



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

ORDENANZA N° 14/15

PLAN DE DESARROLLO URBANO - AMBIENTAL PARA EL MUNICIPIO DE CAFAYATE

VISTO El proyecto de Ordenanza que se presentó a este Cuerpo por el coordinador urbano: Arq. Hernán Solier. El equipo técnico: Arq. Paola Marcón, Arq. Graciela Ortega Argibay, Geol. Guadalupe Teruel. Colaboradores: Arq. Orlando Vilariño, Ing. Juan Carlos Teruel, que fuera solicitado por EL DEM al CFI, PRESENTADO a consideración del Concejo Deliberante, es el primero de esos instrumentos y comprende aspectos de prioridad tales como son la extensión de la actual trama urbana municipal a través de nuevas urbanizaciones y las condiciones de edificación y ocupación de las parcelas con las futuras edificaciones y

CONSIDERANDO

Que la estrategia de Sistema de Planeamiento promueve un proceso dinámico, participativo y continuo, que tiende a articular las políticas de administración municipal con los diversos intereses de la sociedad, promoviendo instrumentos para el monitoreo del desarrollo urbano futuro.

Que el contenido de la misma se resume en los siguientes aspectos y criterios;

Que se han delimitado tres grandes zonas en el Ejido Municipal: a) la **ZONA URBANA**, destinada al asentamiento poblacional, estable y transitorio y actividades de servicio a la misma; b) la **ZONA SUB-URBANA** o de transición, destinada a explotación rural y eventualmente asentamientos residenciales o de tipo turístico. c) la **ZONA RURAL** destinada a explotación rural y eventualmente asentamientos residenciales o de tipo turístico.

Que se han establecido para cada una de las zonas las condiciones de fraccionamiento del suelo, esto es, características de superficie y dimensiones lineales de las parcelas en los loteos, cada una de ellas en relación con la situación actual y la futura deseada;

Que se han fijado condiciones para las edificaciones, a través de alturas máximas de edificación, retiros, etc.

Que se busca en todos los casos una adecuada limitación en la altura de edificación y número de plantas y procurando como resultado un paisaje urbano con características propias y ambientalmente adecuado al medio;

Que se ha puesto especial énfasis en el control de la tipología de asentamiento turístico cuya tendencia se evidencia últimamente, tales son los departamentos y las cabañas, cuya proliferación



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaria: (03868) 453419

sin control puede generar situaciones de degradación del medio natural y el urbano. En tal sentido se ha fijado una escala que relaciona la superficie de la parcela con la cantidad máxima de unidades factibles a localizar, teniendo en cuenta condiciones de suelo libre, de infraestructura, de paisaje, de accesibilidad, etc.;

Que se definen a las zonas por el de Uso de Suelo, entendiendo que el MODELO ESPACIAL define el Área Urbana, comprendida dentro del Perímetro Urbano Consolidado, así como las áreas de futura anexión y las zonas rurales y naturales situadas dentro del Ejido Municipal. Partiendo de principios básicos como:

1. Promover el surgimiento y consolidación de zonas
2. Priorizando la provisión de infraestructuras y servicios de nivel barrial, atendiendo el fuerte ritmo de crecimiento poblacional y físico del medio urbano.
3. La mixtura de usos del suelo urbano, permitiendo la adaptabilidad del planeamiento a las alteraciones del contexto político, social y económico.
4. La conservación de las actividades agropecuarias en el territorio municipal, garantizando la contención de la población rural y la sustentabilidad económica del municipio.
5. La preservación y puesta en valor del patrimonio natural y arquitectónico del Municipio, tendiendo a su posicionamiento en la oferta turística regional y a su disfrute por la población local.
6. La regulación de las modalidades de Uso del Suelo Residencial del tipo Barrios Cerrados o similares, que deberán localizarse fuera del Perímetro Urbano Consolidado. Que se han establecido exigencias de instalación de sistemas y control de evacuación de líquidos cloacales para aquellas actividades de cierto impacto, tales los establecimientos hoteleros, equipamientos deportivos, sanitarios, etc. abarcando también a las construcciones de varias unidades de tipo residencial, sea permanente o transitoria;

Que se ha previsto la necesidad de realizar estudios particularizados para el caso de actividades o proyectos de excepción, ya sea por su tamaño, sus condiciones de uso, etc., que pudiesen tener como destino tanto el área urbana como zonas de atracción residenciales, turística o de servicio en el área sub urbana.

Que el patrimonio arquitectónico y urbanístico de la ciudad de Cafayate al cual se los define al conjunto de bienes naturales y culturales tangibles e intangibles que conforman la identidad de esta región. Dentro de este conjunto de bienes se encuentra el patrimonio urbano y arquitectónico edificado.

Que el pueblo posee un valioso patrimonio urbano- arquitectónico y culturales fruto de fuertes vinculaciones históricas, geográficas y tecnológicas que lo define en sus características.

Que la riqueza y particularidad que encontramos se expresa en la trama urbana, espacios públicos, arquitectura y la naturaleza bella y dominante de los paisajes circundantes.

Que la presente ordenanza se realiza para que las obras, construcciones a realizar deban estar subordinadas a los valores urbanos morfológicos existentes, con el objeto de preservar las características ambientales y arquitectónicas.



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

Que las construcciones nuevas no deben alterar el paisaje urbano heredado y deben ser respetuosas cuando sean sobre tipologías de valor arquitectónico.

Que se define como “Edificios de Valor Arquitectónico Protegidos” aquellos que por sus características arquitectónicas de tipología, estilo y valor histórico simbólico deben preservarse.

Que estos edificios no solo contribuyen con su valor artístico o arquitectónico sino también contextual por su caracterización del entorno urbano.

Que los edificios de valor Arquitectónicos Protegidos pueden encontrarse conformando un conjunto urbano o pueden estar fuera del área urbana, dentro del ejido municipal o con entorno natural.

Que estas situaciones, con un adecuado control y condiciones de asentamiento, exigencias en cuanto a infraestructura, accesibilidad, etc., que deben ser tenidas en cuenta a la hora de evaluar la conveniencia de su autorización para la adecuada promoción economía local y de su población.

POR LO QUE EL CONCEJO DELIBERANTE EN EL USO DE SUS ATRIBUCIONES

ORDENA

ARTICULO 1º. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Está destinada a regular todas las actividades relacionadas con los usos, subdivisiones y ocupaciones del suelo en sus distintas formas dentro del perímetro del ejido urbano municipal, que son establecidos y definidos en la Fig. 16 del Anexo 1, que forma parte de la presente ordenanza.

ARTICULO 2º. Incorporar al ejido urbano de la Municipalidad, los terrenos que conforman un área dentro de la zona de ampliación del Ejido Municipal identificados en la Fig. 16, del Anexo 1 y Derogase toda norma referidas a los límites jurisdiccionales del ejido urbano de la ciudad, hasta hoy vigente.

ARTICULO 3º. Entendiéndose por:

- **EJIDO** a la porción de territorio que queda bajo jurisdicción del Municipio y que engloba a todas las actividades directas o indirectas vinculadas al Municipio.
- **ZONA:** Porción del territorio con similares características generales.
- **ÁREA:** Sector definido dentro de una zona por sus características que le confieren unidad.

ARTICULO 4º. Deróguese toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza, en este caso específico.-

ARTICULO 5º. ORGANO DE APLICACIÓN.

Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Cafayate, actuando como Órgano Técnico Coordinador, el organismo que en el futuro se cree, siendo sus funciones sin perjuicio de lo que se reglamente en el futuro:



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

- a) Velar por el cumplimiento de los objetivos y normas de éste Cuerpo legal.
- b) Evaluar la aplicación de éste instrumento jurídico, sugiriendo las reglamentaciones, complementaciones y/o modificaciones al mismo, que considerase necesarias o convenientes.

ARTICULO 6°. USOS DEL SUELO.

Patrón de Uso del Suelo. Se entiende como tal, al conjunto de características físicas y funcionales que corresponden en términos de grado de consolidación a un determinado uso de suelo de cada zona Urbana, Sub-Urbana y/o Rural, que corresponda a los límites del Ejido Municipal.

Uso de Suelo. Es el término de la Planificación que designa a las distintas áreas con actividades o propósitos específicos consolidados a la que destina una zona.

6.1- ZONA URBANA.

Corresponde todo aquel fraccionamiento en manzanas o unidades equivalentes, que se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación, delimitadas total o parcialmente por calles, como así mismo, aquellas parcelas que no estando fraccionadas están rodeadas total o parcialmente por fraccionamientos en manzanas o unidades equivalentes, destinadas a asentamientos humanos intensivos en los cuales se desarrollan usos vinculados con la residencia, actividades terciarias y de producción compatibles, y que subdivide a su vez en las siguientes Sub-Áreas

6.1.1. Área Urbana CONSOLIDADA.

Se define como Área Urbana Consolidada, a aquella que presenta más del 50% de sus parcelas edificadas, y con los servicios de alumbrado público, agua potable y calles pavimentadas y o mejoradas.

6.1.2. Área Urbana A CONSOLIDAR.

Son aquellos grandes vacíos urbanos situados dentro del área Consolidada, que presenta menos del 50 % de sus parcelas edificadas, y que cuentan con el servicio de alumbrado público y agua potable como mínimo. Que presentando condiciones especialmente favorables y beneficiosas para su ocupación, aún no han sido objeto de acciones tendientes a su efectiva urbanización, generando un efecto negativo para el desarrollo y estructuración de la ciudad, por lo cual la normativa y gestión urbanística estimulará su pronta ocupación con el máximo grado de priorización.

6.1.3. Área Urbana DE EXPANSIÓN.

Se define como Área Urbana de Expansión, continúa o contigua a las anteriores con posibilidades de conexión a redes de provisión de servicios, vinculación con vías o calles públicas existentes y que no superen el 20% de la superficie total de las otras Sub- Áreas.

6.2. AREA SUB-URBANA.

Las Áreas Sub-Urbanas están constituidas por aquellos espacios del Ejido municipal situados fuera del Perímetro Urbano Consolidado, en estado natural o afectados a usos agrícolas, agropecuarios,



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

habitacionales rurales o sub-urbanos, u otros. Adyacente o no a Centros Urbanos y a las que el Municipio pueda extender sus servicios y atribuciones.

6.3. AREA RURAL.

Es aquella constituida por todo el territorio no comprendido entre las Áreas Urbanas y Sub-Urbanas definidas anteriormente, siempre que sea posible la prestación en ella de por lo menos, algunos de los servicios municipales. Es el Área del Ejido Municipal donde se realizan primordialmente actividades agropecuarias, forestales, mineras, servicio, etc.

ARTÍCULO 7º. ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

7.1. USO DE SUELO MIXTO.

Es la zona caracterizada por la presencia de diferentes actividades, compatibles con condicionantes de paisajísticos, ambientales, infraestructurales o con otras actividades instaladas. Tanto para actividades residenciales como de comercio, servicios, Especiales e industrias no impactantes, distribuyéndose, en relación al uso.

7.1.1. MIXTO 1 (M1)

Distritos mixtos en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media (hasta 500 Hab./Ha.), con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios (condicionados).

7.1.2. MIXTO 2 (M2)

Distritos mixtos en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media - baja (hasta 500 Hab./Ha.), con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios (condicionados).

Coincidente con corredores de perfil comercial local.

7.1.3. MIXTO 3 (M3)

Distritos mixtos en que se favorece la coexistencia de usos residenciales de densidad media - baja (hasta 500 Hab./Ha.), con usos comerciales y de servicios de niveles de Interferencia Ambiental bajos a medios (condicionados).

Coincidente con corredores de perfil turístico y recreativo.

7.2. USO DE SUELO RESIDENCIAL

Aquellos donde se estimula la vida de barrio, con actividades complementarias a la habitacional y otras actividades calificadas como conformes.

7.2.1. URBANO DE BAJA DENSIDAD (R1)

Distrito predominantemente residencial, de densidad baja, orientado a la materialización de viviendas unifamiliares en lotes de superficies de 250 m² como mínimo. Que se complementa con usos y servicios.



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

7.2.2. URBANO DE BAJA DENSIDAD (R2)

Distritos Residenciales Sub-urbanos, de muy baja densidad, correspondientes a Barrios Cerrados, Countries y similares, caracterizados por las restricciones de acceso y circulación, y por la autosuficiencia de equipamientos, infraestructuras y servicios.

7.3. USO DE SUELO INDUSTRIAL.

El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a:

- La producción de bienes, transformaciones físicas, químicas o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas;
- La prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial;
- Al montaje, ensamblaje, fraccionamiento o separación de productos por medio mecánico manual;
- Al almacenamiento de las materias primas necesarias.

7.4. USO DE SUELO ÁREAS ESPECIALES.

Áreas Especiales son aquellas áreas contempladas en la zonificación urbanística incluida en el Anexo I del presente código, y/o otras áreas que pudieren determinarse en las revisiones futuras de la planificación y normativa urbanística, que exigen un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a características, localización, modalidad de ocupación del suelo y valores ambientales, clasificándose en:

- 7.4.1. Interés Ambiental - Patrimonio Cultural AE-PC
- 7.4.2. Interés Urbanístico - Áreas de Revitalización o Renovación AE-RE
- 7.4.3. Interés Urbanístico - Áreas No Aptas AE-NA
- 7.4.4. Interés Ambiental - Reserva Natural AE-RN
- 7.4.5. Interés Institucional - Equipamiento Estatal AE-ES
- 7.4.6. Interés Institucional - Equipamiento No Gubernamental AE-NG
- 7.4.7. Interés Urbanístico - Áreas de Interés Social AE-IS
- 7.4.8. Interés Ambiental - Parque Natural AE-PN

7.4.1. AE-PC: Áreas Especiales de Interés Ambiental – Patrimonio Cultural

Son aquellos conjuntos urbanísticos, áreas físicas y edificios representativos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico de la Ciudad, y que requieren ser preservados en las características que dieron origen a tal calificación.

Declárese como AE-PC Áreas Especiales - Patrimonio Cultural a los siguientes corredores:

- I. Corredor Calle Colón (desde calle Güemes Sur hasta calle Catamarca)
- II. Corredor Calle Camila Quintana de Niño (comienza desde la calle Buenos Aires con el nombre de calle San Martín y termina en el colegio Santa María)



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Declárase como “Edificios de Valor Arquitectónico Protegido” a las siguientes edificaciones:

- I. Iglesia Catedral (frente a la plaza principal, sobre calle Ntra. Sra. del Rosario)
- II. Edificio Municipal (frente a la plaza principal, sobre calle Ntra. Sra. del Rosario)
- III. Local comercial Humiga Dioli (calle Mitre entre calles San Martín y Rivadavia)
- IV. La Vieja Posada (esquina calles Salta y Calixto Mamani)
- V. Antiguo Hospital Ntra. Sra. Del Rosario (esquina calle 9 de julio y Vicario Toscano)
- VI. Casa Lovaglio (calle Vicario Toscano entre calles Calchaquí y Nuestra Sra. del Rosario)
- VII. Casa Mendoza (calle Coronel Santos entre calles Vicario Toscano y San Martín)
- VIII. Casa Oyarzun (calle Nuestra Sra. del Rosario entre calles Vicario Toscano y Colón)
- IX. Hotel Boutique Plaza (esquina sureste calles Belgrano y Güemes Sur)
- X. Casa Domingo (esquina noreste calles Belgrano y Güemes Sur)
- XI. Edificio Ex Banco Provincia (esquina calles Mitre y Rivadavia)
- XII. Asilo de Ancianos Padre Ismael Sueldo (calle Belgrano entre calles Silverio Chavarría y Güemes Norte)
- XIII. Casa Herrero (calle Güemes Norte entre calles Rivadavia y Alvarado)
- XIV. Farmacia La Esquina (esquina calles Córdoba y Güemes Norte)
- XV. Casa Michel Torino (intersección RN40 y RN68)
- XVI. Antiguo Molino (camino a Yacochuya)
- XVII. Casa Bodega Lavaque (en Bodega Quara, RN40 KM 4340).

7.4.2. AE-RE: Áreas Especiales de Interés Urbanístico de Revitalización o Renovación

Son aquellas que, por sus características o emplazamiento, constituyen Interfases Urbanas, involucrando situaciones actuales de conflicto urbanístico y/o ambiental y, simultáneamente, potencialidades para convertirse en receptoras de proyectos con alto impacto positivo para la estructura y calidad ambiental del medio urbano. Se incluyen en esta categoría las siguientes áreas:

- I. Riberas del río Chuscha.
- II. Riberas del río Lorohuasi.



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

- III. Primer canal de guardia - ex finca del Carmen del Socorro
- IV. Calle 25 de Mayo.
- V. Avenida del Automóvil Club Argentino y conexión con Pueblo Nuevo.
- VI. Acceso sur por RN 40.
- VII. Acceso norte: empalme RN 68 - RN 40.

