

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL
MUNICIPIO DE VAQUEROS
PROVINCIA DE SALTA



PLAN URBANO AMBIENTAL

2016

**CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL
MUNICIPIO DE VAQUEROS
PROVINCIA DE SALTA**

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I: ALCANCES DE LA NORMA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1º.- Alcances de la norma.....	pág.2
Art. 2º.- Ámbito de aplicación.....	pág.2
Art. 3º.- Supremacía del Código de Planeamiento Urbano Ambiental.....	pág.2

CAPÍTULO II: LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO

Art. 4º.- Lineamientos generales.....	pág.3
Art. 5º.- Objetivos generales del Desarrollo Sostenible.....	pág.3
Art. 6º.- Articulación Urbana – Metropolitana.....	pág.5

CAPÍTULO III: ESTRUCTURA TERRITORIAL

Art. 7º.- Estructura Estratégica.....	pág.5
Art. 8º.- Estructuración Vial.....	pág.5
Art. 9º.- Jerarquización Vial.....	pág.5

CAPÍTULO IV: SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL Y SOCIAL

Art. 10.- Preservación ambiental y desarrollo social.....	pág.6
Art. 11.- Impactos ambientales.....	pág.6

CAPÍTULO V: LINEAMIENTOS PARA LA ZONIFICACIÓN

Art. 12.- Integración socio ambiental.....	pág.7
Art. 13.- Criterios rectores de la Zonificación.....	pág.7
Art. 14.- Procesos de Gentrificación.....	pág.8
Art. 15.- Relación entre Ambiente y Territorio.....	pág.9

CAPÍTULO VI: ZONIFICACIÓN MUNICIPAL

Art. 16.- Zonificación Municipal.....	pág.10
Art. 17.- Descripción y definición de Zonas.....	pág.10
Art. 18.- Altura de los Edificios.....	pág.10
Art. 19.- Densidades.....	pág.11

Anexo 1.- Planos CAPÍTULO II.....	pág.12
Anexo 2.- Planos CAPÍTULO III.....	pág.16
Anexo 3.- Planos CAPÍTULO VI.....	pág.18

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

MUNICIPIO DE VAQUEROS

PROVINCIA DE SALTA

CAPÍTULO I

ALCANCES DE LA NORMA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1º.- ALCANCES DE LA NORMA

La presente ordenanza tiene como finalidad regular la urbanización en el ejido municipal de Vaqueros y Lesser, entendiéndose como tal la ocupación y los usos del suelo urbano, la preservación de los ámbitos paisajísticos, la protección del medio ambiente y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad.

Las zonificaciones aprobadas en el presente Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y fraccionamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio municipal de Vaqueros. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

ARTÍCULO 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las zonificaciones establecidas en este Código de Planeamiento Urbano Ambiental se aplican a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

ARTÍCULO 3º.- SUPREMACÍA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL

Las disposiciones del Código de Edificación de Vaqueros, del Reglamento de Fraccionamiento de Tierras y de cualquier otra normativa urbanística municipal deberán subordinarse a la plena observancia de este Código de Planeamiento Urbano Ambiental y las zonificaciones por él aprobadas, y no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

CAPÍTULO II

DEFINICIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO Y SU CARÁCTER DE ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE LERMA

ARTÍCULO 4º.- LINEAMIENTOS GENERALES

El Código de Planeamiento Urbano Ambiental del Municipio de Vaqueros tiene como objeto fundamental constituirse en el instrumento legal de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental del Municipio de Vaqueros (PIDUA-VAQ), y se orienta a corregir las deficiencias del sistema urbano, guiando el crecimiento del Pueblo, hacia un desarrollo armónico, equilibrado y racional.

La formulación del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Vaqueros (PIDUA-VAQ) se ha desarrollado a partir de una visión sistémica metropolitana, que se traduce en tres distintas escalas de análisis: Subsistema 1 - escala metropolitana; Subsistema 2 - escala municipal; Subsistema 3 - escala local.

La posición del Municipio en el concierto metropolitano y su localización casi central por limitar directamente con el Municipio Salta Capital, lo posiciona en una ubicación privilegiada respecto de las demás localidades del área. La urbanización alcanzada en la actualidad, con usos del suelo residencial, institucional y educativo en el Corredor Norte Metropolitano, jerarquizan también a Vaqueros en el marco de un crecimiento impulsado por la inversión pública provincial.

Las propuestas del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Vaqueros (PIDUA-VAQ) se fundan en los objetivos y lineamientos generales para el desarrollo sostenible del Municipio y su carácter de área metropolitana de la Ciudad de Salta, y abarcan los siguientes componentes:

- Lineamientos estratégicos;
- Programas, proyectos y sub-proyectos; y
- Acciones.

Los tres niveles de actuación se articulan en una estructura jerárquica, de interrelación bidireccional. En la estructura jerárquica, cada nivel permite la verificación de los objetivos del nivel inmediatamente superior y otorga el marco para los objetivos del nivel inferior.

