red vial pública, espacios verdes públicos y/o superficie absorbente y equipamiento comunitario. Asimismo, se deberán considerar las siguientes particularidades:

I. **Área suburbana:**
- Se admite la conformación de Conjunto Logístico Empresarial (CLE) y Conjunto de Usos Mixtos (CUM), en los términos de la ficha "Caracterización de distritos".
- No serán de aplicación las disposiciones del Art. 267 del C.P.U.A. en el sector Sur.

MODALIDAD - CONJUNTO LOGÍSTICO EMPRESARIAL (CLE):
Predio habilitado para la instalación de actividades de apoyo y usos complementarios a la industria y logística, dotado de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades, con superficie verde absorbente, con circulación vehicular interna, con accesos controlados, de modo tal que el conjunto conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno. Todo CLE deberá proveer de equipamiento comunitario público.
La localización del CLE no deberá implicar interferencias a la continuidad del sistema vial público (principal, urbano o sectorial) proyectado e indicado como obligatorio en el Plano de la Red Vial pública Sur.
Asimismo, se deberá cumplimentar con las siguientes disposiciones:
- La superficie máxima admitida del Conjunto Logístico Empresarial (CLE) estará determinada por la red vial pública obligatoria indicada en el Plano de la Red Vial pública Sur.
- El CLE admite un área de servicios – centrales y un área comercial de pequeña escala con el fin de servir al conjunto, cuya superficie no deberá superar el 30% de la superficie del FOS permitida.
- El CLE admite un área de vivienda transitoria de apoyo a las actividades de industria, logísticas, cuya superficie no deberá superar el 30% de la superficie del FOS permitida.
- Amanzanamiento interno: A criterio del urbanizador. El amanzanamiento propuesto deberá garantizar la correcta circulación vehicular en el interior del conjunto.
- Parcelamiento interno: Se deberá cumplimentar con la superficie mínima establecida en la Ficha de Caracterización de Distrito. La superficie mínima de parcela será de 1 ha (10.000 m2).
- Red vial: La propuesta deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública Sur. Tanto la red vial pública como el trazado interno, deberán cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A.
La propuesta vial deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección de Vialidad de Salta según corresponda.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

En el caso que el O.T.A. requiera la apertura de otra calle, en función de la localización y funcionamiento del CLE, se deberá realizar la apertura de una calle de uso exclusivo privado, cuya clasificación deberá determinarse según cada caso en particular.
No se permitirá el acceso directo al CLE por Circunvalación Sur.

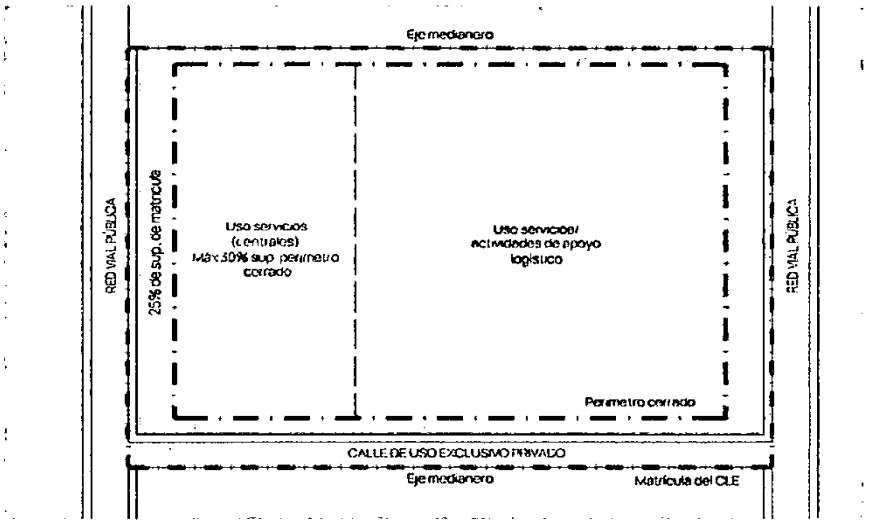


Figura 1: Esquema Conjunto Logístico Empresarial (CLE).