7.4.3. AE-NA: ÁREAS ESPECIALES DE INTERÉS URBANÍSTICO NO APTAS: Son aquellas que por su ubicación y condiciones naturales o antrópicas se consideran a priori como no apropiadas o incompatibles con los usos urbanos, y requieren ser preservadas en su situación actual hasta tanto se realicen los estudios técnicos complementarios necesarios. Los criterios de selección de éstas áreas se basan en la topografía, proximidad a focos de contaminación ambiental (planta de tratamiento de efluentes cloacales, vertederos de residuos sólidos, riesgo geológico (inundabilidad de suelos y laderas inestables), cercanía a estaciones o sub - estaciones eléctricas consideradas riesgosas o a tendidos de redes de Alta o Media Tensión. Se incluyen en esta categoría las siguientes áreas:

- I. Aguas arriba del nuevo canal de guardia.
- II. Campo Amarillo, Campo Blanco.
- III. Ciénaga.
- IV. Zona de Los Médanos y áreas inundables aledañas.
- V. Zona aledaña de la actual planta de tratamiento de efluentes cloacales (límites a definir).
- VI. Terrazas fluviales del río Santa María.
- VII. Área distal de abanicos aluviales.

7.4.4. AE-RN: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Ambiental – Reserva Natural:

Son zonas en las que se pretende resguardar atributos excepcionales de la naturaleza. Son previstas para la preservación del patrimonio natural y para actividades no agresivas que, garantizando la protección de la flora, fauna y demás elementos naturales, faciliten su perpetuación y sustentabilidad. Se incluyen en esta categoría las siguientes áreas:

- I. Zona de los Médanos (límites a definir)
- II. Área El Divisadero
- III. Área San Luis

7.4.5. AE-ES: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional del Estado Nacional, Provincial o Municipal: Son zonas de grandes dimensiones, ocupadas o destinadas a futuro a equipamientos comunitarios, administrativos, de infraestructuras o de servicios.

Los proyectos a desarrollar dentro de las áreas de influencia de Aeropuertos, Aeródromos, Helipuertos o cualquier otro equipamiento destinado a la operación de Aeronaves, en cuyo caso deberán ser sometidos a la revisión de las autoridades competentes en materia de Aviación Civil.

- I. Aeródromo Gilberto Lavaque.

7.4.6. AE-NG: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional No Gubernamentales



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Son zonas de grandes dimensiones, destinadas a fines o equipamientos urbanos, administrativos, de infraestructuras o de servicios.

I. Predio Club Michel Torino Hnos.

7.5. AGR: Distritos del Área Municipal afectados a explotaciones agrícolas, agropecuarias o agroindustriales.

ARTÍCULO 8°. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE CAFAYATE

Art. 8.1. DEFINICION

Se define como Patrimonio al conjunto de bienes naturales y culturales tangibles e intangibles que conforman la identidad de esta región. Dentro de este conjunto de bienes se encuentra el patrimonio urbano y arquitectónico edificado.

Art. 8.2. El objeto de la Ordenanza presente es regular las características y condiciones de las edificaciones públicas y privadas que se ejecuten dentro del Ejido Municipal.

- a) Tendrá alcance a los asuntos relacionados con la Construcción, Relevamiento, Modificación, Inspección, Mantenimiento y Demolición de Edificios, Estructuras e Instalaciones.
- b) Tendrá alcance a los edificios de valor urbano y arquitectónico.

Art. 8.3. Declárase a los edificios que se definen como “Edificios de Valor Arquitectónico Protegido” a los que se destaquen por su valor en los aspectos históricos, arquitectónicos- artísticos o por su singularidad o representatividad, esto implica la prohibición de la demolición o modificación de los valores que contienen.

Art. 8.4. Cualquier intervención en el área urbana del pueblo y en los edificios declarados de “Valor Arquitectónico Protegido” debe ser consultada con La Municipalidad la que solicitara en consulta no vinculante a la Dirección de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Salta perteneciente a la Secretaría de Cultura de La Provincia (DIAPAUS).

Toda acción a emprender sobre el o los bienes inmuebles declarados de "Valor Arquitectónico Protegido" , que implicare cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición parcial, o alguna alteración en cualquier concepto, deberá ser previamente autorizada por la Secretaría de Obra y Servicios Públicos Municipal, previo dictamen e informe emitido por profesionales idóneos en la materia de dicha Secretaria, acerca del modo y formas adecuadas de encarar las intervenciones que el presente Artículo enumera. (Relacionadas con la explicación dada en el Art. 7.4.1 para áreas especiales de entorno patrimonial.)



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Art. 8.5. Se define como AE-PC Áreas Especiales - Patrimonio Cultural al sector urbano originario del pueblo donde se encuentran la mayor cantidad de edificios de valor arquitectónico, monumentos y espacios públicos significativos que representan los valores urbanos existentes, con el objeto de preservar las características ambientales y arquitectónicas.

El AE-PC se define también como “Área de Valor Histórico” del pueblo, que son sectores urbanos determinados en el que las obras y construcciones a realizar deben estar subordinadas a las características urbanas existentes.

Las construcciones nuevas deben ser respetuosas y no deben alterar el paisaje urbano heredado.

Son fachadas de "Interés Municipal" aquellos bienes inmuebles ligados que formando conjuntos entre sí dispuestos en continuidad, conforman una unidad urbana homogénea y que colabora en valor del paisaje urbano y del resto de la estructura urbana

Art. 8.6. Estas normativas tendrán aplicación tanto para las obras a efectuar por los propietarios particulares como para las obras públicas de nivel municipal, provincial o nacional o por cualquier tipo de instituciones, fundaciones, clubes, sean con fines de lucro o no.

Art. 8.7. Los edificios que se sitúen dentro del AE-PC o de mayor valor histórico contextual como también en las áreas de Uso Mixto (M1, M2, M3) deben tener funciones compatibles a las zonas en que se ubiquen.

Art. 8.8. Toda obra nueva con funciones como las estaciones de servicios, lavaderos, estacionamientos públicos, talleres mecánicos o funciones industriales como talleres, tinglados, fábricas o espacios de fabricación y transformación de elementos, etc., usos que posibiliten contaminación e incendios, etc. quedan prohibida dentro del AE-PC de mayor valor histórico contextual por su incompatibilidad con ésta área urbana como también en las zonas urbanas residenciales.

Estos usos deben situarse en áreas específicas que defina la municipalidad.

La municipalidad puede zonificar estos usos en un Área de Servicios y/o Industrial.

Art. 8.9. Queda prohibida la instalación de grandes o pequeñas estructuras de antenas de radio, de TV, radares, cámaras transformadoras exteriores, cableados de alta y media tensión, etc. dentro de la trama urbana existente del pueblo y fuera de las zonas urbanas, se debe prever de evitar la visión dominante de estos elementos en el paisaje urbano.

Art. 8.10. Toda obra nueva o de refacción, ampliación o modificación de frentes, veredas, instalación de carteles, marquesinas, kioscos, veredas de los inmuebles ubicados en la zona de aplicación de esta ordenanza deberán ser autorizadas previamente por la Secretaría de Obras Públicas del municipio, debiéndose para ello presentar una solicitud acompañado de los correspondientes planos con la antelación debida.



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaria: (03868) 453419

Art. 8.11. Los propietarios de los bienes declarados "Edificios de Valor Arquitectónico Protegidos" deberán comunicar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a los fines que hubiere lugar, en forma fehaciente y previa a cualquier modificación a realizarse sobre la situación jurídica del bien, en cuanto a titularidad, gravámenes, constitución de derechos reales y celebración de contratos de cualquier naturaleza que tuvieren por objeto al bien en cuestión.-

Art. 8.12. Los tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, etc., que se ubiquen por encima de los edificios, deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de fachada.

Art. 8.13. Se prohíbe la construcción de losas en voladizo, aleros de hormigón, balcones y balcones cubiertos sobre la línea municipal. No se admiten cuerpos salientes y construcciones en voladizos sobre fachadas.

ARTÍCULO 9º. DETERMINACION DE AREAS:

Art. 9.1. ÁREA CENTRAL

Definición finalidades: El Área Central (AC) de la ciudad de Cafayate por sus dimensiones se superpone con el área de Entorno Patrimonial (EP) por lo que son consideradas como una sola área. En este sector de la ciudad es donde se concentran las principales actividades institucionales, religiosas, financieras, comerciales y gubernamentales (Fig. 9, Anexo 1). Esta relación entre distintos tipos de actividades generan distintos tipos de molestias, tales como: congestión vehicular, ruidos, contaminación visual, etc.

El Área Central es la zona destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala regional y local, en el más alto nivel de diversidad y de densidad.

Los Usos permitidos en el Área Central responden al objetivo de mantener un carácter multifuncional, por lo que el nivel de complejidad de las actividades permitidas es alto, pero con la prohibición de actividades específicas.

Muchos usos que, por sí solos son restringidos, se permiten en complementariedad con otros para generar incentivos a estos últimos, siempre que se mitiguen los efectos negativos del primero.

No se admite en toda el Área Central, incluyendo a las Áreas Especiales dentro del sector:

- Depósitos de cualquier tipo de productos inflamables, tóxicos, etc. que pongan en riesgo la vida, seguridad, integridad de las personas.
- Estaciones de servicio para expendio de combustibles líquidos y/o gaseosos, lubricantes u otros derivados del petróleo.
- Playas de estacionamiento descubiertas.
- Industrias, supermercados o locales de abastecimiento diario que superen una superficie cubierta mayor a doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²).



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

- e) Escuelas y/o instituciones educativas de nivel primario y secundario.
- f) Estaciones de transporte.
- g) Lavado y engrase de automotores.
- h) Corralones de venta de materiales o ferreterías de superficie de venta mayor a doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²).

Delimitación o ámbito de aplicación:

El Área Central queda definida por los frentes a las calles, según la Fig. 9 del Anexo 1, que es parte integrante de esta ordenanza.

Calidad de ocupación:

La ocupación de todos los locales frentistas comprendidos dentro del Área Central General en planta baja debe destinarse exclusivamente a usos comerciales y/o institucionales permitidos.

Altura máxima de edificación:

La nueva edificación debe tener volúmenes en función de la proporción y escala del entorno existente. Debe armonizar con las construcciones vecinas y de la cuadra.

La altura de las fachadas no podrá sobrepasar la de los inmuebles existentes a izquierda y derecha del predio en más de 1m, La altura mínima de fachada debe ser de 4,00 m tomando nivel desde la vereda.

En caso que el inmueble se encuentre vecino a una edificación ya existente con planta alta o más pisos sobre línea municipal, la altura de edificación que se toma es de 7,00 m de altura con respecto al nivel de la vereda del inmueble.

En caso que el inmueble se encuentre vecino a un terreno baldío o sin construcción, la altura de edificación que se toma es de 7,00 m. de altura (planta baja y una planta).

Se puede construir sobre línea municipal hasta 7,00 m. de altura (planta baja y una planta alta).

No se admitirán sobre línea municipal y en toda la superficie del lote construcciones con más de una planta alta.

Siempre y cuando no se traten de "Edificios de Valor Arquitectónico Protegidos", se puede construir hasta 10m de altura, planta baja y dos pisos, a partir de los 7 m, es decir, de la tercera planta, ésta debe retirarse dos metros y medio (2,50 m.) hacia atrás de línea municipal, previa presentación de planos y que no ocupe en no más de un 30% de la superficie total del lote.

Materiales

Queda prohibida en toda el Área Central la construcción del tipo "galpón" (parabólicos, tinglados, etc.). La Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad o el Órgano Técnico de Aplicación puede autorizar el uso de "techos secos" con terminación superficial exterior de cubierta liviana de chapa con color incorporado, cuando esta no se vea desde el exterior. No se admiten edificaciones calificadas como pre-fabricadas, ni que presenten muros de madera y/o chapa dejados a la vista.

Medidas de lote para las áreas centrales generales

Las medidas de lotes del Área Central General son las siguientes:



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

Superficie mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²)

Frente mínimo: Diez metros (10m.)

Retiro: Sin retiro.

Art. 9.2 ÁREA MIXTA M1 (RESIDENCIAL - COMERCIAL)

La zona M1 corresponde a zonas residenciales de baja complejidad, localizadas en gran parte del ejido urbano, de conformidad con el plano de zonificación (Fig. 4, Anexo 1).

En toda la zona M1 la actividad residencial constituye la actividad primordial. No obstante el uso comercial puede permitirse subordinado a la actividad principal.

Queda prohibido para esta zona, establecimientos comerciales con superficies mayores a seiscientos metros cuadrados (600 m²).

Cuando las parcelas contiguas presenten construcciones consolidadas y estas hubiesen dejado un retiro de frente diferente al exigido con el objeto de dar continuidad a un tramo el Órgano Técnico de Aplicación puede, en el marco de un convenio urbanístico, solicitarle al particular o autorizar a pedido de este un retiro de frente igual al existente en la construcción lindera.

Cuando se busque poner en valor alguno de los edificios patrimoniales catalogados en la zona, el Órgano Técnico de Aplicación puede definir indicadores urbanísticos especiales los que deben quedar establecidos en el respectivo convenio urbanístico.

Medidas de lotes:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²)

Frente mínimo: Diez metros (10 m)

Indicadores urbanísticos para la Zona M1:

De frente: respetar la línea dominante.

Alturas:

Altura máxima: Diez metros (10 m.) 3 plantas.

Altura máxima del basamento: Siete metros (7 m.) o su equivalente en pisos hasta un máximo de dos (2) plantas.

Retiros:

En caso de una tercera planta, ésta debe retirarse de la línea municipal dos metros y medio (2,50 m.).

Art. 9.3 ÁREA MIXTA M2 (COMERCIAL - RESIDENCIAL)

La zona M2 corresponde a zonas comerciales de baja complejidad, localizadas sobre las principales arterias comerciales de la ciudad, de conformidad con el plano de zonificación (Fig. 4, Anexo 1).

En toda la zona M2 la actividad comercial constituye la actividad primordial. No obstante el uso residencial puede permitirse subordinado a la actividad principal.

Queda prohibido para esta zona, establecimientos comerciales con superficies mayores a seiscientos metros cuadrados (600 m²).



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

Cuando las parcelas contiguas presenten construcciones consolidadas y estas hubiesen dejado un retiro de frente diferente al exigido con el objeto de dar continuidad a un tramo el Órgano Técnico de Aplicación puede, en el marco de un convenio urbanístico, solicitarle al particular o autorizar a pedido de este un retiro de frente igual al existente en la construcción lindera.

Cuando se busque poner en valor alguno de los edificios patrimoniales catalogados en la zona el Órgano Técnico de Aplicación puede definir indicadores urbanísticos especiales los que deben quedar establecidos en el respectivo convenio urbanístico.

Medidas de lotes

Superficie mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²)

Frente mínimo: Diez metros (10 m.)

Indicadores urbanísticos para la Zona M2:

De frente respetar la línea dominante.

Alturas:

Altura máxima: Trece metros (13 m.) 4 plantas.

Altura máxima del basamento: Siete metros (7 m.) o su equivalente en pisos hasta un máximo de dos (2) plantas.

Retiros:

En caso de una tercera planta, ésta debe retirarse de la línea municipal dos metros y medio (2,50 m.).

En caso de una cuarta planta, ésta debe retirarse de la línea municipal cuatro metros ochenta centímetros (4,80 m.).

Art. 9.4 ÁREA MIXTA M3 (COMERCIAL - RESIDENCIAL - TURÍSTICA)

La zona M3 corresponde a zonas comerciales de baja complejidad, localizadas sobre las principales calles de acceso, de conformidad con el plano de zonificación (Fig. 4, Anexo 1).

En toda la zona M3 la actividad comercial - turística constituye la actividad primordial. No obstante el uso residencial puede permitirse subordinado a la actividad principal.

Queda prohibido para esta zona, establecimientos comerciales con superficies mayores a seiscientos metros cuadrados (600 m²).

Cuando las parcelas contiguas presenten construcciones consolidadas y estas hubiesen dejado un retiro de frente diferente al exigido con el objeto de dar continuidad a un tramo el Órgano Técnico de Aplicación puede, en el marco de un convenio urbanístico, solicitarle al particular o autorizar a pedido de este un retiro de frente igual al existente en la construcción lindera.

Cuando se busque poner en valor alguno de los edificios patrimoniales catalogados en la zona el Órgano Técnico de Aplicación puede definir indicadores urbanísticos especiales los que deben quedar establecidos en el respectivo convenio urbanístico.

Medidas de lotes:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²)



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

Frente mínimo: Diez metros (10 m.)

Indicadores urbanísticos para la Zona M3:

De frente respetar la línea dominante Alturas:

Altura máxima: Trece metros (13 m.) 4 plantas.