ARTÍCULO 5º.- OBJETIVOS GENERALES DEL DESARROLLO SOSTENIBLE

En el marco de los lineamientos generales consignados en el artículo precedente, los objetivos generales para el desarrollo sostenible del Municipio de Vaqueros son los siguientes:

i. Objetivo General de Inserción Regional:

Identificar, definir y potenciar los roles del Municipio de Vaqueros, como parte del sistema regional, interactuando con los municipios del interior del territorio del Área Metropolitana del Valle de Lerma (AMDVL).

ii. Objetivo General del Sistema de Planeamiento

Establecer un planeamiento respetuoso de la naturaleza y que promueva la normativa de usos del suelo que convalide los objetivos estratégicos del PIDUA-VAQ.

iii. Objetivo General de Desarrollo

Promover el desarrollo a través de una estructuración sostenible mediante la cual sus ejes de desarrollo tiendan a favorecer los sectores más desfavorecidos y la calidad de vida general de los habitantes de Vaqueros.

iv. Objetivo General de Estructuración Urbana:

Definir un Modelo Espacial y de Gestión del Planeamiento Municipal de Vaqueros, que permita la gestación de un medio urbano sustentable y de calidad ambiental para el mediano y largo plazo.

v. Objetivo General de Usos del Suelo:

Fomentar un tejido compacto en aquellas áreas que lo ameriten, a la vez de desalentar la dispersión urbana, con usos del suelo que garanticen la preservación de los recursos naturales y actividades productivas.

vi. Objetivo General de Movilidad Urbana:

Implementar políticas de movilidad sostenible que favorezcan el posicionamiento del Municipio de Vaqueros como ciudad sostenible, y el derrame de estas políticas al resto de los municipios de la región.

vii. Objetivo General de Preservación del Patrimonio Cultural

Recuperar el patrimonio histórico que exhibe el Municipio de Vaqueros, estimulando las actividades culturales y recreativas, articulándolas con otras iniciativas culturales de la región. Promoviendo, en el ámbito interior la interrelación entre los sectores sociales .

viii. Objetivo General de Preservación Ambiental

Recuperar y mantener la calidad ambiental del Municipio de Vaqueros, estimulando la conservación del medio ambiente , dotándolo de la infraestructura de saneamiento y gestión de residuos necesaria, como también favoreciendo la creación de áreas de preservación.

ix. Objetivo General de Promoción Económica

Formular políticas que induzcan la dinamización de la economía del municipio, teniendo en cuenta los actores privados que pueden favorecer dicha dinamización.

x. Objetivo General de Desarrollo Turístico

Explotar el potencial turístico del Municipio de Vaqueros y su área de influencia, articulando las políticas regionales y provinciales de promoción de las riquezas culturales y naturales.

ARTÍCULO 6º.- ARTICULACIÓN URBANA - METROPOLITANA

Las tendencias de crecimiento de la metrópoli, en consonancia con la visión de la jurisdicción provincial respecto de la estructuración territorial del Área Metropolitana del Valle de Lerma, imponen e implican la articulación urbana de Vaqueros con La Caldera, la articulación metropolitana con Salta Capital y San Lorenzo. Conforme, dan cuenta los planos de confección provincial obrantes en el Anexo 1 de este Código (Planos 1-a; 1-b; 1-c; 1-d).

**CAPÍTULO III
ESTRUCTURA TERRITORIAL**

ARTÍCULO 7º.- ESTRUCTURA ESTRATÉGICA

La estructura estratégica de Vaqueros se encuentra delineada y definida por la estructuración vial, la conectividad, la existencia de áreas ambientales, equipamiento, corredores, áreas verdes y reservas. Conforme, da cuenta el plano obrante en el Anexo 2 de este Código (Plano 2-a) que sintetiza el esquema estratégico de la estructura territorial de Vaqueros.

ARTÍCULO 8º.- ESTRUCTURACIÓN VIAL

La estructuración territorial del Municipio de Vaqueros se organiza en base a tres tipos de ejes viales: la Ruta Nacional N°9 (RN9) como eje troncal, el corredor verde de la costanera como borde oriental del Municipio y los corredores verdes sostenibles que cruzan el ejido en sentido Este – Oeste. Al interior del mismo, áreas ambientales urbanas agrupan los usos del suelo predominantemente residenciales y a las puertas de los ingresos de Vaqueros por la RN9, se ubican las áreas de equipamiento.

ARTÍCULO 9º.- JERARQUIZACIÓN VIAL

La jerarquización vial del Municipio de Vaqueros se apoya en tres premisas clave de diseño:

- Continuidad de la red tradicional de la Ruta Nacional N°9, reconvertida a futuro como travesía urbana con rango de red vial primaria de accesibilidad al centro de la ciudad y las necesarias adecuaciones de vinculación de puentes con Salta Capital;
- Interconexión transversal Este-Oeste de Vaqueros para dar continuidad a la trama urbana, tomando como baricentro aproximado el punto medio de la traza de la RN9 en territorio municipal con posible conexión occidental a Lesser ; y
- Conexión de las áreas ribereñas con avenida costanera entre la RN9 al norte y al sur y una posible continuidad hacia el Oeste para conectar con futuro puente Oeste hacia Salta Capital.

Conforme, da cuenta el plano obrante en el Anexo 2 de este Código (Plano 2-b).

CAPÍTULO IV

SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL Y SOCIAL

ARTÍCULO 10.- PRESERVACIÓN AMBIENTAL y DESARROLLO SOCIAL

El planeamiento urbano ambiental de Vaqueros contempla como premisas la sostenibilidad ambiental y social del área urbana en pos de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, considerando que los condicionantes ambientales son fundamentales para garantizar la vida social, así como también la promoción de sociabilidad que respete la preservación ambiental.

La vinculación existente entre ambiente y urbanismo es entendida de suerte tal que implica que el pueblo tiene gran dependencia del medio ambiente y a la vez transforma al medio. El mismo, requiere del uso y aprovechamiento de los elementos que proporciona la naturaleza y que, al utilizarlos y transformarlos, asegure su permanencia y sus posibilidades de reproducción y expansión, por lo que un mal uso deteriora la calidad de vida urbana.

El desarrollo urbano de Vaqueros se orienta a conservar y promover una relación óptima entre ambiente y urbanismo. En el contexto del Gran Salta, su disposición física hacia el margen de la urbanidad central, importa reforzar los aspectos ambientales de adaptación de la urbanidad en armonía con el paisaje, la sinuosidad de los cerros, valles y cursos de agua, que a su vez potencia alternativas de desarrollo turístico para el municipio y su entorno.