- *Faja de resguardo perimetral (FR).* Para todos los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE), independientemente de su ubicación, se deberá proyectar una superficie verde absorbente denominada faja de resguardo perimetral, que contará con una cortina forestal en todo el perímetro del conjunto. La misma funcionará como barrera de atenuación de efectos no deseados, tales como ruidos y olores, y contribuirá a mitigar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones del conjunto.
  La faja de resguardo perimetral deberá ser parquizada y forestada, quedando prohibida la implantación de especies alergénicas o invasivas, debiendo cumplimentar con las disposiciones establecidas en relación al plano de forestación y parquización, dispuestos en los Art. 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público - Ordenanza 15675/20 o la que en un futuro la reemplace.
  La faja de resguardo contabilizará el 25% de la superficie de la matrícula del CLE y será de propiedad y uso exclusivo privado. La misma no podrá ser cercada, permitiendo únicamente la conformación del acceso al CLE, en un ancho no mayor a 15 m.
  - En los lados del CLE que colinden con calles públicas, la faja de resguardo será de 12 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 2 y 5.
  - En los lados del CLE que colinden con calles de uso exclusivo privado, la faja de resguardo será de 7 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 3 y 5.
  - En los lados del CLE que colinden con ejes medianeros la faja de resguardo será de 7 m. Quedará a criterio del O.T.A. su localización por fuera o por dentro del perímetro cerrado del conjunto.
  - Considerando cada proyecto en particular, el O.T.A. podrá requerir que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público en función de la localización del CLE (cercanía a un área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas en la cuales se considere necesaria la conformación de dicho espacio). Esta superficie deberá ser cedida al municipio.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

- El urbanizador asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles de uso exclusivo privado y de la faja de resguardo.
  El Municipio asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles públicas y de la superficie afectada a espacio verde activo de uso público. Esta última podrá estar incluida en el régimen de padrinazgo de espacios verdes.

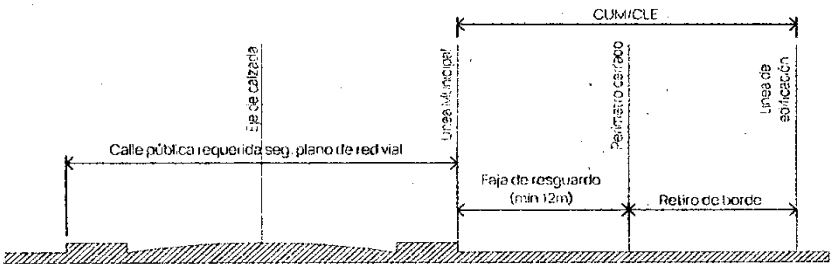


Figura 2. Perfil faja de resguardo colindante con calles públicas.

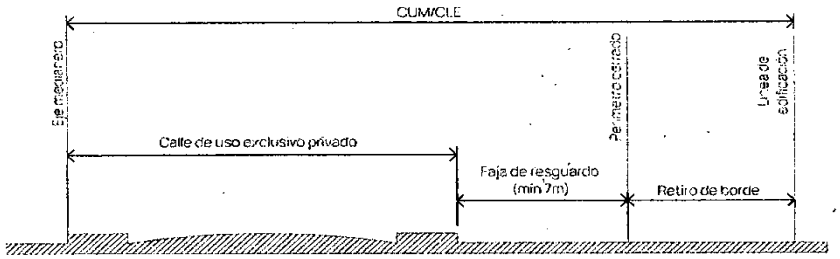


Figura 3. Perfil faja de resguardo colindante a calles de uso exclusivo privado.

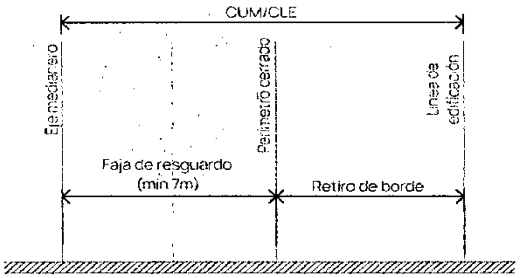


Figura 4. Perfil faja de resguardo colindante con ejes medianeros por fuera del perímetro cerrado.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