Altura máxima del basamento: Siete metros (7 m.) o su equivalente en pisos hasta un máximo de dos (2) plantas.

Retiros:

En caso de una tercera planta, ésta debe retirarse de la línea municipal dos metros y medio (2,50 m.).

En caso de una cuarta planta, ésta debe retirarse de la línea municipal cuatro metros ochenta centímetros (4,80 m.).

Art. 9.5 ÁREA RESIDENCIAL R1 (DE BAJA DENSIDAD)

La Zona R1 corresponde al área urbana residencial periférica de baja densidad destinada a la localización de vivienda multifamiliar o unifamiliar, de conformidad con el Plano de Zonificación (Fig. 4, Anexo 1).

La Zona R1 se caracteriza por ser una zona predominantemente residencial con mixtura de usos comerciales y servicios a escala barrial.

No se admite en toda el Área Residencial R1:

- a) Depósitos de cualquier tipo de productos inflamables, tóxicos, etc. que pongan en riesgo la vida, seguridad, integridad de las personas.
- b) Estaciones de servicio para expendio de combustibles líquidos y/o gaseosos, lubricantes u otros derivados del petróleo.
- c) Playas de estacionamiento descubiertas.
- d) Industrias, supermercados, etc.
- e) Escuelas y/o instituciones educativas de nivel primario y secundario.
- f) Estaciones de transporte.
- g) Lavado y engrase de automotores.
- h) Corralones de venta de materiales o ferreterías.

Medidas de Lote

Superficie Mínima: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).

Frente Mínimo: Diez metros (10 m.).

Indicadores Urbanísticos para el Área Residencial R1:

Alturas:

Altura máxima: Dos (2) plantas, planta baja y planta alta. Siete metros (7 m.).

Retiros:

Con retiro opcional para jardín delantero, mínimo dos metros y medio (2,50 m.).



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

Art. 9.6 ÁREA RESIDENCIAL R2 (BARRIOS CERRADOS)

La Zona R2 corresponde a las zonas “barrios cerrados” o “club de campo”, de conformidad con el plano de zonificación (Fig. 4, Anexo 1).

Está destinada a uso residencial exclusivo con predominancia de espacios abiertos. Según la naturaleza de cada conjunto pueden afectarse a usos comunes construcciones complementarias, destinadas a albergar usos institucionales deportivos, recreativos o sociales y/o usos comerciales con predominancia de espacios abiertos.

Está prohibida la instalación de usos industriales de cualquier tipo.

Calidad de ocupación

Rigen las siguientes regulaciones:

- a) Deben respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, arroyos o acequias, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.
- b) Sólo está permitido, en cada parcela de uso residencial, una unidad de vivienda individual. Se considera como unidad de vivienda la construcción de la vivienda principal más una con carácter accesorio (vivienda de encargado o casero) y las superficies destinadas a cochera, asador, sala de juegos o depósito familiar.

ARTICULO 10°. SITUACIONES NO CONTEMPLADAS O DE DUDOSA INTERPRETACIÓN EN EL PRESENTE PLAN.

a) Situaciones de dudosa interpretación en el presente PLAN DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL:

Serán resueltas por la Secretaría de Obras Públicas o el organismo que corresponda previo informe vinculante, pasando la resolución adoptada a integrar las normas del presente plan de desarrollo urbano para toda situación que se planteara.

- b) Situaciones no contempladas en el presente código:
Serán tratadas por la Secretaría de obras públicas u organismo que corresponda o se cree al efecto, por propia iniciativa o a instancia de terceros y, con opinión fundada, remitidas al Honorable Concejo Deliberante por las vías correspondientes a los efectos del dictado de una ordenanza que incorpore el o los temas normados al presente código.

ARTÍCULO 11°. SOBRE NUEVAS URBANIZACIONES.

Art. 11.1. AMANZANAMIENTOS.

Los amanzanamientos deberán efectuarse respetando, con relación a la trama vial existente las siguientes pautas fundamentales:

- a) Deberá darse continuidad a las vías arteriales principales que el Municipio determine.
- b) Las vías arteriales secundarias y colectoras mantendrán sus características, pudiendo la Municipalidad autorizar modificaciones si así lo considerara oportuno.



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

- c) Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías de interconexión regional, particularmente RN40 y RN68. Deberán ser previamente aprobados por Vialidad Nacional los proyectos para empalmes con dichas rutas.
- d) Podrá preverse pasajes peatonales públicos que vinculen zonas de equipamiento, los que no podrán considerarse como acceso exclusivo de ningún lote.
- e) Podrán abrirse nuevas calles colectoras, cuando el predio se encuentra amanzanado, debiendo unir los puntos medios de lados opuestos.
- f) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconsejen ángulos distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse.
- Podrá evitarse el amanzanamiento indicado en el presente artículo, configurando superficies mayores sin apertura de calles, cuando el destino previsto para el lote así configurado sea para actividades deportivas, industriales o institucionales que requieran esa mayor superficie. La desafectación posterior obligará a la apertura de calles sin costo para la Municipalidad.

Art. 11.2. TRAZADO DE LAS MANZANAS.

En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

- a) Su forma deberá ser preferentemente cuadrángulo-rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes o su orientación.
- b) Su superficie no será menor de Cinco Mil Metros Cuadrados (5.000 m².) con tolerancia en más o en menos de un Cinco por Ciento (5 %), previa justificación.
- c) Sus lados no excederán de Ciento cincuenta Metros (150 m.) ni serán inferiores a Cincuenta Metros (50 m.), con tolerancia en más o en menos de un Cinco por Ciento (5 %), previa justificación.
- d) Cuando linden con vías arteriales principales o secundarias deberán tener las medidas que permitan respetar las distancias máximas y/o mínimas previstas entre intersecciones.
- e) En las esquinas deberán trazarse las líneas de edificación de esquinas, las que deberán ser perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales concurrentes y medir Seis Metros (6 m.) de longitud, cuando el ángulo formado por las líneas municipales concurrentes esté comprendido entre 75° y 135° grados. Para ángulos inferiores a 75° grados la línea de edificación de esquina u ochava deberá medir Cuatro Metros (4 m.) y para ángulo superior a 135° grados no es exigible la previsión de la línea de edificación de esquina. El espacio comprendido entre las líneas municipales concurrentes y la línea de edificación de esquina, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por medidores ni instalaciones. Deberá cubrirse con el solado correspondiente las veredas y respetar el nivel de las mismas.
- f) Su relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la libre evacuación de las aguas de lluvia a las calles colindantes.

Art. 11.3. TRAZADO DE LOS LOTES.

El trazado de los lotes deberá respetar en principio las siguientes normas:

- a) Los lotes deberán ser preferentemente cuadrángulo-rectangulares.



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

- b) Las líneas divisorias que nazcan de la línea municipal, deberán formar con esta un ángulo de 90° grados, siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.
- c) Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° grados con la tangente de la curva a ese punto.
- d) Cuando la línea municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias del lote, deberán formar con ella un ángulo de 90° grados.

Art. 11.4. MENSURA Y AMOJONAMIENTO.

Las operaciones de Mensura y Amojonamiento de los lotes se regirán por las normas pertinentes a nivel provincial, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad de verificar si se ha dado cumplimiento a las disposiciones de este PLAN, antes de la aprobación de la mensura por el órgano competente. Es responsabilidad del profesional actuante el fijado con hormigón de los mojoneros.

Art. 11.5. ESPACIOS VERDES.

En toda urbanización o loteo, deberá preverse un mínimo del diez por ciento (10%) de su superficie con destino a área verde pública, tomados de la superficie neta obtenida del total de los lotes al descontar la superficie destinada a calles públicas vehiculares y peatonales.

Art. 11.6. ESPACIOS COMUNITARIOS.

En toda urbanización o loteo deberá preverse un mínimo del cinco por ciento (5%) de la superficie para obras destinadas a equipamiento social, tomada de la superficie neta obtenida del total de los lotes al descontar la superficie destinada a calles públicas vehiculares y peatonales.

Art. 11.7. OBLIGACIONES DEL LOTEADOR.

Generalidades. En toda urbanización o loteo corresponderá, a cargo exclusivo del propietario que realiza el fraccionamiento se proyecten y ejecuten obras de apertura y conformación de vías vehiculares y peatonales, forestación de veredas, alumbrado público, red eléctrica domiciliaria subterránea y red de agua corriente. Donde sea técnicamente factible y donde la obra externa de nexos a realizar no supere el veinticinco por ciento (25%) del costo de la obra a ejecutarse, deberá realizarse la red de desagües cloacales. La Municipalidad podrá exigir la realización de otras obras según las características de cada zona de la Ciudad. Las características de tales obras e instalaciones responderán a las exigencias que a nivel municipal, provincial o nacional se establezcan, y serán determinadas a lo previsto en el presente PLAN. En las calles que se abran se deberá prever la evacuación de aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar perjuicios en zonas colindantes. El propietario podrá solicitar la colaboración técnica municipal a los fines de realizar estudios en conjunto a tales efectos.

En adelante será obligatoria la ejecución de estudios geotécnicos en las áreas a consolidar y de expansión. La densidad de muestreo de los mismos será definida por personal técnico especializado (geólogo geotecnista, ingeniero especializado), atendiendo al ambiente geológico en el cual se



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

emplazarse el terreno edificable. El estudio debe indicar el tipo de fundaciones a realizar y los riesgos geológicos, si los hubiere, a los que se está expuesto en caso de no seguir las indicaciones del profesional a cargo del estudio. Se aclara que de ninguna manera un estudio de no-inundabilidad o un estudio de impacto ambiental reemplazan al estudio geotécnico aquí solicitado, pues la información obtenida de cada uno de ellos tiene finalidades completamente diferentes.

Art. 11.8. NOMENCLATURA.

La Municipalidad, a los fines de homogeneizar su Catastro Parcelario con la Provincia y con el objeto de intercambiar información parcelaria, adoptará la nomenclatura catastral vigente en la Dirección de Catastro de la Provincia y la que sea asignada por esa repartición.

ARTÍCULO 12º.- CLUBES DE CAMPO

Art. 12.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS.

- a) Se efectúen en las zonas determinadas por el presente PLAN DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL.
- b) Podrán instalarse siempre y cuando se verifique que su ubicación y trazado no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.
- c) Se deberá tener en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc., naturales del lugar y/o a la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.
- d) La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de Cincuenta Hectáreas (50 Ha); en casos especiales podrá autorizarse una urbanización en parcelas de mayor dimensión siempre que los informes de los organismos técnicos determinen que por las características del lugar y su implantación en relación al resto de la Ciudad estén aseguradas el cumplimiento de las condiciones fijadas en el Punto c).
- e) Cuenten con parcelas destinadas al uso residencial y superficies destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que el presente PLAN DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL establece constituyendo un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.
- f) Cuenten con los accesos controlados de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno.
- g) **DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES**
Cada titular de una parcela para uso residencial perteneciente a este régimen estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que en el presente se fijan y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto que no contraríen las fijadas en el presente PLAN y las que complementariamente fueren aplicables.
- h) **DEL DOMINIO**
Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el urbanizador



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

proponga y la Municipalidad apruebe y que mejor se adapte a las características de la urbanización planteada.

i) ENTE JURÍDICO

El proyecto de Club de Campo deberá ser aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución del mismo deberá constituirse un Ente Jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad de régimen que el presente consagra. Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecuen a las necesidades del régimen, de conformidad en cada caso concreto.

j) DE LOS ESPACIOS VERDES Y COMUNITARIOS

Las superficies destinadas a Espacio Verde y Comunitario que surjan de la aplicación de los porcentajes establecidos en el presente PLAN, deberán ser donados al Dominio Público o Privado Municipal y quedarán excluidos del recinto cerrado del Club de Campo propiamente dicho, asegurando su utilización pública o privada por parte de la administración municipal. Estos porcentajes se deducirán del porcentaje establecido como obligatorio para las actividades recreativas-deportivas.

k) DE LOS MANTENIMIENTOS

El mantenimiento e higiene de calles, espacios verdes y espacios comunitarios deberá estar asegurado regular y permanentemente por cuenta del Ente Jurídico que represente al fraccionamiento, así mismo, el patrocinador del proyecto asumirá la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura que se establecen en el presente PLAN, su mantenimiento; asegurar la prestación de los servicios efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos, parquear y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.

Art. 12.2. REQUISITOS TÉCNICOS

Los Clubes de Campo cumplirán los siguientes requisitos técnicos:

- a) Amanzanamiento: No serán de aplicación las disposiciones establecidas en este PLAN.
- b) Parcelamiento: Superficie mínima de la parcela Mil Metros Cuadrados (1.000 m²). Frente mínimo de la parcela sobre calle: Quince Metros (15 m.). Superficie total destinada a actividades deportivas, sociales y recreativas, no podrá ser inferior al Cuarenta por Ciento (40%) de la suma de superficies destinadas al uso residencial. En este porcentaje se incluyen las superficies destinadas a espacio verde público y de uso comunitario o sea que del Cuarenta por Ciento (40%) mencionado se deducirá el porcentual establecido a los fines mencionados.
- c) Trazado de la Red Vial: No será de aplicación lo establecido en el presente PLAN, siendo su trazado libre y en concordancia con el proyecto que se presenta el ancho de las mencionadas calles será una consecuencia de la propuesta, ya que se constituye en vías internas de llegada y salida al lote sin vinculación hacia el exterior.
- d) Espacios Verdes Públicos y Comunitarios: Se computarán sobre el total de las parcelas destinadas a viviendas y en los porcentajes establecidos en el presente PLAN, este porcentaje será deducible del porcentaje previsto para las actividades deportivas, sociales y recreativas y no podrán quedar incluidos dentro del perímetro cerrado del Club de Campo. La ubicación de dichos espacios deberá ser acordada con el Órgano de aplicación.



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

- e) Uso del Suelo: Solo estará permitido en cada parcela de uso residencial una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como unidad de vivienda la construcción de una vivienda principal, una con carácter accesorio (vivienda de encargado o casero) y superficie destinada a asador, depósito familiar. En las parcelas afectadas a usos comunes podrán localizarse construcciones complementarias de las actividades deportivas, recreativas, sociales o comerciales propias del conjunto.
- f) Ocupación del Suelo: En parcelas de uso residencial: Altura máxima de edificación dos (2) plantas.
- g) Sin perjuicio de la aplicación del presente PLAN, la inobservancia a aspectos referidos a aprobación de proyecto, materialización de las obras de infraestructura, normas de edificación, etc. hará pasibles a los infractores de las sanciones previstas en la legislación vigente.

ARTICULO 13°. ARBOLADO URBANO Y ESPACIOS VERDES.

Se considera que la ordenanza municipal vigente y la Ley provincial N°7511, actualmente en vigencia se adecua a las propuestas de este proyecto y se aconseja su puesta en práctica a la brevedad.

ARTÍCULO 14°. SISTEMA VIAL. OBJETIVOS

Es el conjunto formado por las redes viales primarias, secundarias, y por las ciclovías de la ciudad. La estrategia de movilidad urbana tiene como objetivo general cualificar la circulación y transporte urbanos e interurbanos, atendiendo las distintas necesidades de la población, a través de:

- Consolidación y materialización del Sistema de CORREDORES ESTRATÉGICOS del Plan priorizando la concreción de los 4 (cuatro) Corredores Estratégicos proyectados.
- Planificación del Sistema de Transporte Urbano de Pasajeros.
- Diseño y planificación de un Sistema de Transporte Interurbano con recorridos por los Corredores Estratégicos, adecuándolo al esquema de orígenes y destinos de la población.
- Estimulo al transporte urbano peatonal y ciclístico.

Art. 14.1. DE LA RED VIAL PRIMARIA

Definase Red Vial Primaria a las Rutas Nacionales RN68 y RN40, dentro de la red vial primaria quedan incluidos los cuatro corredores estratégicos.

Art. 14.1.1. Corredor N°1, comienza en el puente carretero sobre el río Chuscha, y se desarrolla sobre el margen norte de dicho río hasta unirse con la avenida Automóvil Club Argentino donde continuará hasta empalmar la RN 68. (Fig. 5, Anexo 1)

Art. 14.1.2. Corredor N°2, comienza en el puente carretero sobre el río Chuscha, y se extiende hacia el este, 1450 m. sobre el margen sur del dicho río. Desde allí, continúa hacia el sur hasta la calle Miguel Hurtado, y coincidiendo con esta calle, se extiende 350 m. hacia el oeste. De ahí se extiende en línea recta hacia el sur hasta el río Lorohuasi. El tramo final coincide con el margen norte del río Lorohuasi y finaliza el puente carretero sobre éste río. (Fig. 6, Anexo 1)



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaria: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

Art. 14.1.3. Corredor N°3, comienza en el puente carretero sobre el río Chuscha, y se extiende hacia el oeste hasta el primer canal de guardia sobre el margen sur. Desde allí, coincidente con el primer canal de guardia, se extiende hacia el suroeste hasta el Cerro Santa Teresita. (Fig. 7, Anexo 1)

Art. 14.1.4. Corredor N°4, comienza en el puente carretero sobre el río Chuscha, y se extiende hacia el oeste sobre el margen norte hasta la capilla del paraje San Luis. (Fig. 8, Anexo 1).