ARTÍCULO 11.- IMPACTOS AMBIENTALES

El desarrollo desordenado de la ciudad causa severos impactos en los ecosistemas. Pueden distinguirse los siguientes impactos ambientales causados por la vida urbana, que deben ser especialmente considerados en el diseño de la zonificación de la ciudad:

- Ocupación del espacio: el pueblo se asienta en un espacio físico concreto, lo que por sí mismo y de manera permanente es causa de una transformación de la naturaleza y de un fuerte impacto social.
- Utilización de recursos naturales: la demanda de recursos naturales por parte de una ciudad puede ser en determinado momento superior a la capacidad de regeneración natural del recurso, lo que llevaría al agotamiento del mismo.
- Generación de residuos: los desechos urbanos que son vertidos pueden no ser asimilados por la naturaleza, según el tipo y volumen de estos desechos.
- Emisión y descarga de contaminantes: una ciudad descarga y emite sustancias que son nocivas para el aire, agua o suelo y que igualmente son nocivas para la salud humana.

Los impactos se traducen en problemas ambientales en los asentamientos urbanos, los cuales principalmente son: la salubridad, las deficiencias habitacionales, de servicios básicos y de los ambientes de trabajo, la contaminación industrial y doméstica, las complicaciones para eliminar los residuos líquidos y sólidos, así como la fragilidad ante las catástrofes naturales.

CAPÍTULO V

LINEAMIENTOS PARA LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 12.- INTEGRACIÓN SOCIO AMBIENTAL

La integración socio ambiental supone la preservación y fortalecimiento de las áreas verdes, con la finalidad de fomentar y reglamentar la conversión futura de parcelas rurales a urbanas dentro del ámbito definido como ejido municipal y su circundante.

La estrategia de preservación ambiental promueve la recuperación y mantenimiento de la calidad ambiental del Municipio de Vaqueros, estimulando la conservación del medio ambiente tanto urbano como rural.

ARTÍCULO 13.- CRITERIOS RECTORES DE LA ZONIFICACIÓN

Los criterios rectores empleados para la zonificación del Municipio de Vaqueros son:

1. Promover la sostenibilidad medioambiental: el urbanismo ha de ocasionar el mínimo impacto sobre el medio ambiente y el espacio. El pueblo debe desarrollarse consumiendo la cantidad menor de recursos y energía y generando la menor cantidad posible de residuos y emisiones.

En busca de la restauración ambiental, Vaqueros implementa el ordenamiento ecológico como estrategia para ordenar las actividades económicas, así como el uso racional del territorio. Debe hacer congruente la vocación territorial con las actividades productivas, las construcciones y las diferentes intervenciones y funciones que se prevén para un territorio determinado y el desarrollo socioeconómico equilibrado entre regiones.

2. Promover la sostenibilidad económica: el desarrollo urbano debe ser económicamente viable, por lo que no debe comprometer más recursos que los estrictamente necesarios en los proyectos de desarrollo y a la vez éstos deben aportar una ventaja económica a la ciudad y sus habitantes, incluyendo la generación de empleos y elevación de la competitividad de la urbe, con la intención de generar equidad económica en la sociedad. El desarrollo urbano debe incorporar las tecnologías sustentables en sus construcciones e inmobiliario y generar oportunidades de negocio.

Las propuestas de desarrollo turístico deben sustentarse en las condiciones paisajísticas y el estilo de vida de un pueblo, articulando con el resto de las actividades extractivas, agroindustriales y comerciales, tanto en artesanías como en comercio minorista en general.

3. Sostenibilidad social: el desarrollo urbanístico debe contemplar el bienestar de la sociedad, por lo que se exige que cualquier proyecto urbano, para ser sostenible, responda a las demandas sociales de su entorno, mejorando la calidad de vida de la población y asegurando la participación ciudadana en el diseño del proyecto.

Las prácticas de participación ciudadana deben constituirse como un eje fundamental de la sustentabilidad urbana. La participación de los usuarios en la gestión de los servicios requiere una participación directa e indirecta.

ARTÍCULO 14.- PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN

Las características de la condición periférica metropolitana del Municipio de Vaqueros no implica su consideración como mera ciudad dormitorio de Salta Capital, ni el desarrollo en su territorio de barrios cerrados no integrados a la vida del municipio.

Con ajuste a la zonificación aprobada en este Código, los usos del suelo urbano y rural del municipio, la localización de residencia, la urbanización de parcelas rurales y el accionar de los agentes vinculados al desarrollo inmobiliario, no podrán implicar agravio a la calidad ambiental ni amenaza a la sustentabilidad urbano ambiental de la ciudad.

Tampoco podrán derivar en escenarios o procesos de transformación urbana en los que la población económicamente desfavorecida o vulnerable de sectores o barrios determinados

deba migrar de éstos al resultar desplazada por población de un mayor nivel adquisitivo, a la vez que se renuevan arquitectónicamente y se valorizan por efecto de la inversión privada (procesos de gentrificación).

Los gestores públicos, generando los instrumentos de gestión necesarios vinculados al desarrollo de vivienda social en el territorio municipal, atenderán especialmente la observancia de la presente disposición, procurando el logro de una armonización de la urbanidad, reduciendo la fragmentación territorial y la segregación social, promoviendo una ciudad inclusiva.