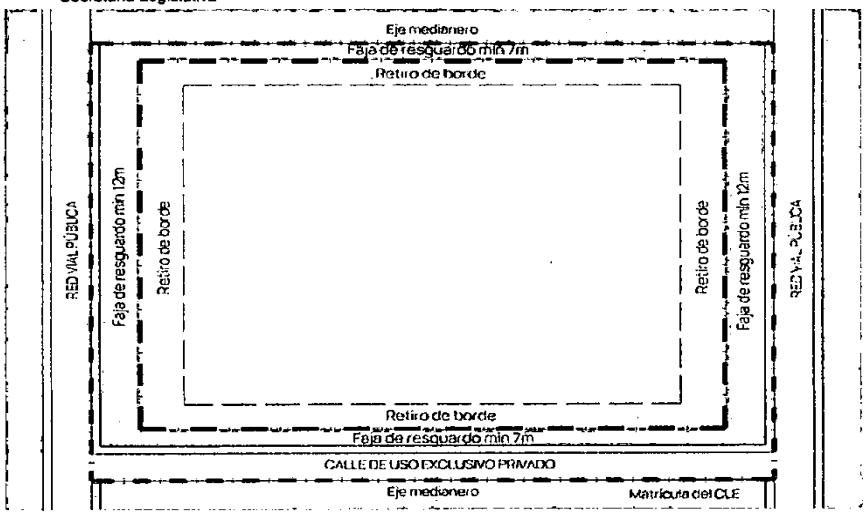


Figura 5. Esquema indicativo para la faja de resguardo en los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).

- Infraestructuras: En todo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) será obligatoria la realización de obras de infraestructura de provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y parquización de la superficie verde absorbente, pavimento y cordón cuneta, obras de regulación de caudales pluviales, sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales y/o industriales, autorizado por los organismos competentes.
  Asimismo, el CLE deberá cumplimentar con criterios de sustentabilidad ambiental tales como los de eficiencia de uso del agua, eficiencia del uso de la energía, acondicionamiento térmico, manejo de residuos mediante la implementación de un plan de manejo interno que incorpore los conceptos de reducción en origen, reciclado y reutilización de los residuos y gestión de efluentes industriales y cloacales conforme a las estrategias y herramientas de compromiso ambiental.
  Todas las obras de infraestructura establecidas en el presente ítem se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del urbanizador.
- Espacios para carga y descarga: Toda actividad que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro del conjunto y en forma tal de no afectar el tránsito en las calles públicas. Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga de los vehículos propiamente dicha, las maniobras que de éstos tengan que realizar y la espera de los mismos.
- Espacio para guarda o estacionamiento de vehículos: Toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos de usuarios o de quienes desarrollen labores en el respectivo establecimiento deberán contar con la provisión de espacios adecuados para ello en el interior del perímetro cerrado.
  El movimiento vehicular deberá asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes. Las condiciones mencionadas deberán ser demostradas mediante gráficos sobre los planos del predio y con indicación de maniobras.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

En todos los casos y cuando se presenten situaciones atípicas o dotadas de particularidades por las características de las vías o zonas de desarrollo de la actividad o por las propias de éstas, el área de movilidad evaluará la propuesta en la instancia pertinente.

MODALIDAD - CONJUNTO DE USOS MIXTOS (CUM):

Conjunto de usos mixtos con autosuficiencia de equipamientos, infraestructuras y servicios, con espacios verdes, superficie verde absorbente, circulación vehicular interna y accesos controlados, de modo tal que el conjunto conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno. Se deberá proveer de espacios verdes para uso público y equipamiento comunitario público.

La localización del CUM no deberá implicar interferencias a la continuidad del sistema vial público (principal, urbano o sectorial) proyectado e indicado como obligatorio en el Plano de la Red Vial pública Sur.

Asimismo, se deberá cumplimentar con las siguientes disposiciones:

- La superficie máxima admitida del Conjunto de Usos Mixtos (CUM) estará determinada por la red vial pública obligatoria indicada en el Plano de la Red Vial pública Sur.
- El CUM deberá contar con un área comercial y/o de servicios - centrales abierta, cuya superficie de la o las parcelas destinadas a este uso, no deberá superar el 30% de la superficie total de uso (una vez descontado el 25% de faja de resguardo y la red vial pública). En todos los casos, el O.T.A. evaluará su localización, que deberá efectuarse en los bordes del predio o fuera del mismo, siendo el sector más cercano al área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas.
  El área comercial y/o de servicios - centrales deberá contar con un sector de estacionamientos, el cual deberá seguir las estrategias y herramientas de compromiso ambiental (superficie absorbente, calidad paisajística, entre otras).
- En el área residencial cerrada, cuya superficie máxima es del 70%, se admite la conformación de viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares.
  Las densidades proyectadas para cada caso en particular serán evaluadas por el O.T.A.
  Para el caso de las viviendas multifamiliares la distancia mínima entre bloques de vivienda multifamiliar será de 15 m.
- Amanzanamiento interno: El amanzanamiento del conjunto quedará a criterio del urbanizador, debiendo garantizar la correcta circulación vehicular en el interior del conjunto.
- Parcelamiento interno: Se deberá cumplimentar con las dimensiones de frente mínimo y superficie mínima establecidas en la ficha "Caracterización de distritos" - Subdivisión Mínima. La superficie mínima de la parcela será de 600 m2 y frente mínimo de 20 m.
- Red vial: La propuesta deberá respetar el esquema indicativo del Plano de la Red Vial pública Sur. Tanto la red vial pública como el trazado interno, deberán cumplimentar con la clasificación y dimensiones mínimas establecidas en el Anexo 7 del C.P.U.A.
  La propuesta deberá ser consensuada y aprobada por la Municipalidad de la ciudad de Salta, Dirección Nacional de Vialidad y/o Dirección de Vialidad de Salta según corresponda.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaría Legislativa

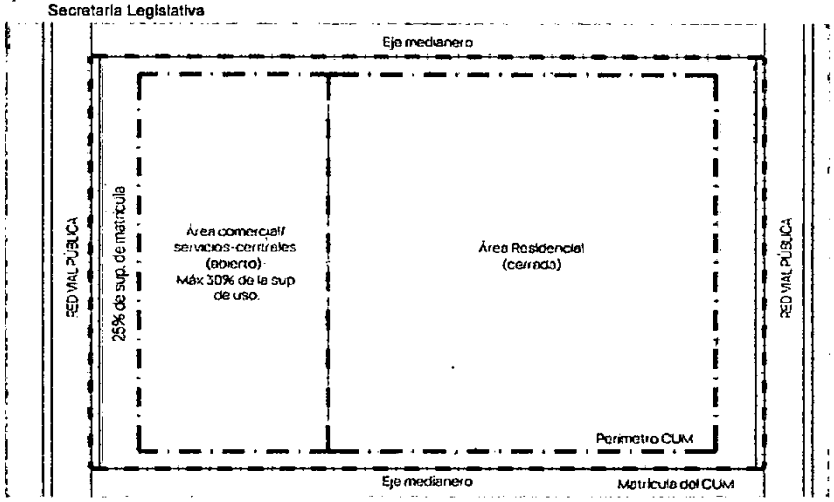


Figura 6: Esquema Conjunto de Usos Mixtos (CUM).

- *Faja de resguardo perimetral (FR).* Para todos los Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), independientemente de su ubicación, se deberá proyectar una superficie verde absorbente denominada faja de resguardo perimetral, que contará con una cortina forestal en todo el perímetro del conjunto. La misma funcionará como un elemento de transición paisajística, mitigando el impacto visual de los cerramientos perimetrales y creando un vínculo visual más sutil con el entorno, contribuyendo así a una mejor integración con el entorno residencial circundante.
  La faja de resguardo perimetral deberá ser parquizada y forestada, quedando prohibida la implantación de especies alergénicas o invasivas, debiendo cumplimentar con las disposiciones establecidas en relación al plano de forestación y parquización, dispuestos en los Art. 17 y 18 del Código de Espacios Verdes y Arbolado Público - Ordenanza 15675/20 o la que en un futuro la reemplace.
  La faja de resguardo contabilizará el 25% de la superficie de la matrícula del CUM y será de propiedad y uso exclusivo privado. La misma no podrá ser cercada, permitiéndo únicamente la conformación del acceso al CUM.
  - En los lados del CUM que colinden con calles públicas, la faja de resguardo será de 12 m. Deberá seguir el esquema establecido en la Figura 7 y 9.
  - En los lados del CUM que colinden con ejes medianeros, la faja de resguardo será de 7 m. Quedará a criterio del O.T.A. su localización por fuera o por dentro del perímetro cerrado del conjunto.