Art. 14.2. DE LA RED VIAL SECUNDARIA COLECTORA.

Defínase Red Vial Secundaria colectora, a la avenida Automóvil Club Argentino, que comienza en la nueva terminal de transporte y termina 1560 mts. hacia el este hasta empalmar con el Corredor N°1. (Fig. 12, Anexo 1).

Art. 14.3. DE LA RED VIAL SECUNDARIA TURÍSTICA.

Art. 14.3.1. Defínase Red Vial Secundaria turística, a la calle 25 de mayo, desde RN40 hacia el este hasta el Corredor N°2, y desde RN40 hacia el oeste hasta el Río Colorado.

Art. 14.3.2. Defínase Red Vial Secundaria turística, a la calle Colón, desde el Cementerio hasta la calle Güemes, y su continuación, calle Miguel Hurtado, hasta Corredor N°2.

Art. 14.3.3. Defínase Red Vial Secundaria turística, a la calle Camila Quintana de Niño, hacia el este, hasta Cabras de Cafayate. (Fig. 12, Anexo 1).

Art. 14.4. DE LA RED VIAL SECUNDARIA CALLES PRINCIPALES.

Art. 14.4.1. Defínase Red Vial Secundaria - Calles principales, a la calle Alvarado, desde calle Güemes hacia el oeste hasta el primer canal de guardia.

Art. 14.4.2. Defínase Red Vial Secundaria - Calles principales, a la calle Rivadavia, desde calle Güemes hacia el oeste hasta el primer canal de guardia.

Art. 14.4.3. Defínase Red Vial Secundaria - Calles principales, a la calle 12 de octubre, desde avenida costanera hacia el sur hasta la calle 25 de mayo.

Art. 14.4.4. Defínase Red Vial Secundaria - Calles principales, a la calle principal de la Banda de Arriba, desde el río Chuscha hasta la ruta provincial n° 2 que va a Yacochuya.

Art. 14.4.5. Defínase Red Vial Secundaria - Calles principales, a la calle principal sin nombre, en Pueblo Nuevo, que corre perpendicular a la RN68.

Art. 14.4.6. Defínase Red Vial Secundaria - Calles principales, a la calle principal sin nombre, en Pueblo Nuevo, que corre paralela a la RN68. (Fig. 12, Anexo 1).

Art. 14.5. DE LA RED VIAL SECUNDARIA CALLES NUEVAS.

Art. 14.5.1. Defínase Red Vial Secundaria - Calles nuevas, a los pasajes de la Banda de Abajo, desde la calle Automóvil Club Argentino hasta el Corredor N°1, sobre el margen norte del río Chuscha.

Art. 14.5.2. Defínase Red Vial Secundaria - Calles nuevas calles, a la calle que empieza en el final del primer canal de guardia, que pasa por atrás del cerro Santa Teresita y llega hasta la calle 25 de mayo, camino al río Colorado. RPN1. (Fig. 12, Anexo 1).



H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -

E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

Art. 14.6. DE LA RED DE CICLOVÍAS.

Defínase zona prioritaria a desarrollar Red de Ciclovías, a las coincidentes con las siguientes vías (Fig. 13, Anexo 1):


- a) Red Vial Primaria, RN68 y RN40.
- b) Red Vial Primaria, Corredor N°1, Corredor N°2, Corredor N°3 y Corredor N°4.
- c) Red Vial Secundaria colectora, calle Automóvil Club Argentino.
- d) Red Vial Secundaria turística, a la calle 25 de mayo, desde RN40 hacia el este hasta el Corredor N°2, y desde RN40 hacia el Divisadero y Río Colorado.

Defínase rotondas a desarrollar a las que se ubican en las siguientes áreas (Fig. 12, Anexo 1):

- a) Acceso a Pueblo Nuevo.
- b) Acceso a Corredor N°1, sobre RN68.
- c) Intersección entre RN40 y RN68.
- d) Acceso a Corredor N°2, sobre RN40.

ARTICULO 15°: Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal, Publíquese, Regístrese y Archívese

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE CAFAYATE A LOS 25 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2015.


Daniel E. Pérez
Concejal
Municipalidad de Cafayate
PRESIDENTE ✓
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE CAFAYATE



Concejo Deliberante de la
Ciudad de Cafayate

H. CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE CAFAYATE

César Fermín Perdiguero N° 35 – Cafayate – C/P: 4427

-Provincia de Salta -


E-mail: concejodeliberantedecafayate@yahoo.com.ar

Celular Secretaría: (03868) 453419

ORDENANZA N° 17/15

PLAN DE DESARROLLO URBANO - AMBIENTAL PARA EL MUNICIPIO DE
CAFAYATE

Anexo 1


Daniel F. Pérez
Concejal
Municipalidad de Cafayate
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE CAFAYATE

1. INTRODUCCIÓN

El presente Informe resume los resultados de la tercera etapa de trabajo del “Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA) del Municipio de Cafayate” -provincia de Salta-. Esta etapa consiste en una redefinición de las propuestas de desarrollo planteadas en el Segundo Informe del PDUA y en la propuesta de Ordenanzas Municipales orientadas tanto a potenciar las fortalezas y oportunidades encontradas como a regular o mejorar las situaciones negativas que fueron analizadas y diagnosticadas para el municipio durante las etapas de investigación y propuestas de desarrollo estratégico contempladas en el primer y segundo informe.

En el primer informe de avance que el equipo técnico presentó al CFI, se realizó el análisis y subsiguiente diagnóstico urbano ambiental de Cafayate; habiéndose empleado, para tal fin, la metodología de ordenamiento de la información (existente y generada) en cinco “aspectos de análisis”. Los aspectos analizados fueron los siguientes: POLÍTICO-ADMINISTRATIVO, FÍSICO-AMBIENTAL, SOCIO-CULTURAL, ECONÓMICO Y FUNCIONAL-ESPACIAL, la información fue acompañada de mapas y esquemas gráficos siempre que fue posible.

En el segundo informe se emplearon y actualizaron los datos expresados en el primero, el equipo técnico discutió los puntos críticos y definió las principales problemáticas actuales del municipio así como sus fortalezas. A partir de este análisis se establecieron los “ejes estratégicos” que ha considerado idóneos para el desarrollo urbano ambiental de Cafayate en los próximos veinte años.

Este informe se compone de una primera parte, fundamentalmente gráfica, y una segunda parte descriptiva que corresponde a las propuestas de ordenanza municipal, íntimamente ligadas a los gráficos presentados. En la primera parte se ilustran y describen las propuestas de desarrollo y el ordenamiento territorial de Cafayate, indicando zonificación de uso del suelo y modelos espaciales de crecimiento. En la segunda parte se proponen las normativas para iniciar el ordenamiento territorial, referidas a la planificación urbana, edificación y medio ambiente.

2. OBJETIVOS

El objetivo general de este tercer informe, enmarcado en el PDUA, consiste en facilitar a las autoridades municipales la administración territorial y promover un crecimiento ordenado y sustentable de Cafayate que conduzca a una mejora en las condiciones de vida cotidiana de sus habitantes. Estos objetivos generales se logran mediante la aplicación de los siguientes objetivos particulares:

- 1.1. Definir un *modelo espacial* del territorio, buscando iniciar los lineamientos del ordenamiento territorial.
- 1.2. Poner a disposición de las autoridades municipales -y del ciudadano común- la información espacial del territorio municipal en un Sistema de Información Geográfica de uso libre y de código abierto con el fin de facilitar la gestión territorial, administrando información ordenada de forma inmediata.
- 1.3. Realizar una normativa que contribuya a mejorar los puntos críticos encontrados para el desarrollo urbano ambiental ordenado de Cafayate. Se procura que, a futuro, estas normativas den lugar a los siguientes códigos:
 - Código de planificación urbana;
 - Código de edificación;
 - Código de medio ambiente.

3. RESULTADOS: SINTESIS DEL PRIMER Y SEGUNDO INFORME DEL PDUA

Fundamentado en la información recopilada, diagnosticada y generada en el primer y segundo informe para el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Cafayate y habiendo analizado la situación actual del territorio en su contexto político-administrativo, físico-ambiental, socio-cultural, económico y funcional-espacial; obtuvimos resultados que nos llevaron a la elaboración de una propuesta de crecimiento ordenado materializada en *corredores urbanos estratégicos*. Los proyectos de ordenanza que proponemos en este trabajo tienen como objetivo común plantear obras y definir gestiones que lleven al municipio hacia la ejecución de los mencionados corredores, que mejorarán las condiciones de vida tanto de los habitantes como de los visitantes de Cafayate, en el corto y largo plazo.

3.1. PROPUESTA DE DESARROLLO ORDENADO: CORREDORES ESTRATÉGICOS

La propuesta consiste en crear cuatro vías de circulación estratégicamente distribuidas, denominadas “corredores”. La ubicación de éstos rodea la trama urbana dentro del área consolidada como ejido urbano y la conecta con los sectores suburbanos, generando nuevos espacios integrables a la trama actual, que contemplen el desarrollo de Cafayate en los próximos veinte años, buscando facilitar un crecimiento ordenado, controlado, armónico y sustentable al largo plazo. Los corredores están dispuestos de tal manera, que cada uno de ellos influya en la trama urbana conectando las zonas pobladas más alejadas de la ciudad mediante infraestructura hídrica y vial, incorporando un medio de transporte colectivo confortable sin necesidad de realizar grandes modificaciones que impacten negativamente en el área central. La escala y diseño de los corredores busca mantener el perfil del *pueblo vitivinícola*, íntimamente ligado a la vida cotidiana de sus habitantes, facilitando su desplazamiento diario enmarcado en el ambiente histórico y tradicional de vides y bodegas.

La traza de los corredores (Fig. 1), paralela a los márgenes de los ríos Chuscha y Lorohuasi, rodea al casco céntrico evitando grandes intervenciones en la zona consolidada de la ciudad.



Fig. 1: Ubicación de los cuatro Corredores Urbanos Estratégicos propuestos, que rodean el Área Central. En verde se señalan las áreas cultivadas con vid y en celeste los ríos que limitan al ejido urbano por el norte (río Chuscha) y por el sur (río Lorohuasi).

Los corredores y ríos delimitan un espacio que corresponde al actual ejido urbano de Cafayate, prácticamente consolidado en su totalidad, pero que requiere aún varias intervenciones y corredores interiores para que funcione eficientemente desde el punto de vista urbano. Este espacio se denomina “Área Central”, dentro de la

ANEXO I

cual se plantea desarrollar vías secundarias que mejorarán el funcionamiento de los corredores, conectándolos con el ejido urbano y complementándose a éste.

En síntesis, la idea fundamental es materializar los corredores mediante obras de infraestructura hídrica y vial, dotados de calidad estética, paisajística y generando un impacto positivo funcional para la sociedad. Es así que, como resume la Tabla 1, cada corredor responde a las falencias y fortalezas encontradas al examinar cada uno de los aspectos que se han analizado en etapas previas de trabajo y que fueron discutidos ampliamente en los dos informes precedentes al actual, buscando solucionar las primeras y potenciar las segundas de la mejor manera posible.

Tabla 1: Corredores Urbanos Estratégicos: relación con las falencias y fortalezas consideradas para su ejecución.

	Aspecto Político- Administrativo	Aspecto Físico - Ambiental	Aspecto Socio- Cultural	Aspecto Económico	Aspecto Funcional- Espacial
CORREDOR 1 COSTANERA – BANDA DE ABAJO	Integración de La Banda de Abajo a la trama urbana, facilidad de acceso a Pueblo Nuevo, previsión de descongestión de tránsito a largo plazo.	Promoción de uso de energías renovables, ecopuntos y clasificación de residuos en zonas de alto impacto visual.	Generación de sitios de encuentros deportivos, culturales, familiares y áreas de ocio y recreación en general.	Promoción de desarrollos agropecuarios-ganadero a pequeña escala (PYMES, Cooperativas), fomentando el traslado del ejido urbano hacia las periferias.	Creación de líneas de transporte urbano (minibuses) rodeando la ciudad. Apertura de los pasajes hacia la calle costanera sobre el margen norte del río Chuscha.
CORREDOR 2 CIRCUNVALACIÓN TRÁNSITO PESADO INTERNO	Protección y control de las riberas aguas abajo del puente. Facilidad de circulación de tránsito pesado interno (maquinaria agropecuaria y otras) a lo largo del corredor, descongestión del área céntrica.	Desarrollo de emprendimientos ganadero-agroturísticos, erradicando chiqueros del casco céntrico y facilitando su control en las periferias.	Posibilidad de instalación de equipamientos de altos estudios: sede universitaria, albergues y campus recreativos.	Generación de nuevas áreas de desarrollo inmobiliario, puestos de trabajo asociados a la construcción y oferta de nuevos servicios.	Crecimiento homogéneo de la trama urbana, integrando a la misma a Pueblo Nuevo y La Estancia. Cafayate en un continuo urbano.
CORREDOR 3 COSTANERA- BANDA ARRIBA- SANTA TERESITA	Protección y control de riberas, requerimiento de estudios específicos para construcción en áreas próximas al río (actualmente clasificadas como No Aptas). Conexión de puntos alejados del casco céntrico por una vía rápida de circunvalación.	Mantenimiento y ejecución de nuevas obras de defensas del río Chuscha. Creación de alcantarillas colectoras de agua de escorrentía.	Generación de sitios de encuentros deportivos, culturales, familiares y áreas de wifi y recreación en general. Zona destinada a utilizarse como Corsódromo.	Creación de puntos de ventas de productos artesanales, libros y comida de pequeña envergadura.	Consolidación de la trama urbana y conexión de los Bº occidentales con el Hospital y acceso a la ciudad por una vía rápida. Creación de líneas de transporte colectivo (minibuses).
CORREDOR 4 BANDA ARRIBA – SAN LUIS	Integración de la Banda de Arriba a la trama urbana. Ampliación de la red de cloacas a la Banda de Arriba.	Eliminación del paso vehicular a nivel en la Banda de Abajo, reducción del riesgo de desborde. Fomento de uso de energías renovables. Creación de dique para generación de energía, riego y contención del río Chuscha.	Facilidad de tránsito de pobladores desde los puestos y parajes hacia el área urbana de Cafayate de forma confortable. Generación de sitios de encuentros sociales.	Reactivación del Recorrido de los frutales. Creación de cooperativas de venta de productos regionales en parajes alejados (San Luis, Yacochuya y puestos alejados). Oferta de circuitos turístico-rurales y de deportes extremos.	Conexión inmediata por un puente carretero próximo al hospital entre la Banda de Arriba, Yacochuya y puestos cercanos ante una emergencia.

ANEXO 1

En la actualidad se encuentra en ejecución la edificación de una nueva Estación Terminal de Ómnibus que nucleará a todas las empresas de transporte de pasajeros en un mismo predio, restringiendo el ingreso de aquellas líneas de transporte colectivo que operan diariamente en la ciudad. La misma se emplaza próxima al puente carretero sobre el río Chuscha, a la vera de la ruta nacional 40. El punto de convergencia de los cuatro corredores es precisamente el nodo que generará la nueva estación terminal de ómnibus, junto al puente sobre la ruta nacional N° 40.

Respecto a los tiempos de ejecución de las obras necesarias para el funcionamiento de los corredores, en adelante consideramos de corto plazo a aquellas que se efectuarían entre 1 y 3 años; mediano plazo, a las que se realizarían entre 3 y 10 años; finalmente, a largo plazo nos referimos a las obras que requerirían más de 10 años para ser concretadas.

Para dar inicio al ordenamiento territorial es necesario realizar una clasificación que indique el uso que se le ha dado a los terrenos edificados y, en base a un análisis del entorno (características ambientales y demandas socio-urbanas), definir el uso que debe darse a los nuevos terrenos edificables generados como resultado de las intervenciones propuestas. La creación de los corredores dará lugar a la revalorización de los terrenos aledaños; aquí se sugiere el uso que debe darse a los terrenos edificables que resulten disponibles, según la clasificación detallada en la Tabla 2, atendiendo a la ubicación de los lotes y su entorno.

Tabla 2: Clasificación empleada para usos de terrenos edificados y edificables, según la zona de la ciudad en que se encuentra el lote. Basada en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta.