ARTÍCULO 15.- RELACIÓN ENTRE AMBIENTE Y TERRITORIO

La ocupación del territorio se llevará a cabo observando los siguientes criterios y lineamientos de vinculación y relación entre ambiente y territorio:

- a. Necesidad de disponer de corredores verdes que permitan mediante soluciones de caminería, senderismo e instalaciones articular los diferentes sectores, promoviendo la movilidad no motorizada y peatonal, como así también su mantenimiento.
- b. Recuperar y consolidar los cauces y márgenes de los arroyos que cruzan la urbanidad procurando evitar las construcciones sobre líneas de ribera y jerarquizando donde sea posible los caminos de sirga como espacios verdes de uso público.
- c. Generar la apertura de calles para mejorar la conectividad de la ciudad mediante una zonificación adecuada que permita el pasaje de uso rural a uso urbano ordenadamente, promoviendo diseños viales que permitan adecuarse a las variaciones del terreno.
- d. Promover zonificaciones de densidades medias aunque con lotes pequeños con el fin de reducir los procesos de gentrificación y promover oferta residencial para los pobladores locales, entendiendo dichos procesos como los que expulsan población de un área urbana a otra, luego de una inversión inmobiliaria de revitalización que incrementa los valores del uso del suelo.
- e. Asociar a la ciudad con valores de preservación ambiental, desarrollo sustentable y limpio, cuidado del medio ambiente y utilizando energías renovables, a partir del desarrollo de un proyecto de transporte de capacidad intermedia, como podría ser un tranvía u otra modalidad asimilable que la vincule con el Área Metropolitana y el centro de la Ciudad de Salta.
- f. Continuar con las políticas de articulación social, cooperación y complementación entre Vaqueros y los municipios vecinos, basados en el modelo territorial que se diseñe, promoviendo el tratamiento sustentable de los desechos de la ciudad y su entorno.

CAPÍTULO VI

ZONIFICACIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 16.- ZONIFICACIÓN MUNICIPAL

Apruébase la Zonificación del Municipio de Vaqueros, cuyo Plano forma parte integrante del presente Código como Anexo 3 (Plano 3-a).

ARTÍCULO 17.- DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE ZONAS

Apruébase la Descripción y Definición de Zonas del Municipio de Vaqueros, conforme al Plano de Zonificación aprobado en el artículo precedente, a saber:

1. **R:** Residencial con densidad de ocupación Alta
2. **R1:** Residencial con densidad de ocupación media
3. **R2:** Residencial con densidad de ocupación Baja
4. **C:** Comercial y usos diversos
5. **E:** Equipamiento con coexistencia restringida de uso residencial
6. **UP:** Urbanización Parque con equipamiento y servicios básicos orientados al esparcimiento y/o la permanencia diaria del turismo
7. **UF:** Urbanización Futura con intensidad de ocupación baja o media. Podrá ser de alta ocupación en caso de viviendas de interés social. El trazado de las calles de esta zona, quedará sujeto a la planificación y aprobación del Ejecutivo Municipal.
8. **APHid:** Área de protección hídrica. Debe preverse futura infraestructura de defensas. A futuro UP.
9. **UCO:** Área urbanizable condicionada, según presencia de servicios básicos, accesos, pendientes etc.
10. **Rural:** Área rural con uso productivo, sin coexistencia de uso residencial

ARTÍCULO 18.- ALTURA DE LOS EDIFICIOS

En todas las Zonas definidas en el presente Código de Planeamiento Urbano Ambiental, la altura máxima de los edificios se establece en 7 metros, desde el punto más bajo de la edificación original (sin contar volúmenes salientes de tanques de reserva, conductos de ventilaciones o chimeneas).

ARTÍCULO 19.- DENSIDADES

Para usos del suelo residencial (R) y urbanización futura (UF) regirán los siguientes parámetros, según las zonas descritas y definidas en el presente Código de Planeamiento

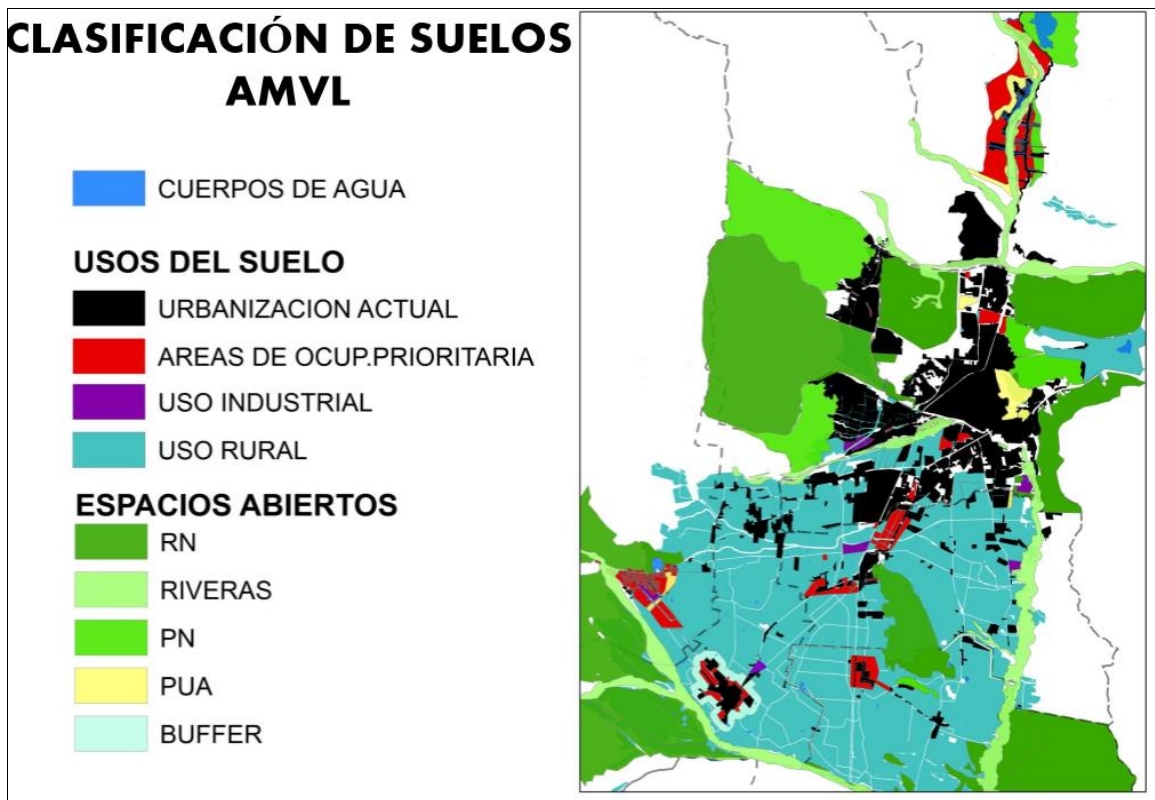
Nota: Estas nomenclaturas solo son de uso exclusivo de esta norma, no comparativa para otro municipio, región, etc