  Considerando cada proyecto en particular, el O.T.A. podrá requerir que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público en función de la localización del CUM (cercanía a un área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas en la cuales se considere necesaria la conformación de dicho espacio). Esta superficie deberá ser cedida al municipio.
  El urbanizador asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de la faja de resguardo.
  El Municipio asumirá la responsabilidad de efectuar el mantenimiento e higiene de las calles públicas y de la superficie afectada a espacio verde activo de uso público. Esta última podrá estar incluida en el régimen de padrinazgo de espacios verdes.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaría Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

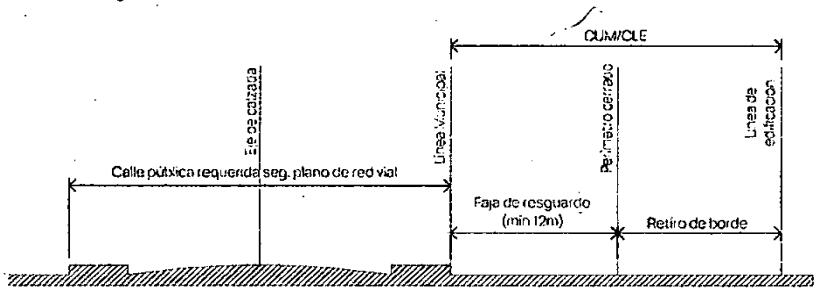


Figura 7. Perfil faja de resguardo colindante con calles públicas.

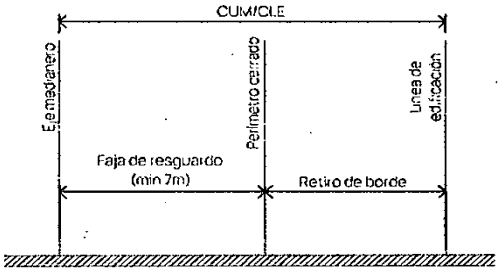


Figura 8. Perfil faja de resguardo colindante con ejes medianeros por fuera del perímetro cerrado.

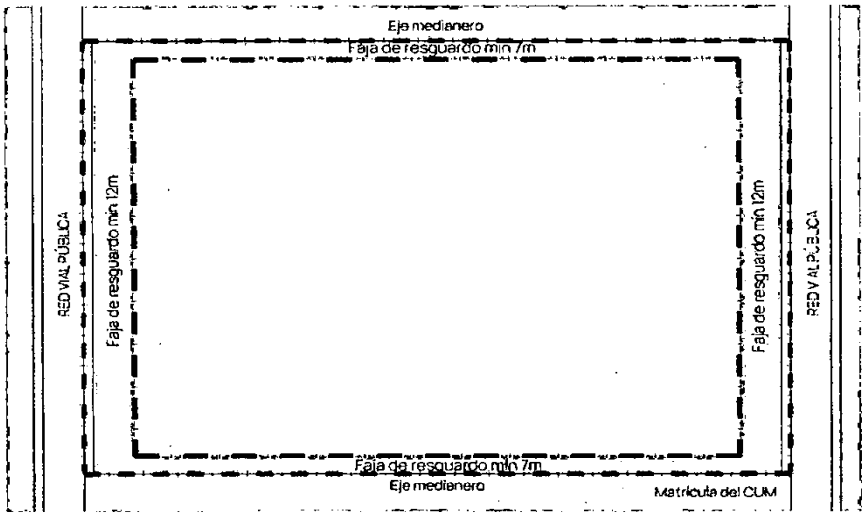


Figura 9. Esquema indicativo para la faja de resguardo en los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE).

- **Infraestructuras: En todo Conjunto de Uso Mixto (CUM) será obligatoria la realización de obras de infraestructura de provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y parquización de la superficie verde absorbente, pavimento en vías principales y cordón cuneta, obras de regulación de caudales pluviales, sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales, autorizado por los organismos competentes.**

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Asimismo, el CUM deberá cumplimentar con criterios de sustentabilidad ambiental tales como los de eficiencia de uso del agua, eficiencia del uso de la energía, acondicionamiento térmico, gestión de residuos sólidos urbanos y gestión de efluentes cloacales conforme a las Estrategias y herramientas de compromiso ambiental.
Todas las obras de infraestructura establecidas en el presente ítem se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del urbanizador.