Clasificación	Uso del terreno	Características
M1	Mixto: residencial principalmente. Comercial, institucional, y servicios subordinado.	Altura máx. 10 m: 3 plantas (PB y 2 pisos). Altura máx. del basamento 7 m: PB y 1° piso; 3° piso retranqueado. No admite retiro.
M2	Mixto: comercial e institucional principalmente. Residencial y servicios subordinado.	Altura máx. 13 m: 4 plantas (PB y 3 pisos). Altura máx. del basamento 10 m: PB, 1° y 2° piso; 3° y 4° piso retranqueado. No admite retiro.
M3	Mixto: comercial y turística principalmente. Residencial, recreativo subordinado.	
R1	Residencial de media densidad	Altura máx.: 2 plantas (PB y 1 piso) Altura máx. del basamento 7 m. Admite retiro.
R2	Residencial barrios cerrados	Según normativa interna de cada caso.
AE-NA	Áreas de interés urbanístico - no aptas	Se prohíben o limitan usos o actividades en razón de condiciones particulares de índole ambiental, topográficas u otras, requiriéndose de estudios y proyectos especiales para la determinación de su régimen urbanístico.
AE-RE	Área especial de interés urbanístico: revitalización o renovación	Constituyen áreas de conflicto urbano con potencialidades para convertirse en receptoras de proyectos de alto impacto positivo para la estructura y calidad ambiental del medio urbano.
AE-PC	Área especial de interés ambiental - patrimonio cultural	Son los conjuntos urbanísticos, áreas físicas y representativas del patrimonio histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico de la ciudad y que requieren ser preservados en las características que dieron origen a tal calificación.
AE-RN	Área de interés ambiental - reserva natural	Se pretende resguardar atributos excepcionales de la naturaleza. Son previstas para la preservación del patrimonio natural y de actividades no agresivas que, garantizando la protección de la flora, fauna y demás elementos naturales facilita su perpetuación y sustentabilidad.
AE-EP	Área de interés ambiental - Entorno Patrimonial	Es el sector urbano originario del pueblo, donde se encuentran la mayor cantidad de edificios de valor arquitectónico, monumentos y espacios públicos significativos que representan los valores urbanos existentes con el objeto de preservar las características ambientales y arquitectónicas. Se define también como "área de valor histórico del pueblo".
AE - ES	Área de interés institucional – Equipamiento Estatal	Son áreas de interés institucional del Estado Nacional, Provincial o Municipal, de grandes dimensiones, ocupadas o destinadas a futuro a equipamientos comunitarios, administrativos, de infraestructuras o servicios.
AE - NG	Área de interés institucional – Equipamiento No Gubernamental	Son áreas de interés institucional No Gubernamental, ocupadas o destinadas a fines o equipamientos urbanos, administrativos, de infraestructuras o servicios.
AGR	Área de explotación agropecuaria	Es un área afectada a explotaciones agrícolas, agro-industriales.

El Artículo N° 6 de la sección correspondiente a Zonificación de Usos de Suelo, propuesto como ordenanza municipal, define de forma precisa cada categoría respecto a tipos de usos aplicable a Cafayate. A continuación se realiza una breve aclaración para interpretar el mapa de la Fig. 2, que indica la propuesta de crecimiento

ordenado de Cafayate a corto y largo plazo. Se destacan las *áreas consolidadas* (aquellas que actualmente cuentan con la infraestructura y servicios mínimos); *áreas a consolidar* (aquellas en las que se están ejecutando las obras necesarias para transformarse en áreas consolidadas, es el caso de Pueblo Nuevo y otras); *áreas suburbanas* (aquellas que aún requieren infraestructura y servicios, como ser cloacas y agua potable en la Banda de Arriba); *área urbana de expansión* (terrenos que presentan potencial para edificar por su proximidad con áreas consolidadas), considerándose una primera etapa de expansión a mediano plazo y una segunda etapa a largo plazo.

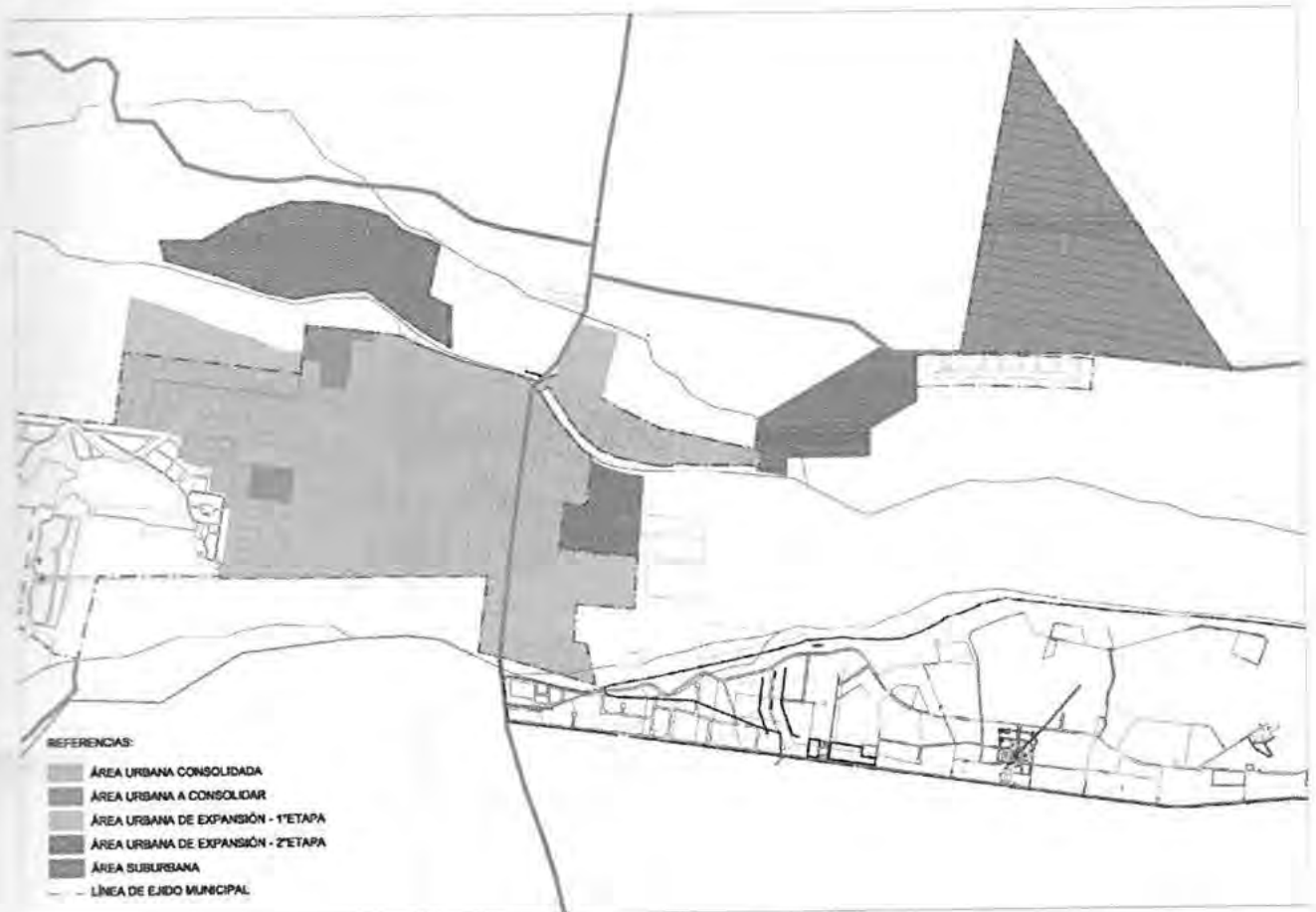


Fig. 2: Usos de suelo: propuestas de crecimiento ordenado de Cafayate a mediano y largo plazo.

Las Áreas Especiales, también son definidas en el Artículo N° 7.4 del proyecto de ordenanza propuesto. Se trata de áreas que requieren un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a características, localización, modalidad de ocupación del suelo y valores ambientales. La Tabla 2 otorga una breve síntesis sobre las características de las Áreas Especiales en Cafayate. La Fig. 3 ilustra la distribución de terrenos que se proponen como áreas especiales, resultantes del ordenamiento territorial y de su relación con los corredores urbanos estratégicos.

La Fig. 4 ilustra la zonificación actual (terrenos edificados) y la zonificación propuesta (terrenos edificables) del área urbana y suburbana, así como de terrenos naturales cercanos. Las clasificaciones se describen brevemente en la Tabla 2 y se detallan con precisión en el proyecto de ordenanza propuesto (Artículo N° 7 y 8) presentado junto a este informe.

Fig. 3: Tipos de suelo como áreas especiales: propuestas y relación con los corredores urbanos estratégicos

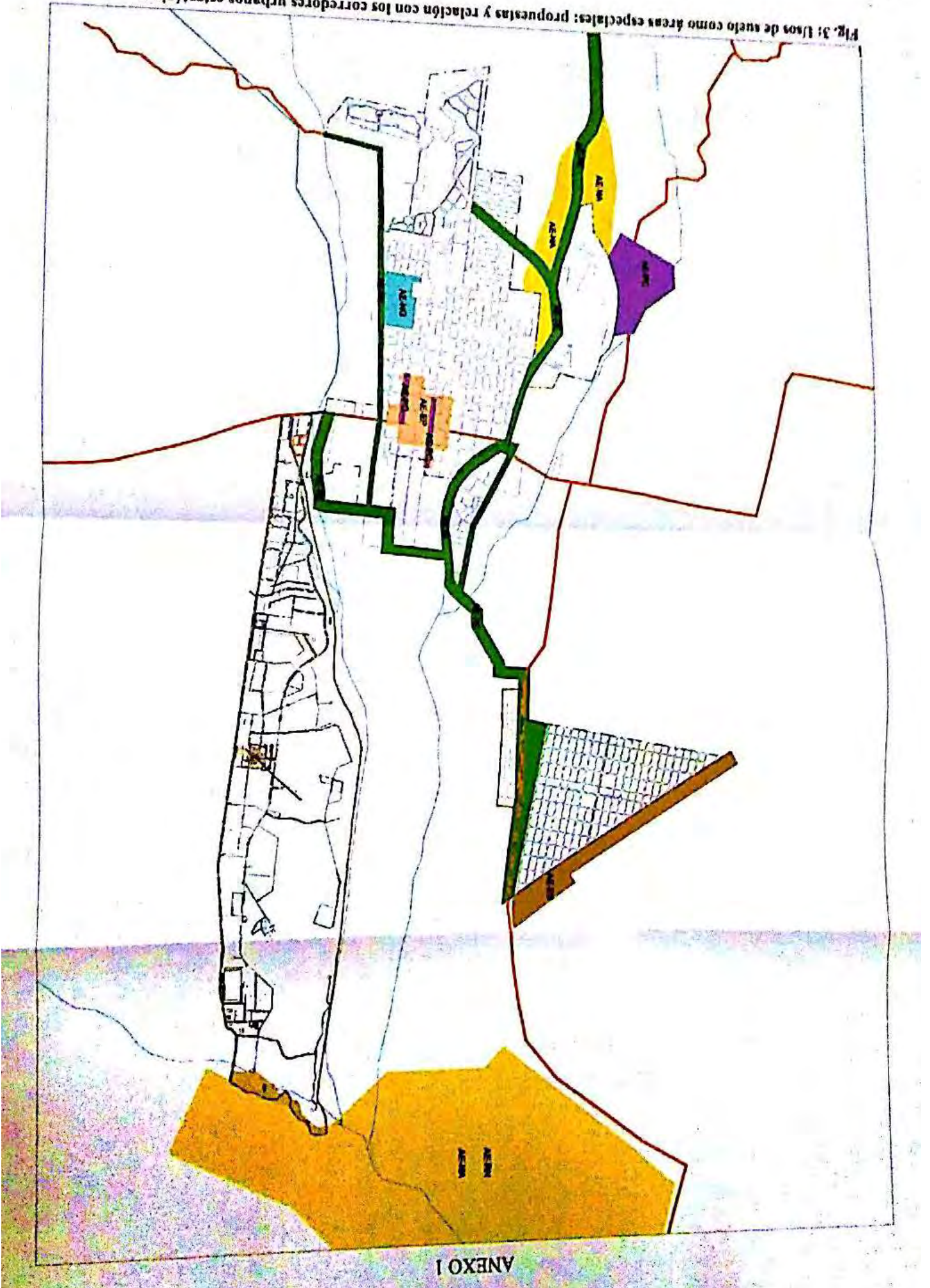
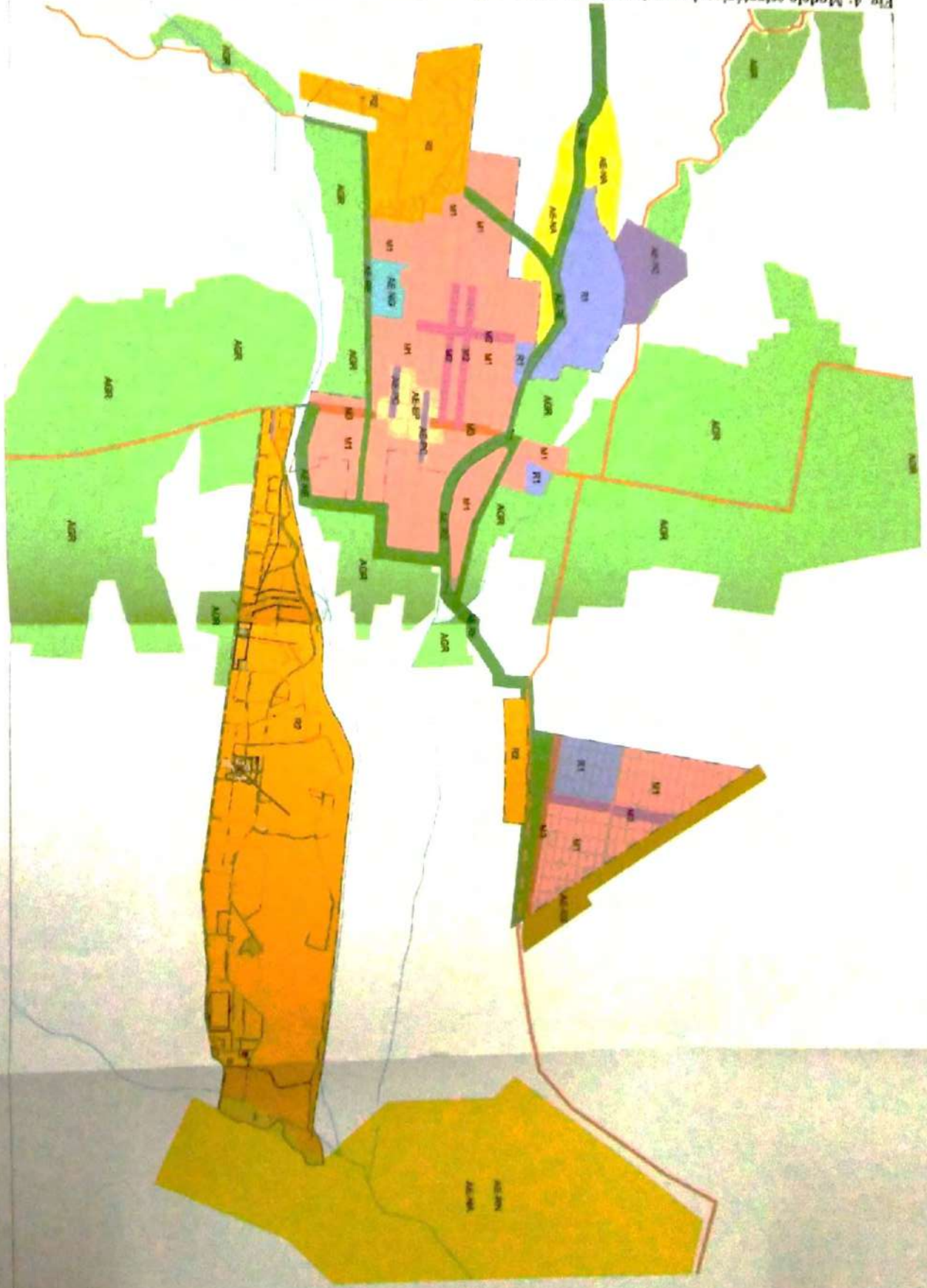


Fig. 4: Modelo estratégico de uso de suelo. Zonificación de usos de terreno edificable, edificado y natural en Carayate.



ANEXO 1

A continuación se describen las características de cada corredor y el impacto ambiental, socio-cultural, económico y funcional que calculamos que su ejecución generaría en la sociedad cafayateña. Hemos aclarado que estos corredores requieren obras de infraestructura hídrica y vial. Respecto a la primera manifestamos que, para que el corredor pueda bordear los ríos de forma segura, es imprescindible que se ejecuten las obras correspondientes para garantizar la integridad de las defensas de los ríos, particularmente del río Chuscha. Este tema fue abordado en el apartado dedicado a la "Integridad de Defensas del Río Chuscha", ampliamente discutido en el Capítulo Sistema Físico-Ambiental del Segundo Informe del PDUA de Cafayate.