Urbano Ambiental:

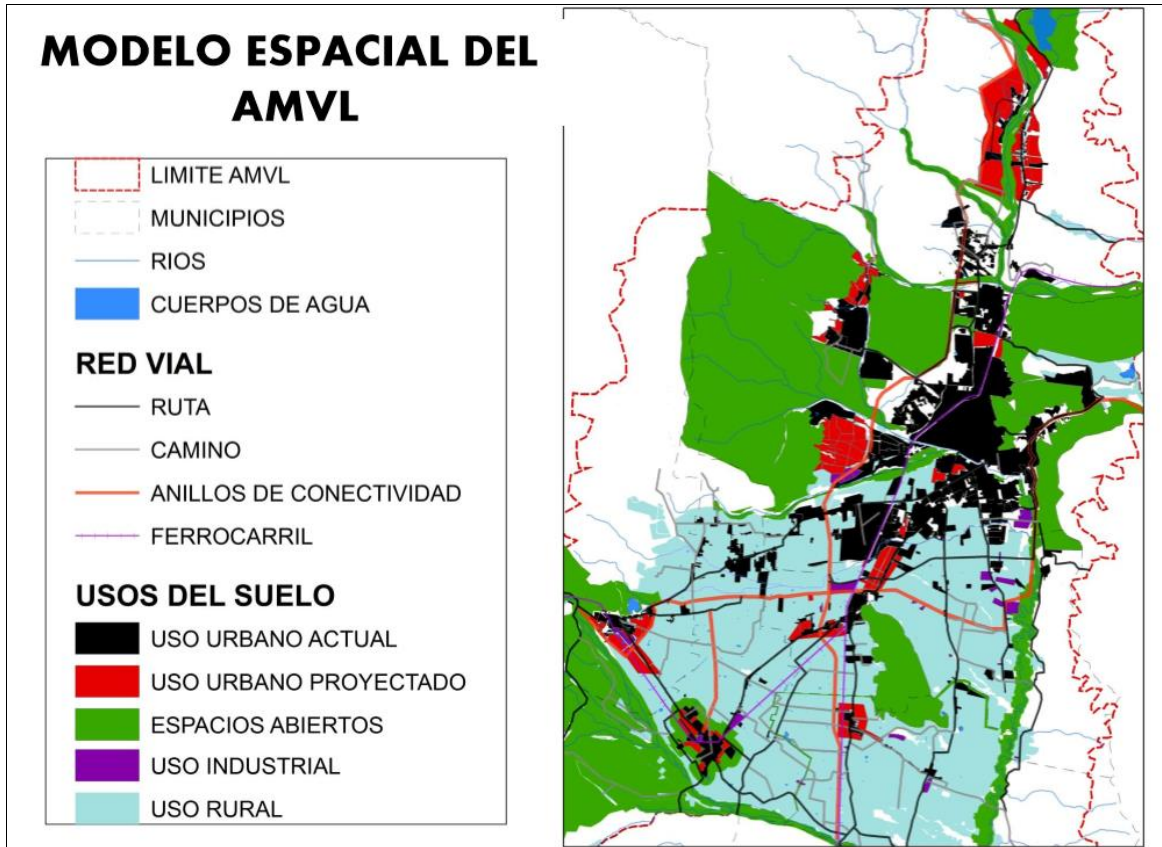
Zonas	Concepto	Habitantes max. ha.
Baja Densidad (R2)	3-4 lotes cuadra 15 lotes / ha.	100
Media – (R1)	4-5 lotes cuadra 18 lotes / ha.	130
Alta – (R)	5-7 lotes cuadra 22 lotes / ha.	180