Anexo 17.6 Cesiones obligatorias del suelo
Por toda urbanización o loteo en áreas urbanas y/o suburbanas deberán donarse al dominio público municipal, las superficies destinadas a red vial, espacios verdes y equipamiento comunitario municipal. Asimismo, se deberán cumplimentar las siguientes disposiciones:

I. **Cesión de suelo en Área Suburbana:** En todo fraccionamiento de suelo, de menos de 3 has (30.000m2) de superficie serán obligatorias las cesiones de suelo destinadas a la red vial pública. Cuando la superficie a fraccionar supere las 3 has (30.000m2), será también obligatorio la cesión de suelo destinado a la implantación de equipamientos comunitarios y a la creación de espacios libres o verdes, obedeciendo, en todos los casos, al trazado vial público y al régimen del distrito.
Se deberán considerar las siguientes particularidades para cada caso:

- Si se trata de subdivisiones que, a criterio del O.T.A., requiera apertura de calles para dar continuidad a vías proyectadas y/o existentes, independientemente de la superficie de la matrícula de mayor extensión, deberán donarse las superficies destinadas a las mismas.
  En el caso de subdivisiones entre 1 ha (10.000 m2) y 3 has (30.000 m2) de superficie en área suburbana, el O.T.A. evaluará las cesiones obligatorias de suelo correspondientes a espacios verdes y/o equipamiento comunitario, conforme la envergadura del proyecto de subdivisión, a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente. El mantenimiento de la calle solicitada será responsabilidad exclusiva del propietario.
- En el caso de subdivisiones de superficie menores a 1 ha (10.000m2) en áreas suburbanas, admitidas sólo en los casos mencionados en el apartado Subdivisiones, el O.T.A. evaluará la solicitud de cesiones obligatorias de suelo para espacios verdes y/o equipamiento comunitario, conforme la envergadura del proyecto de subdivisión, a través de un informe técnicamente fundado, elaborado por el área correspondiente. El mantenimiento de la calle solicitada será responsabilidad exclusiva del propietario.
- Se considerará se pretende eludir las obligaciones de este apartado la realización de sucesivas urbanizaciones o loteos menores de 30.000 m2 (3 has) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas. En ambos casos, se exigirán las donaciones omitidas que correspondan.
- Para el caso de Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE) y Conjuntos de Usos Mixtos (CUM), deberán donarse al dominio público municipal, las superficies destinadas a la red vial pública, equipamiento comunitario y espacios verdes según corresponda:
  - ***Red vial:*** Para todo nuevo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) o Conjunto de Usos Mixtos (CUM), deberán donarse las calles públicas indicadas en el Plano de la Red Vial pública Sur.
    En el caso que el O.T.A. requiera apertura de otra calle, éstas serán de uso exclusivo privado y no deberán cederse al Municipio.
  - ***Espacios verdes:*** En el caso que el O.T.A. requiera que una superficie de la faja de resguardo quede afectada a espacio verde activo de uso público, esta superficie deberá ser cedida al municipio.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

- ***Equipamiento comunitario municipal:*** En todo nuevo Conjunto Logístico Empresarial (CLE) y Conjunto de Usos Mixtos (CUM), será obligación de los propietarios transferir al dominio público municipal una superficie de terreno no menor al 5% de la matricula CUM/CLE, el que se destinará a equipamiento comunitario municipal.
  En todos los casos, el O.T.A. determinará su localización, que deberá efectuarse en los bordes del predio y fuera del mismo, siendo el sector más cercano al área urbana consolidada y/o en parcelas frentistas a calles públicas.
  La cesión destinada a equipamiento comunitario municipal, podrá ser sustituida por la construcción de equipamiento u obras que, a criterio del O.T.A. se consideren beneficiosas para la ciudad.
  La sustitución del porcentaje (%) de cesión destinada a equipamiento comunitario municipal, no exime al propietario/desarrollador de la ejecución de las obras necesarias en concepto de la captación de plusvalía.

CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN ÁREAS SUBURBANAS		
	CLE - CUM	**Subdivisión/Urbanización (que no conformen un CLE y/o CUM)**
ESPACIOS VERDES	A evaluar por el O.T.A.	15%
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO MUNICIPAL	5%	9%
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PROVINCIAL	a establecer por la autoridad competente	

Tabla 2. Cesiones obligatorias de suelo en áreas suburbanas.

Anexo 17.7 Estrategias y herramientas de compromiso ambiental

Se establecen herramientas para promover la sustentabilidad urbana y calidad ambiental del sector, y aportar a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación frente a éstos.

Se deberá tomar como referencia el apartado 18.7 Estrategias y herramientas de compromiso ambiental del Anexo 17 A, las cuales serán evaluadas para cada proyecto en particular para el Área Suburbana Sur.