CORREDOR N° 1: COSTANERA – BANDA DE ABAJO

La traza de este corredor surge en el puente carretero sobre la ruta nacional 40, donde se ubicará la nueva terminal de ómnibus. Desde allí su recorrido es paralelo al río Chuscha por su margen norte y contempla, además, reformas en la Av. Automóvil Club Argentino por ser la vía principal que atraviesa actualmente la Banda de Abajo hasta su último pasaje. A continuación de la vía abierta sobre la margen del río, se propone la apertura de una vía de circulación hacia el noreste, en terrenos ocupados actualmente por plantaciones de vid, y su empalme con la ruta nacional N° 68 mediante una rotonda frente en la futura urbanización de Pueblo Nuevo, donde también se encuentra el Club de Campo El Bosque. La Fig. 5 ilustra el trazado del Corredor N° 1.

Para la creación y función urbana para la cual se ha pensado este corredor, se requiere la ejecución de una serie de obras y acciones que lo hagan seguro y funcional, además se proponen detalles para que sean, a su vez, confortables y educativos. A continuación se describen los aspectos más relevantes y el impacto que se prevé que tendrá lugar como resultado de la intervención.

Respecto a la infraestructura vial vinculada al río, se propone la apertura de la trama urbana en la zona de la Banda de Abajo, mediante la ejecución de pasarelas (a corto plazo) y posteriormente, una vez consolidado el corredor, conectar la Banda con un puente carretero a la altura del último pasaje (a mediano plazo).

En lo que concierne a la infraestructura vial, se propone abrir una vía de comunicación alternativa vinculando, a escala doméstica, el centro de la ciudad con La Banda de Abajo, la urbanización Pueblo Nuevo y el club de campo El Bosque. Esta nueva vía se concibe como refuerzo y soporte a la ruta tradicional que resultaría colapsada por el tránsito vehicular una vez que Pueblo Nuevo sea habitado, pues se trata de 2400 lotes pensados como proyecto de viviendas familiares. El empalme alternativo entre La Banda de Abajo y la ruta nacional N° 68 debe ser mediante una rotonda de acceso, esto facilitará la fluidez de tránsito de particulares (en la actualidad) y el transporte público de pasajeros (a mediano plazo). Esta calle deberá ser pavimentada, presentar banquina, arbolado urbano y biciesenda, pues la bicicleta es el medio de transporte más usual de esta zona.

Por su parte, la Av. Automóvil Club Argentino de La Banda de Abajo, requiere obras tales como vereda y biciesenda en su margen norte (colindante con la actual zona de viñas) para el traslado ordenando de peatones y ciclistas. Se entiende que estas intervenciones deben realizarse a mediano plazo. Se propone, además, la apertura de una calle que tome la forma de una avenida costanera sobre el margen norte del Río Chuscha, aguas abajo del puente. Actualmente los fondos de los terrenos particulares de la Banda de Abajo colindan con el margen del río Chuscha y no se respeta ni puede controlarse la zona de ribera o el vertido de residuos al cauce.

Con la creación de este corredor se busca regular la trama urbana en la Banda de Abajo. Se contempla la creación de veredas angostas, para no perder la escala característica de este sector de la ciudad y la generación de los espacios libres colindantes ocupados con viñedos para preservar la identidad de esta zona de la ciudad.

Desde el punto de vista ambiental, se propone la creación de un parque lineal temático situado a ambos márgenes del Río Chuscha (la margen sur se discute en el Corredor N° 2), equipado con maquinaria para realizar ejercicios al aire libre como promoción de vida saludable. Puede analizarse el empleo de energías renovables (solar, eólica) para la iluminación a modo de educación ambiental y de promoción del sitio recreativo como atractivo eco-turístico. Este corredor, que se va a comunicar con la Ruta N°68 como punto de acceso alternativo a Cafayate, deberá tener calidad paisajística similar al acceso actual; esto es, se contemplará la plantación de árboles a lo largo de su recorrido. Se sugiere la plantación de álamos, dando lugar a una nueva alameda de acceso, pues es "la alameda" el acceso a Cafayate por antonomasia. Con esta política se generarán sombras



sobre la ruta y ciclovías, mejorando la calidad de vida de las personas que emplean la bicicleta como medio de transporte, hábito usual para desplazarse hacia áreas periféricas. A su vez, se deberá contemplar la colocación de señalética y cestos de basura diferenciados a lo largo de este corredor, promoviendo la utilización de eco-puntos en sitios de alto tránsito e impacto visual, pues Cafayate debe transformarse a corto plazo en una ciudad clasificadora de residuos tan pronto como comience a funcionar la planta separadora de residuos en los próximos meses.

Como oferta socio-cultural asociada al Corredor N° 1, se pretende generar “áreas de encuentro” en diferentes puntos a lo largo su recorrido, promoviendo la interacción social y conectando el corredor con las zonas residenciales vecinas mediante recorridos de escala doméstica. La Banda de Abajo y Pueblo Nuevo serán los principales polos conectados por cercanía y se prevé la creación de plazoletas como áreas de carácter deportivo, recreativo y de encuentro cultural, veredas amplias sobre la avenida principal, asientos, merenderos, espacios para estacionar automóviles y paradas de colectivo espaciadas. Otro proyecto a desarrollar es el establecimiento de balnearios en las márgenes del río Chuscha. La cercanía con el actual balneario municipal (frente a la nueva terminal), conformaría un corredor acuático de veraneo como una nueva oferta social y turística. Deben analizarse los sitios más convenientes que presenten fácil acceso al río, respetando las defensas del mismo y evitando generar pasos a nivel.

En lo que respecta al impacto económico, es posible que esta zona se transforme en un área de desarrollo agro-ganadera a pequeña escala. El establecimiento productivo-turístico “Cabras de Cafayate”, es un precedente en este sentido y podría potenciarse más aún esta zona con el traslado y reorganización de los pequeños productores que se encuentran actualmente en la zona urbana, fomentando así la autogestión de Pymes y/o Cooperativas, permitiendo la explotación ganadera familiar con el objetivo de imponer un producto de calidad y con sello cafayateño al mediano plazo.

Desde el punto de vista funcional-espacial, al ser este corredor el nexo entre Pueblo Nuevo y la nueva terminal de ómnibus, demandará recorridos frecuentes de minibuses que conecten los distintos polos urbanos, buscando priorizar el transporte colectivo por sobre el individual. Por otro lado fortalecerá la trama urbana de la Banda de Abajo, integrándola al ejido urbano a través de varios puntos: dos puentes carreteros y tres puentes peatonales a mediano plazo. Esta continuidad espacial beneficiará la accesibilidad cotidiana de los habitantes de la Banda de Abajo y de Pueblo Nuevo a los servicios que se ubican en el área central. Este corredor se consolidará como una “nueva costanera” o continuación de la actual costanera (ubicada aguas arriba del puente) y permitirá una fácil circulación sobre el margen norte y sur del río Chuscha.

CORREDOR N° 2: CIRCUNVALACIÓN TRÁNSITO PESADO INTERNO

Este corredor recorre la margen sur del río Chuscha, aguas abajo del puente, colinda con un área productiva para cultivo de vid y luego adquiere dirección sur hasta alcanzar la margen norte del río Lorohuasi y recorre la misma hacia el oeste, hasta el puente ubicado sobre el mencionado río donde empalma con la ruta nacional N° 40, englobando un área (actualmente productiva) destinada a loteo para viviendas a mediano plazo. Para la materialización de una parte de este corredor, es necesario realizar las obras hídricas necesarias para garantizar la integridad de las defensas de la margen norte del río Lorohuasi, aguas abajo del puente. También se requiere exigir la realización de estudios geotécnicos que indiquen el tipo de fundaciones necesarias para el tipo de suelo disponible. La Fig. 6 ilustra el trazado del Corredor N° 2.

En la actualidad, las márgenes del río Chuscha aguas abajo del puente no se encuentran urbanizadas ni controladas. La calle Salta es paralela a la margen sur del río a lo largo de 200 m, luego la margen del río linda con fondos de casas, negocios, terrenos particulares y con áreas cultivadas. Se propone realizar obras hídricas y viales para abrir una calle que bordeé el río en este tramo, preservando las riberas del mismo a lo largo de 1300 m. Esta acción permitiría generar una nueva costanera, proteger y controlar las zonas de riberas, el vertido de residuos, facilitar la circulación de tránsito pesado interno y concentrarla en un sector marginal de la ciudad, descongestionando el área céntrica. La generación de este corredor, con ancho y características adecuadas para soportar tránsito pesado, está especialmente pensado para la movilidad de maquinarias, equipamiento agrícola y



Fig. 6: Corredor N° 2 "Circunvalación Tránsito Pesado Interno"

ANEXO 1

camiones que no disponen actualmente de áreas idóneas para su circulación, acorde al porte y peso de los mismos.

Por otro lado, cabe destacar que actualmente el ejido urbano se extiende, desde la plaza principal, 18 manzanas hacia el oeste; mientras que, hacia el este, se amplía sólo 2 manzanas. Al crearse esta nueva zona, van a generarse nuevas oportunidades inmobiliarias, guiando el crecimiento de la ciudad hacia la zona oriental.

Desde la perspectiva físico-ambiental y teniendo en cuenta que el emprendimiento Cabras de Cafayate se encuentra ubicado en esta zona, se propone el traslado de los pequeños productores de animales de granja hacia el este del Corredor N° 2 y en parte sobre el Corredor N° 1. Con esto se pretende desarrollar un área agro-turística alejada del casco céntrico y, de esta manera, erradicar los chiqueros que actualmente se encuentran dentro del ejido urbano, trasladándolos a una zona donde se facilite el control de los efluentes generados por éstos, y se ubiquen aguas abajo de posibles captaciones de agua para evitar su contaminación. Para dotar de un mayor confort paisajístico-ambiental, se propone el arbolado de este corredor con especies que brinden buena sombra para que el mismo sea confortablemente transitable.

Respecto al aspecto socio cultural, se propone la instalación de equipamientos sociales universitarios a largo plazo. Esta propuesta surge de la gran demanda de la sociedad cafayateña, especialmente la juventud, que no tiene la posibilidad de movilizarse a la ciudad para continuar con los estudios. Asimismo, al ser Cafayate un polo de atracción regional, jóvenes de localidades vecinas podrían aprovechar estos servicios, empleando los albergues universitarios. Se propone localizar un “campus” como centro de altos estudios, albergues universitarios y centros de convenciones sobre el Corredor N° 2, próximo al río Lorohuasi (en el acceso sur de la ciudad). El tratamiento de estos espacios será como el de los campus universitarios: amplias áreas con construcciones de distinta envergadura aisladas por espacios verdes y arbolado con caminerías y bicisendas. Los elementos arquitectónicos pueden ser de grandes dimensiones siempre que conserven espacios comunes adecuados a la escala, con las características de espacio semi-público.

Desde el punto de vista económico, al proponer el crecimiento de la ciudad hacia la zona este, direccionado por el Corredor N° 2, se revalorizarán estas zonas, originando nuevas ofertas inmobiliarias y generando puestos de trabajo para la construcción y ofertas de nuevos servicios.

En el sentido funcional-espacial, se logrará un crecimiento “parejo” de la trama urbana, eliminando los apéndices que actualmente conforman las nuevas urbanizaciones, pues la extensión de la trama hacia el este de la ciudad dará lugar a un nuevo límite del ejido urbano al largo plazo, acompañando el crecimiento urbano desarrollado hacia el noreste con Pueblo Nuevo y El Bosque, y hacia el sureste, como La Estancia Cafayate. Este corredor, en combinación con el Corredor N° 1, conforman una arteria rápida para el desvío del tránsito vehicular desde la ruta nacional N°68 hacia la ruta nacional N°40 sin pasar por el casco céntrico, lo que va a permitir descongestionar la zona del acceso por el puente del río Chuscha.

CORREDOR N° 3: COSTANERA – BANDA DE ARRIBA – Co. SANTA TERESITA

La traza de este corredor comienza en la nueva terminal, recorre la margen sur del río Chuscha por la Av. Costanera, extendiéndose más allá del hospital Nuestra Sra. de Rosario hasta el antiguo canal de guarda, continúa paralelo a éste bordeando el barrio San Francisco (Los Módulos) y culmina al pie del cerro Santa Teresita. La Fig. 7 ilustra el trazado del Corredor N° 3.

Este corredor va incentivar el mantenimiento de las defensas del río Chuscha aguas arriba del puente, justamente en las zonas donde suelen acontecer desbordes del canal principal, como los ocurridos en varios puntos a lo largo del canal el pasado 6 de enero de 2015, cuando el agua y barro alcanzaron la plaza central.

Se busca también consolidar la trama urbana, extender la calle y veredas con cordón cuneta, proveer el corredor de arbolado urbano de gran porte y equipamiento urbano de iguales características que aquel del Corredor N° 1.

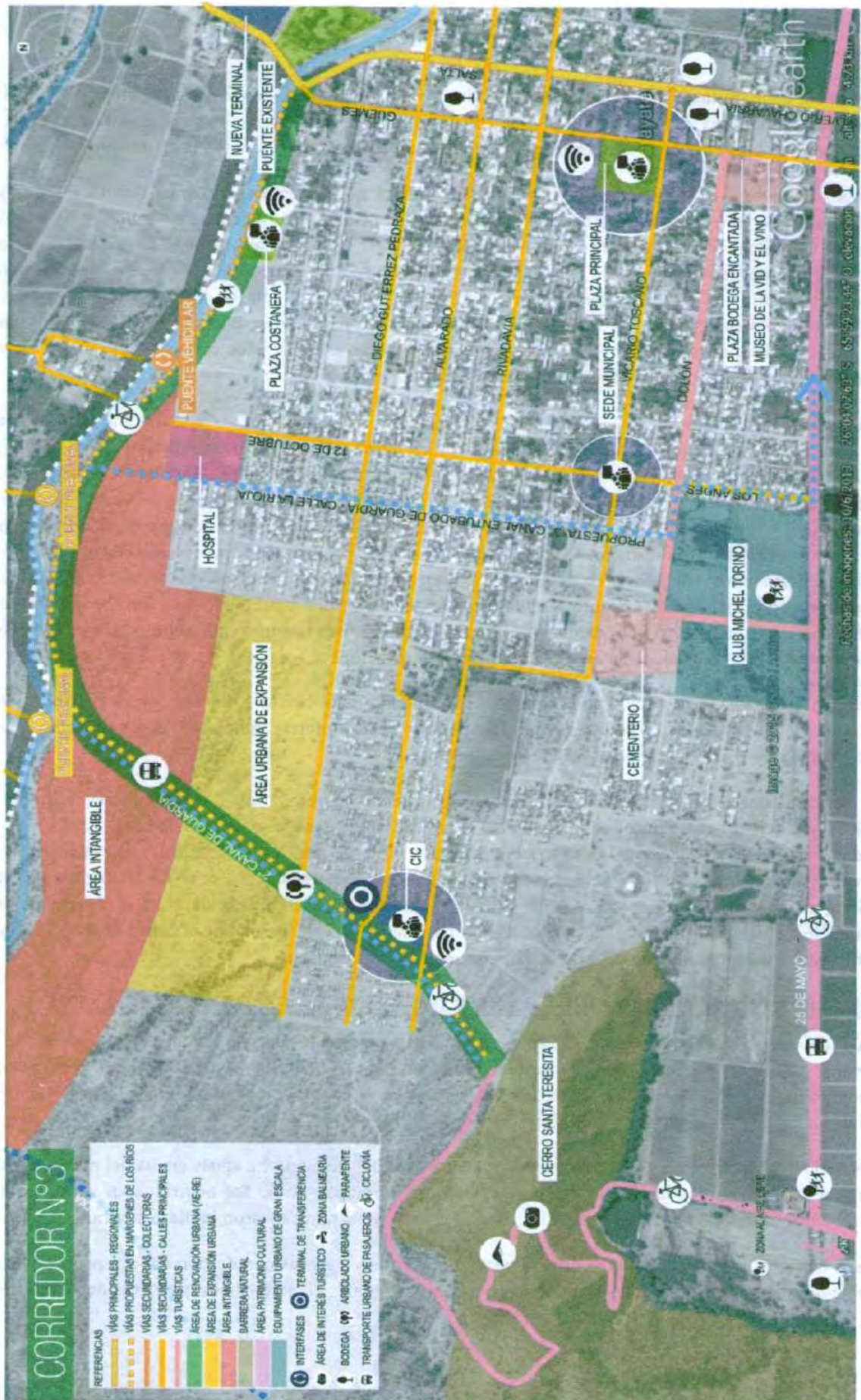


Fig. 7: Corredor N° 3 “Costanera – Banda de Arriba – Co. Santa Teresita”

ANEXO I

Desde el punto de vista ambiental, es necesario tener en cuenta que el canal de guarda paralelo al último tramo del Corredor N° 3, ha funcionado históricamente como contención y resguardo de la población ante crecidas repentinas del río Chuscha, producidas por efecto de elevadas precipitaciones en la cuenca alta del mismo. Si bien en la actualidad este canal se encuentra en desuso por haber sido reemplazado por un nuevo canal de guarda ubicado aguas arriba del primero, debe supervisarse el correcto funcionamiento del nuevo canal y realizar tareas de mantenimiento para resguardo de la población.