Anexo 1

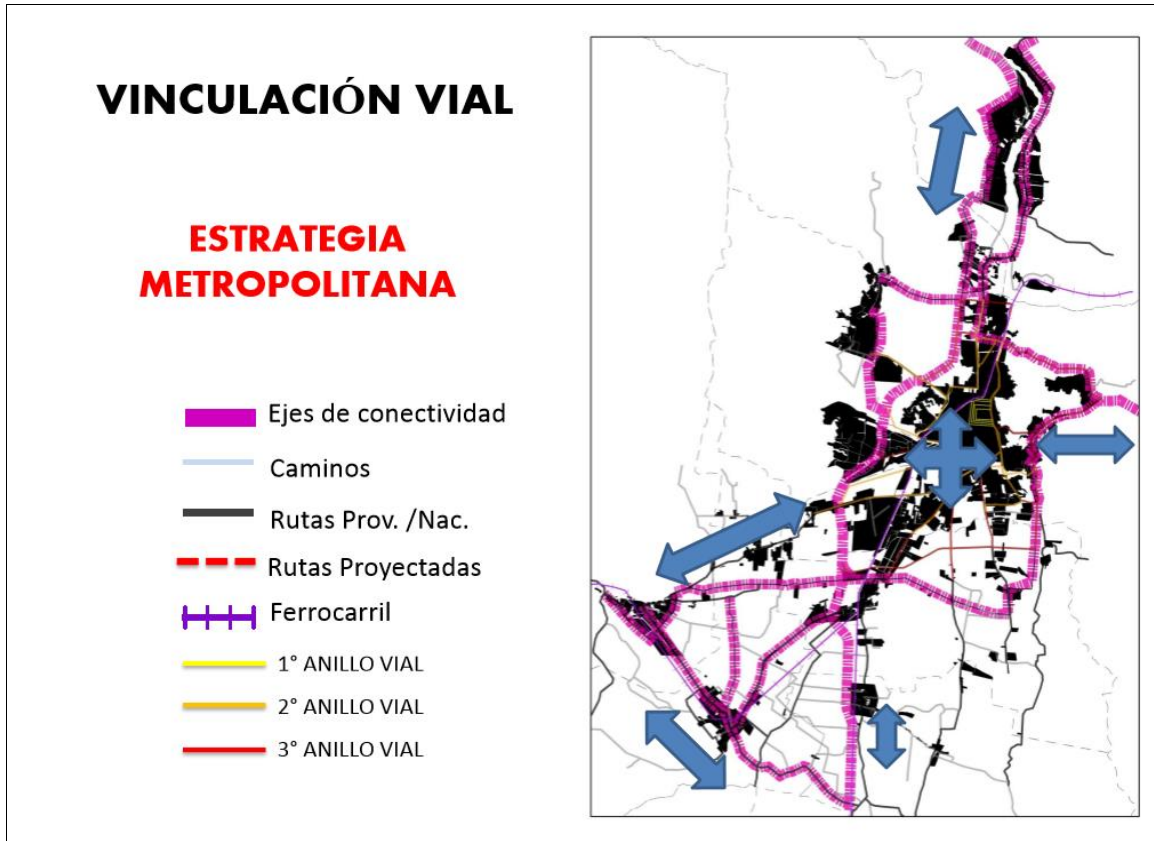
CAPÍTULO II
LINEAMIENTOS GENERALES
PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO



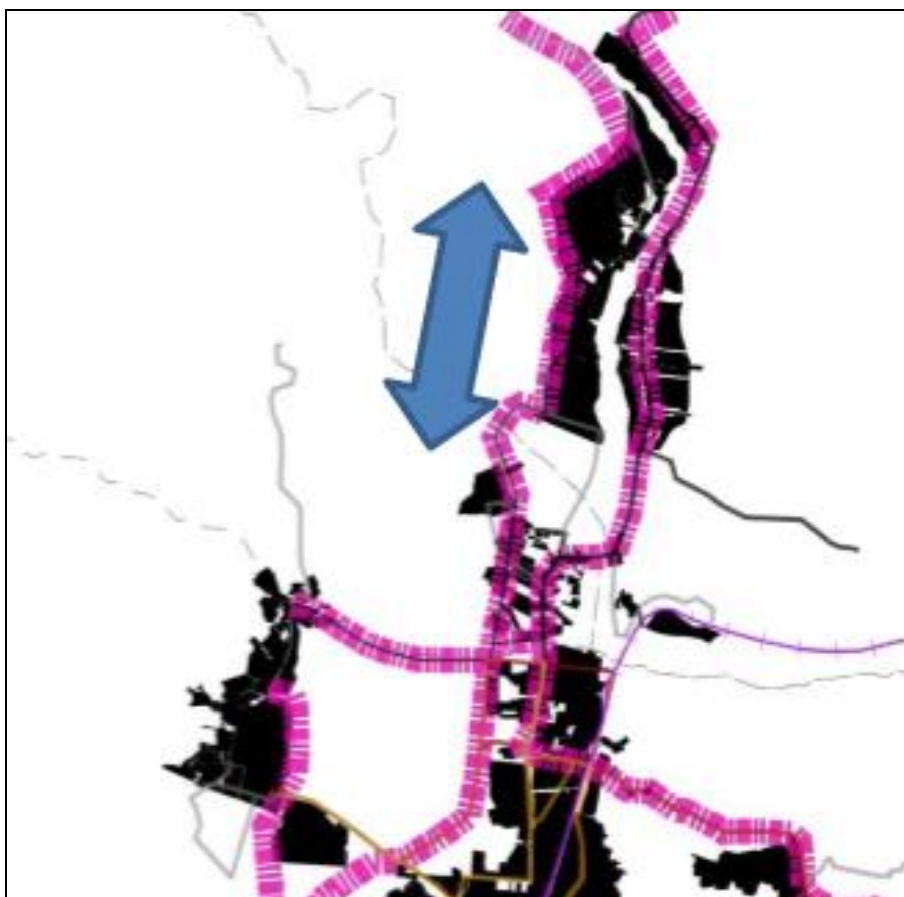
Plano 1-a. Clasificación de suelos AMdVL. Fuente: SSP