Todo proyecto de urbanización deberá incluir la siguiente documentación técnica, necesaria para la evaluación y aprobación por la autoridad de aplicación: Normalización de Planos: planos generales (Escalas 1:500; 1:1000), cortes, vistas, perspectivas y detalles (Escala 1:200; 1:100), plano de Relevamiento del sector, planimetrías, planos especiales y complementarios, plano de modificaciones planimétricas, sistematización de suelos, nivelaciones y desagües, caminos, plano de construcciones e instalaciones paisajísticas, plano de plantación de las especies nativas a utilizar, plano de riego, plano de iluminación, presentación escrita: memoria descriptiva, especificaciones técnicas de construcción, materialidades y especificaciones técnicas de mantenimiento.

Anexo 17.9 Régimen Nave Industrial: Depósitos e Industrial

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa
CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Los edificios destinados a actividades productivas industriales y aquellos destinados a depósitos, deben materializarse de forma tal que su volumetría y resolución arquitectónica sea compatible con el entorno residencial construido. Para ello se deberán respetar lo siguiente:

Retiros de frente

- En el caso de edificios destinados a actividades de apoyo a la industria y logística el O.T.A. podrá solicitar retiros de frente mayores a los mínimos establecidos para el distrito, cuando éstos se ubiquen sobre calles públicas, en función de conservar y/o evitar la alteración de las cualidades paisajísticas del entorno.
- En el distrito DSA se deberá respetar el retiro de frente mínimo establecido en la Ficha de Caracterización de Distritos - Retiro de Frente. El O.T.A. podrá solicitar retiros mayores a los establecidos en las mismas, en función de la escala de cada proyecto en particular.

Materialización de la línea municipal. Los cerramientos de frente para edificaciones destinadas a depósitos y uso industrial, como también los cerramientos de los Conjuntos Logísticos Empresariales (CLE), deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- El cerramiento deberá ser tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro ciego.
- Se deberá materializar obligatoriamente la Línea de Municipal con una cerca de altura máxima de 0,70 m sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura solo se podrán colocar cerramientos transparentes de manera de dar continuidad a los espacios verdes.
- Se admitirán cerramientos con las siguientes características:
  - Alambrados con tejido ornamental de altura mínima de 2 m y cerco vivo de hoja perenne. No se permitirán cerramientos únicamente con alambres tejidos.
  - Verjas metálicas o de otro material transparente de altura mínima de 2 m con murete de mampostería.
  - Cerco vivo de hoja perenne. En los casos en que la materialización de los cercos se efectúe mediante cercos vivos de hoja perenne es obligatorio su mantenimiento y cuidado en condiciones adecuadas, acorde con su función.
- Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 m en el sentido de la línea municipal y una altura máxima de 2 m sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de ⅓ de la superficie total a cerrar por sobre 0,70 m de nivel de vereda. Queda expresamente prohibido, por encima de los 0,70 m de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc.

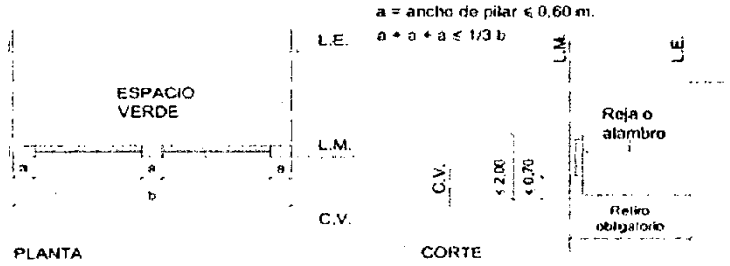


Figura 10: Cerramiento de frente.

- Se admitirá la creación de cerramientos opacos solo en casos donde las actividades realizadas dentro del predio (depósitos al aire libre de materiales, materias primas, enseres, instalaciones precarias, etc.) no deban ser visibles desde la vía pública. La conformación de este cerramiento deberá tener un tratamiento de calidad arquitectónica.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
Secretaria Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16329

Régimen para Naves Industriales. Para edificios de tipología nave industrial ubicados sobre calles públicas o colindantes a áreas urbanas, se deberá:

- Dar tratamiento arquitectónico adecuado a la volumetría del edificio y a la materialización de la línea municipal, conforme el apartado precedente.
- Sus cerramientos verticales deberán ocultar la cubierta del edificio, prolongándose hasta la altura máxima de la cumbrera, según Figura 11.
- La distancia mínima entre naves industriales, independientemente del distrito en el que se encuentre, será de 10 m.
- Cumplir con lo establecido en las Estrategias y herramientas de compromiso ambiental.