Existe una amplia zona paralela al río Chuscha y próxima al canal de guarda que se ha clasificado como *Área no apta*. En esta zona se limitan usos o actividades en razón de condiciones particulares de índole ambiental: proximidad con el río Chuscha y antecedentes de puntos de desborde del canal, afectando esta zona. Se requieren estudios y proyectos especiales para la determinación de su régimen urbanístico, principalmente es necesario realizar un estudio de riberas que indique, efectivamente, cual es el ancho que debe dejarse a ambos márgenes del río, especifique las características de las obras de defensa y se ejecuten las mismas. Hasta tanto, este sector puede destinarse a usos eventuales como parques o zonas de recreación (corsódromo), pero no puede ser utilizada para usos permanentes como viviendas o instalaciones cuya estructura pueda ser dañada por eventuales crecidas y desbordes del río.

Finalmente, debe plantearse seriamente ampliación de la red cloacal existente, extendiéndose por el Corredor N° 3 hacia futuras urbanizaciones y por el Corredor N° 4 hacia La Banda de Arriba.

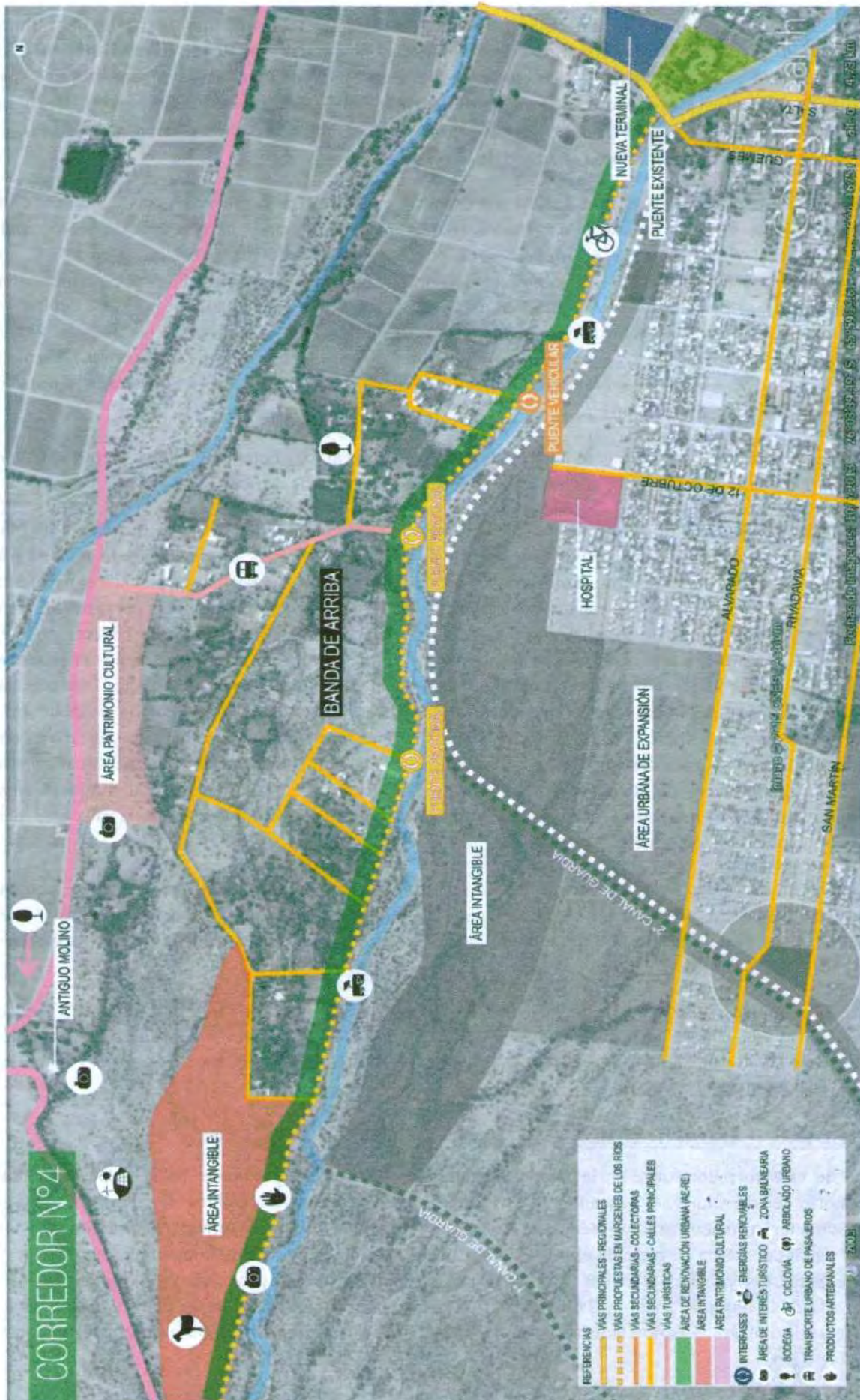
En la perspectiva socio-cultural, este corredor tendrá semejanzas con el Corredor N° 1: presencia de plazoletas lineales como áreas de carácter deportivo, recreativo y de encuentro, veredas amplias sobre la avenida principal, asientos, merenderos y amplias zonas destinadas a picnic, y puntos de wifi libre, espacios para estacionar automóviles y paradas de colectivo espaciadas. Se busca promover la vida al aire libre y las prácticas deportivas en los niños y adolescentes de los diferentes sectores del municipio. Este corredor se conecta con el recién construido CIC, facilitando el acceso a este edificio mediante los sistemas de transporte urbanos propuestos. En el Corredor N° 3, se pueden desarrollar actividades culturales itinerantes por poseer amplios los espacios públicos: bibliotecas móviles, talleres de capacitación de artes manuales, espacios para proyección de películas al aire libre por las noches de verano. A lo largo de la Av. Costanera se sugiere la colocación de faroles eólicos o fotovoltaicos, ecopuntos para desecho de residuos secos, acompañado por fotografías y estadísticas mostrando el trabajo de la Cooperativa de Recicladores Calchaquí para fomentar el reciclaje. Se aconseja el empleo de asientos formados por materiales con elevada capacidad calorífica, equivalentes a la madera, pero más resistentes a la degradación por exposición solar.

Como impacto económico, este corredor pretende ser un recorrido verde - recreativo - turístico, equipado con bicisenda, al igual que los demás corredores. Se destinarán ciertas áreas a pequeños puestos de ferias artesanales, venta de libros, puestos de comidas debidamente organizados y diseñados con las características típicas del Valle Calchaquí.

En el sentido funcional-espacial, este corredor delimitará trama urbana y tenderá a mejorar el sistema de defensas del río Chuscha en la zona más crítica. Otra característica del corredor será la continuidad de la Av. Costanera más allá del hospital, generando un rápido acceso desde los barrios más occidentales como Paseo de las Viñas, Los Paraísos, La Esperanza, Santa Teresita y San Francisco.

CORREDOR N° 4: BANDA DE ARRIBA – SAN LUIS

La traza de este corredor surge en la nueva terminal de ómnibus y se extiende hacia el oeste, paralela a la margen norte del río Chuscha, pasando por la Banda de Arriba hasta la localidad de San Luis. Este corredor presenta carácter turístico-rural: es idéntico a los otros corredores en cuanto a infraestructura hídrica y vial hasta el primer canal de guarda pero, hacia el oeste del mismo el camino es de ripio para mantener el carácter rural del paraje de San Luis y zonas aledañas. Debido a la presencia de fincas privadas en el primer tramo de este corredor (desde la terminal hasta la Banda de Arriba), se considera que la ejecución de ese primer tramo puede realizarse a largo plazo, si es que la urbanización avanza hacia este sector. Sin embargo las intervenciones



propuestas en el tramo medio del corredor, desde las primeras viviendas de la Banda de Arriba hasta el primer canal de guarda, deben ejecutarse a corto plazo. La Fig. 8 ilustra el trazado del Corredor N° 4.

El fin de este corredor es mejorar la comunicación vehicular entre La Banda de Arriba y el resto de la trama urbana mediante infraestructura hídrica y vial. La principal intervención a realizar es la construcción de un nuevo puente carretero y peatonal donde se ubica la actual pasarela, en las cercanías del hospital. Con esto se lograrán dos objetivos: por un lado eliminar el actual paso vehicular a nivel que atenta contra la seguridad de la población; y por otro lado, poner a disposición una comunicación vehicular permanente entre la Banda de Arriba y el resto de la trama urbana. El primer objetivo que busca eliminar el paso a nivel se fundamenta en su potencial como punto de desborde del río durante las crecidas, como ocurrió efectivamente el pasado 6 de enero de 2015. Ésta y otras condiciones inseguras detectadas fueron planteadas en el Segundo Informe del PDUA, en la sección correspondiente a “Integridad de las defensas del río Chuscha”, donde se mostraron perfiles transversales al mismo realizados mediante relevamientos topográficos en Agosto de 2014 y se hicieron recomendaciones para garantizar el buen funcionamiento de las defensas. El segundo objetivo consiste en generar un acceso vehicular rápido y seguro a la trama urbana (incluso en épocas e crecidas) desde La Banda de Arriba, Yacochuya y puestos cercanos para acceder al hospital ante una emergencia sin necesidad de recorrer más de 4 Km por el camino enripiado de Yacochuya, para llegar a la ruta nacional N° 40, cruzar el puente y subir nuevamente hacia el hospital. Esto es un despropósito, ya que la mayoría de las viviendas que se beneficiarían con esta obra se encuentra a menos de 500 m de distancia del hospital, del otro lado del río.

La Banda de Arriba presenta una escala apropiada como área experimental para solicitar financiamiento para la instalación de paneles solares u otras fuentes de energías renovables y promover su utilización.

Otra propuesta a realizar a largo plazo es la construcción de un dique de escala significativa en la cuenca del río Chuscha para generación de energía. Esta obra de ingeniería conlleva a otros dos beneficios: minimizar el riesgo de crecidas y desbordes del canal en las épocas de lluvias y conformar un reservorio de agua potable para consumo o riego en épocas de sequía.

Desde el punto de vista social, se busca generar espacios públicos confortables para promover el encuentro social, y facilitar el tránsito de pobladores desde los puestos y parajes hacia el área urbana de Cafayate, manteniendo parcialmente el carácter rural del recorrido pero, a su vez, confortable. El equipamiento urbano se compone de pequeñas plazuelas, arbolado y áreas para realizar deporte al aire libre.

Desde el punto de vista económico, este corredor debe promocionarse como circuito turístico rural. El recorrido ofrece alternativas de actividades al aire libre en un marco natural, incluyendo caminatas, alquiler de bicicleta, caballos o recorridos en automóvil para visitar los parajes productores primarios de vino patero, quesillos, dulces, lanas, entre otros, hasta llegar a San Luis. Con conexión entre San Luis, La Banda de Arriba y el centro de Cafayate se buscará fomentar la organización de Pymes y Cooperativas para integrarlas al mercado turístico local.

La conexión entre Yacochuya y San Luis a través de este circuito turístico y productivo permitirá promocionar el antiguo “Camino de los Frutales”, enmarcado en la belleza paisajística que posee el sitio que atravesado por acequias y donde pastorean rebaños de cabras y ovejas. Este corredor puede reactivar el desarrollo de economías familiares relacionadas con la producción de productos regionales, con mínimo esfuerzo de movilidad, agrupándolos en cooperativas para llevar el producto al mercado local; o bien, llevando al comprador hasta su puerta a través del Corredor N° 4.

Otro atractivo turístico-rural a potenciar es la visita al antiguo *Molino de Piedra*, utilizado desde mediados del siglo XIX por las familias del Valle Calchaquí que se acercaban desde puntos muy lejanos a moler el maíz. Actualmente se encuentra en las últimas etapas de refacción para su revalorización.

Existen zonas más cercanas al cerro San Isidro donde se pueden practicar deportes extremos parapente, escalada, rappel, mountain bike, etc. Para promocionar el área con una oferta deportiva distinta deben analizarse los riesgos y seguros asociados a este tipo de deportes y potenciar este atractivo.

puntos dispersos dentro del área central. Algunas de éstas ya se encuentran fuera del edificio municipal, es el caso del Concejo Deliberante, Acción Social, Dirección de Medio Ambiente, Secretaría de Obras Públicas, Dirección de Tránsito, Dirección de Deportes, Centro de Integración Comunitaria (CIC), Salón de usos Múltiples de la Municipalidad, entre otras. Cada oficina constituye un nodo político administrativo que debe estar bien conectado a la trama urbana. Se prevé, también, trasladar otras oficinas municipales hacia el terreno correspondiente al antiguo Matadero Municipal. En el marco del PDUA se propone ligar estos nodos, e integrarlos a las actuales y nuevas urbanizaciones mediante los mencionados corredores internos.

RED VIAL

Las principales vías de acceso a Cafayate son la ruta nacional N° 40 (arteria del Valle Calchaquí), que empalma con la ruta nacional N° 68 hacia Salta Capital. Existen rutas secundarias conectadas con estas principales que conducen a parajes y localidades rurales (Fig. 11). Entre estas últimas se destaca el “Camino de los Pioneros” que empalma con la ruta nacional N° 68, a la altura de Chimpa antes de cruzar el puente sobre el río Santa María, bordea al río Santa María por su margen oriental y termina en el camino del Hualinchay, al sudeste de Tolombón. Se propone que este camino sea acondicionado con las obras de infraestructura necesarias para la circulación de vehículos pesados de paso, evitando su ingreso a Cafayate. Con esta intervención se busca disminuir el impacto de camiones de carga, transporte de equipamiento con destino a las minas de Catamarca y otras cargas cuyo destino no sea Cafayate. Se estima ejecutar esta intervención a largo plazo.

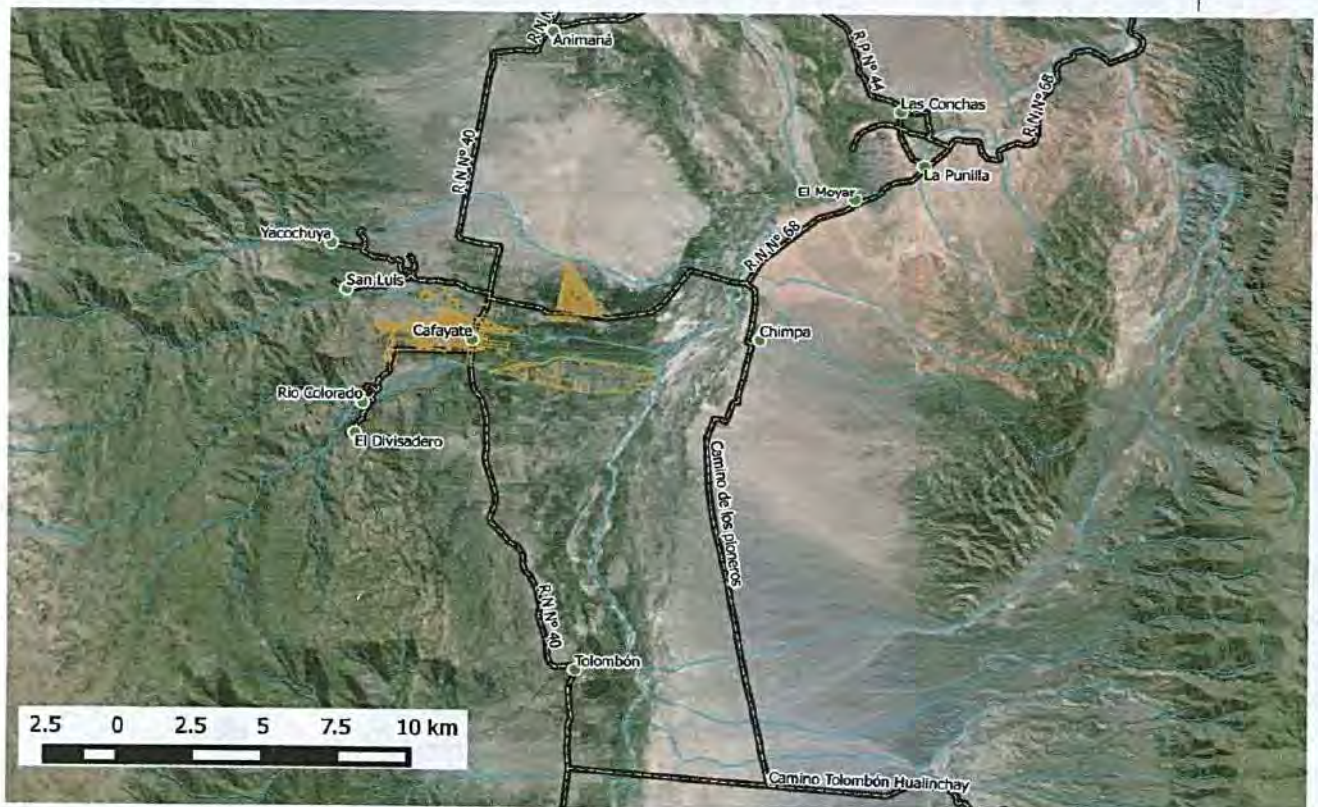


Fig. 11: Vías de accesos principales y alternativas a las áreas urbanas. Señalización del camino de los Pioneros.