Plano 1-b. Modelo espacial AMdVL. Fuente: SSP



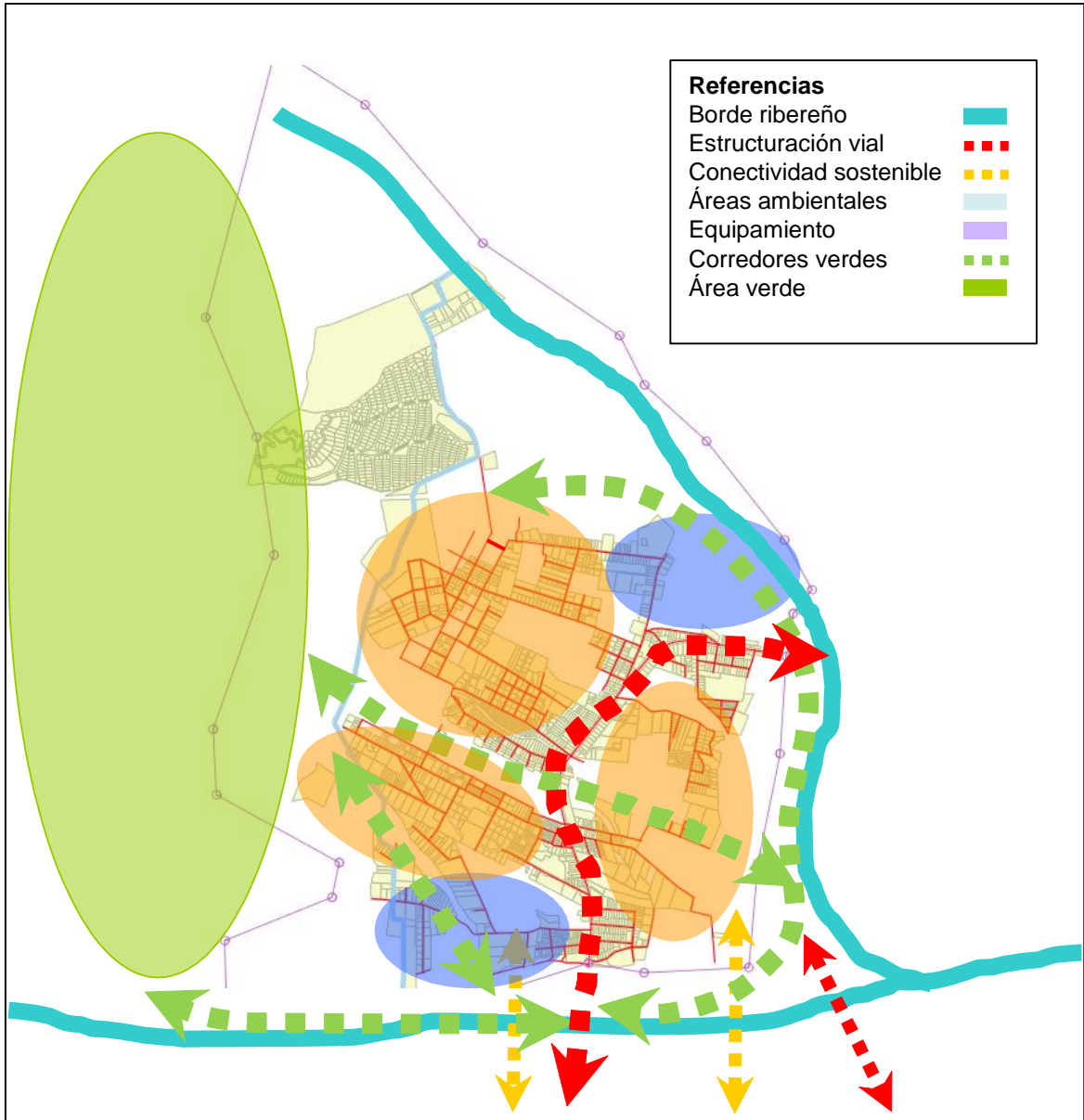
Plano 1-c. Red vial y estrategia metropolitana AMdVL. Fuente: SSP



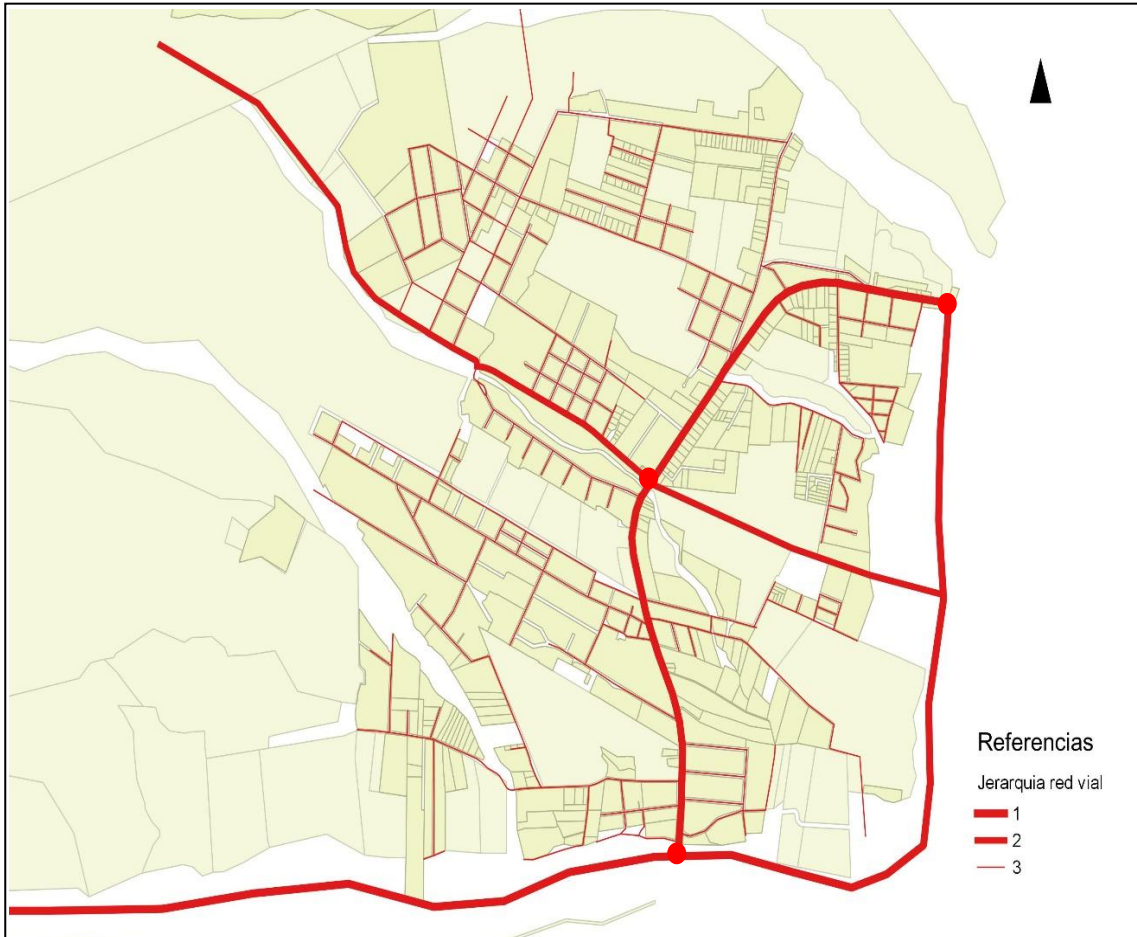
**Plano 1-d. Detalle de la estrategia metropolitana áreas Municipios Vaqueros – La Caldera.
Fuente: SSP.**