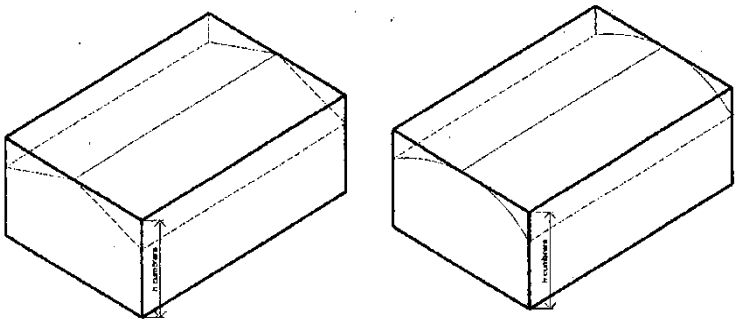


Figura 11. Volumetría Nave Industrial.

Cortina forestal. En el caso de Patrón Industrial I, ubicados en el distrito DSA, se deberá generar una cortina forestal a lo largo del retiro de borde de la parcela.

ORDENANZA Nº 16330 .-
Ref.: Expte. Cº Nº 82-037962-SG-2019.-

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA,
EN REUNIÓN, HA ACORDADO, Y
O R D E N A :

ARTÍCULO 1º.- APROBAR el Convenio Urbanístico Especial celebrado el 18 de octubre de 2.024 entre la Municipalidad de la ciudad de Salta, representada por el señor Intendente Dr. Jorge Mario Emiliano Durand y las firmas La Lucinda S.A., representada por su presidente señor Sixto Torino y Santa María del Carmen S.A., representada por su apoderado señor Arturo Sebastián Torino, refrendado ad referéndum del Concejo Deliberante mediante Decreto Nº 0603/24.

ARTÍCULO 2º.- DECLARAR de Interés Municipal todas las donaciones previstas en el Convenio Urbanístico Especial y autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir oportunamente los correspondientes instrumentos y asumir las respectivas obligaciones, en los términos indicados en el convenio aprobado por la presente.

ARTÍCULO 3º.- COMUNÍQUESE, publíquese y dese al Registro Municipal.

---------- DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. ----------
SANCION Nº **11.404.-**

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

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

--*-

ARTÍCULO 6º.- FACULTAR al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer de recursos presupuestarios, materiales y humanos a fin de ejercer acciones efectivas para colaborar en la prevención y lucha contra las adicciones a los juegos de azar, a través de campañas publicitarias, talleres, capacitaciones, concientización en las redes sociales y toda otra forma de protección.

ARTÍCULO 7º.- COORDINAR con el Gobierno de la provincia de Salta la ejecución de medidas de prevención de las adicciones al juego en el ámbito escolar a través capacitaciones obligatorias en la temática.

ARTÍCULO 8º.- MODIFICAR la Ordenanza Nº 7.258, artículo 9º, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*"**ARTICULO 9º.- QUEDA** estrictamente prohibido instalar salas de juegos, casinos o locales de entretenimientos electrónicos, incluida la Terminal de Video Lotería (video lottery terminal VLT), a menos de trescientos metros (300 m.) de cualquier institución educativa ya sea de nivel inicial, primario, secundario, superior o especial, así como de templos religiosos autorizados.**"***

ARTÍCULO 9º.- MODIFICAR la Ordenanza Nº 7.258, artículo 11, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*"**ARTÍCULO 11.- QUEDA** terminantemente prohibido en los locales definidos en los artículos 2º, 3º y 4º de la presente ordenanza, el funcionamiento y uso de cualquier tipo de sistemas y máquinas no autorizadas por la autoridad competente**."***

ARTÍCULO 10.- ESTABLECER la vigencia de la presente a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial Municipal.

ARTÍCULO 11.- COMUNÍQUESE, publíquese y dese al Registro Municipal.

---------- DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. ----
SANCION Nº **11.408.-**

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

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

--*-

ARTÍCULO 1º. PROMÚLGASE como Ordenanza Nº**_____16331_____**, comuníquese, regístrese e insértese en el Boletín Oficial Municipal y archívese._____

DURAND-NUÑEZ NAJLE

--*-

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