Anexo 2

CAPÍTULO III
ESTRUCTURA TERRITORIAL



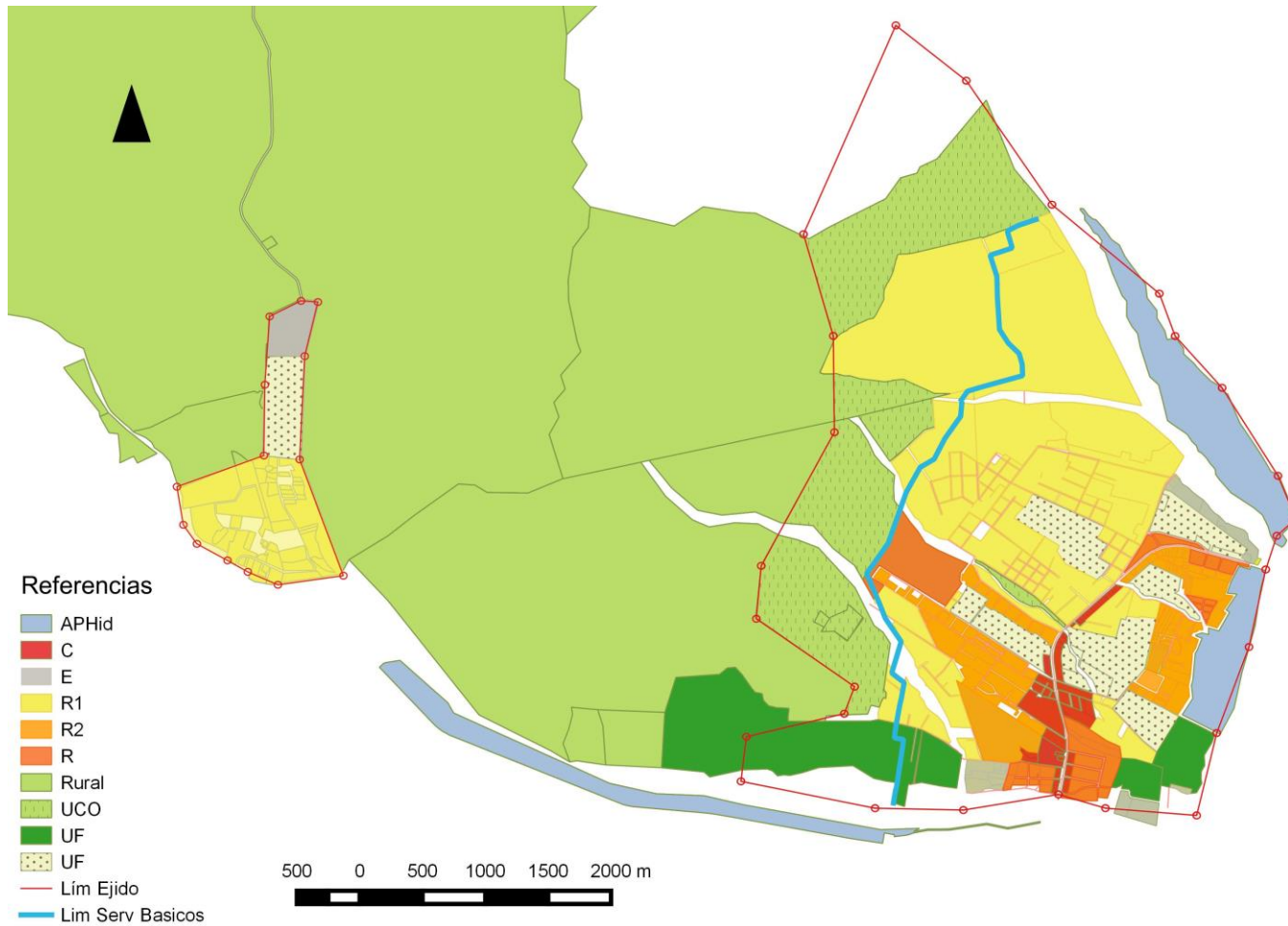
Plano 2-a. Estructura estratégica Vaqueros



Plano 2-b. Jerarquización Red Vial

Anexo 3

CAPÍTULO VI ZONIFICACIÓN MUNICIPAL



Plano 3