Luego de analizar las debilidades y fortalezas encontradas en el territorio, surge la siguiente propuesta de red vial (Fig. 12), íntimamente ligada a los corredores urbanos estratégicos y a los corredores internos que se han discutido previamente. La nueva red vial tiene la finalidad de dar soporte y complemento de la red existente para conectar las áreas consolidadas, a consolidar y de expansión. Se propone la mejora de vías colectoras y el mantenimiento de las vías turísticas y calles principales. Como ya se ha mencionado, las mejoras contemplan la colocación de arbolado urbano, repavimentación en los casos necesarios, veredas amplias y libres de escombros u otras obstrucciones, cordones cuneta y alumbrado público eficiente a corto plazo. A largo mediano-largo plazo se propone la creación de circuitos de medio de transporte colectivo, particularmente de minibuses considerando la baja densidad poblacional, y el equipamiento urbano apropiado para las construir las paradas de colectivo.

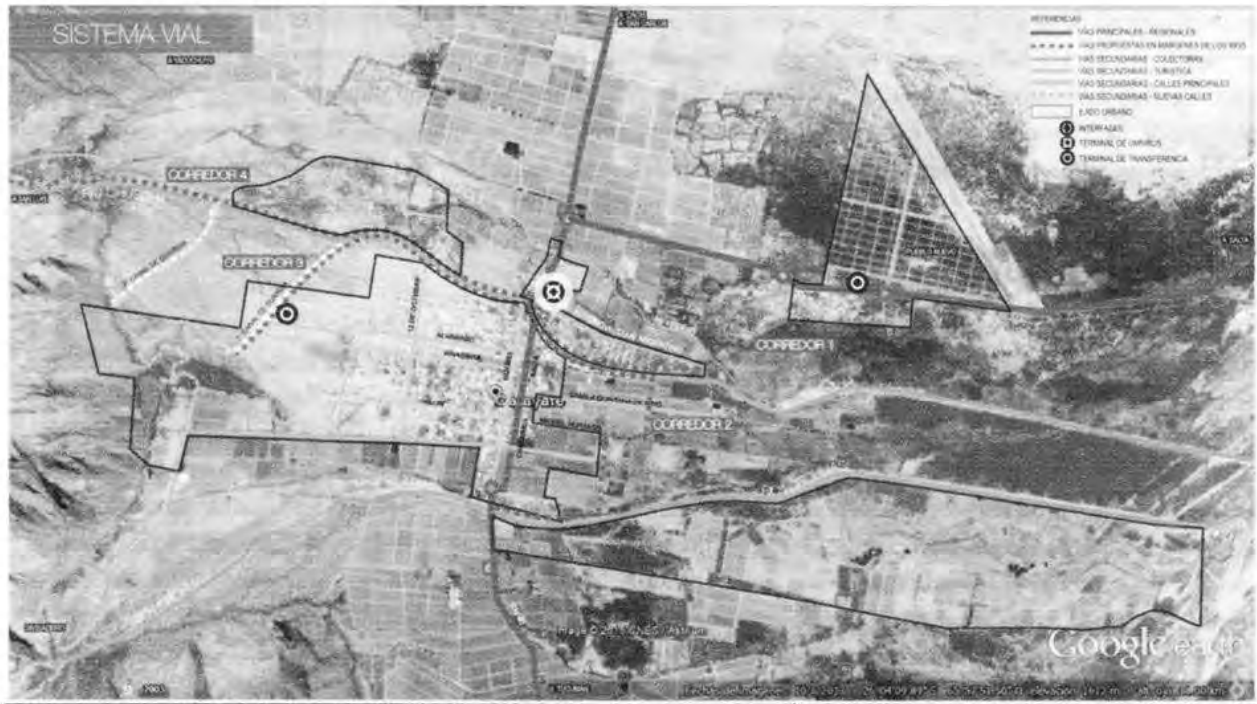


Fig. 12: Red vial existente y propuestas de mejoras y extensión.

Respecto a las ciclovías/bicisendas, se propone una importante extensión de aquellas existentes. En la actualidad hay aproximadamente 6 Km. de bicisenda, 4 Km. sobre la ruta nacional N° 68 hasta el aeródromo y 2 Km. desde el puente Lorohuasi hasta la Bodega Etchart. Estas bicisendas han tenido un gran éxito desde su instalación y son intensamente aprovechadas por los usuarios locales y turistas. Sin embargo se considera que no son suficientes, pues la bicicleta no solo constituye un medio de recreación y práctica deportiva, sino principalmente un medio de transporte para un elevado porcentaje de la población cafayateña que se desplaza diariamente hacia los sitios de trabajo por este medio. Es por esto que creemos ampliamente justificado la extensión de bicisendas como se ilustra en la Fig. 13.



Fig. 13: Red de ciclovías propuesta.

ANEXO 1

A su vez, para desarrollar el entorno paisajístico de las áreas especiales que coinciden con los corredores urbanos estratégicos y vías turísticas, se propone crear parques lineales, como se muestra en la Fig. 14. Los mismos son dotados de arbolado urbano, acompañado de sistemas de acequias donde sea posible y del equipamiento urbano y recreativo asociado a los corredores urbanos. La propuesta de red de transporte público urbano, indicando posibles circuitos, se ilustra en la Fig. 15.



Fig. 14: Parques lineales propuestos relacionados con los corredores urbanos estratégicos y vías turísticas.

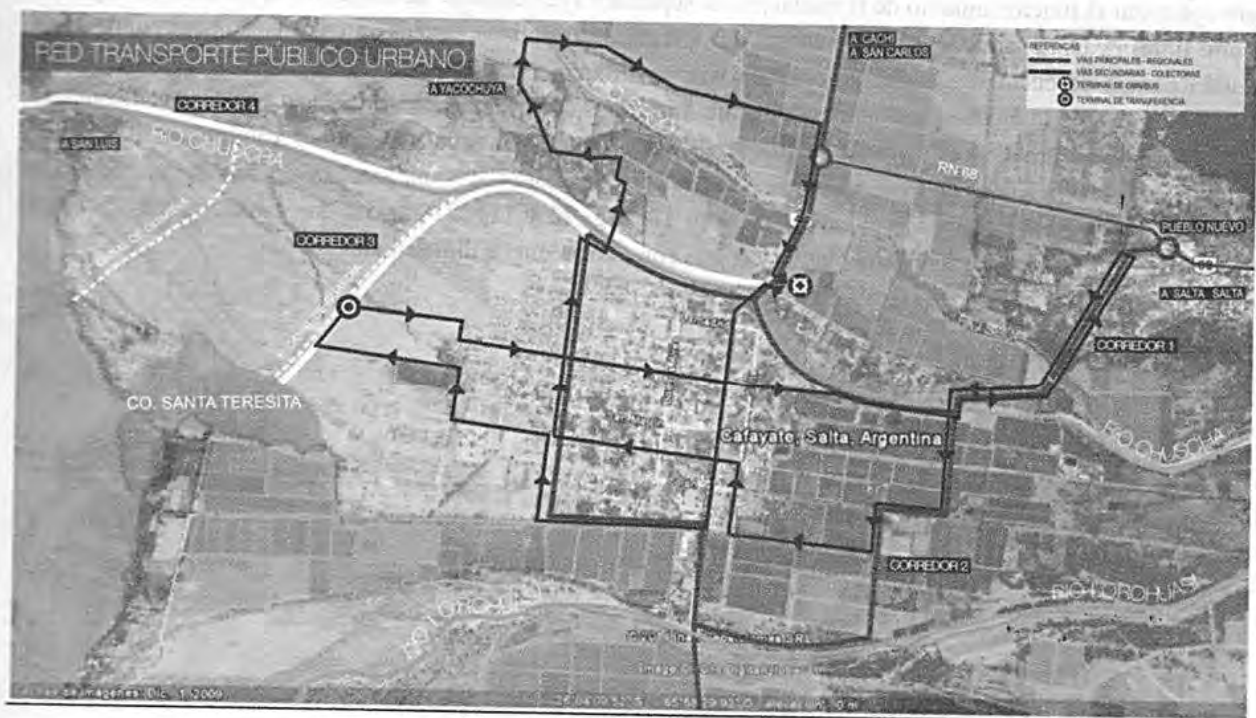


Fig. 15: Propuesta de red de transporte público urbano (recorrido de minibuses).

ANEXO 1

MODELO ESPACIAL

El modelo espacial de crecimiento que se propone para Cafayate (Art. 5° del proyecto de ordenanza propuesto), es una integración de todas las propuestas expresadas en este informe y se ilustra en la Fig. 16: Modelo espacial. Planea conservar grandes áreas dedicadas al cultivo de vid limitando áreas residenciales, manteniendo la tradición vitivinícola de la región. A su vez propone diferentes vías de acceso a la ciudad a través de avenidas de circunvalación equipadas con ciclovías y equipamiento urbano confortable asociado a parques arbolados lineales. Estas avenidas comunican fácilmente los barrios distantes con los accesos norte y sur sin efectuar grandes intervenciones en el Área Central, pero ligado a ésta través de calles principales y corredores internos, también equipados con ciclovías y arbolado urbano de gran porte. En el Área central se propone la apertura de nuevas vías bordeando los ríos para preservar y controlar las riberas, también propone la apertura de calles destinadas a consolidar las nuevas áreas generadas como resultado del ordenamiento territorial propuesto. Se definen áreas de expansión urbana y se sugiere el uso que debe darse a las mismas, se propone continuar descentralizando las dependencias municipales, generar predios con características de campus para instalar edificios y albergues universitarios a largo plazo. Se definen áreas intangibles, que requieren estudios previos antes de ser edificadas debido a riesgos potenciales por su cercanía a ríos o por su potencial como área de reserva natural. En el Entorno Patrimonial se definen las características estéticas que deben presentar las fachadas y nuevas construcciones; se indican edificios de valor patrimonial y se dan los lineamientos de preservación de los mismos. También se contempla la ejecución y monitorización de obras de defensa del río Chuscha, en menor medida del río Lorohuasi para garantizar la seguridad de la ciudad ante eventos de crecidas. Se busca conectar el área suburbana de la Banda de Arriba con el resto de la trama urbana conectándola con ésta mediante un puente carretero y extendiendo a ella el sistema de cloacas y agua potable. Un tratamiento semejante se propone para la Banda de Abajo, instalando puentes peatonales y un puente carretero que servirá como conexión entre el Corredor N° 2 y la nueva avenida de acceso al pueblo instalada entre Pueblo Nuevo y la Banda de Abajo. La promoción del uso de energías renovables y de clasificación de residuos se hará a través de los Corredores N° 1 y 3 principalmente, por creerse que serán los más transitados y, por lo tanto, los de mayor impacto visual. Allí se colocará luminaria a base de energía solar y/o eólica y señalética sobre separación de residuos, acompañadas por puntos de depósitos de residuos secos (ecopuntos) a fin de fomentar la clasificación para optimizar el funcionamiento de la nueva planta separadora de residuos. Se impulsará la práctica de deportes al aire libre mediante torneos y competencias de diferentes disciplinas llevadas a cabo en los corredores y se crearán puntos de encuentro social y zonas de wifi en diferentes sectores de los mismos. Se conectarán los diversos barrios de la ciudad mediante circuitos de minibuses con paradas confortables y espaciadas dispuestas en los corredores urbanos e internos. Se mantendrá la característica rural de algunos caminos tradicionales, como el camino a la Cueva del Suri y el último tramo del Corredor N° 4 hacia San Luis, pero con una bicisenda y arbolado urbano. Las Figs. Fig. 17, Fig. 18, Fig. 19, Fig. 20 y Fig. 21 ilustran las características de estos nuevos espacios propuestos mediante planos y cortes con indicación de dimensiones.

Fig. 16: Modelo espacial



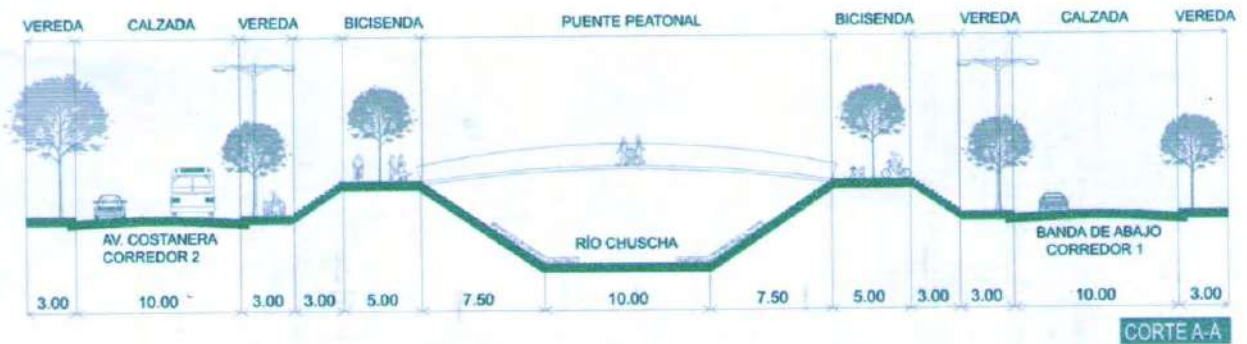


Fig. 17: Modelo Espacial: plano de ubicación y corte A-A ilustrando la propuesta de desarrollo urbano para los Corredores N° 1 y 2.

ANEXO 1

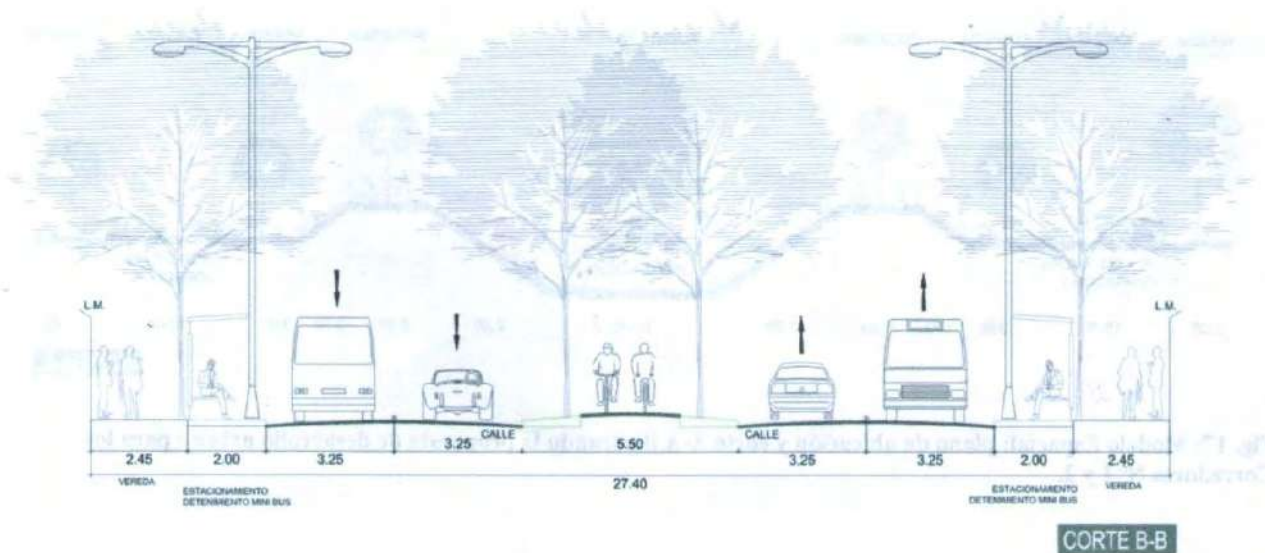
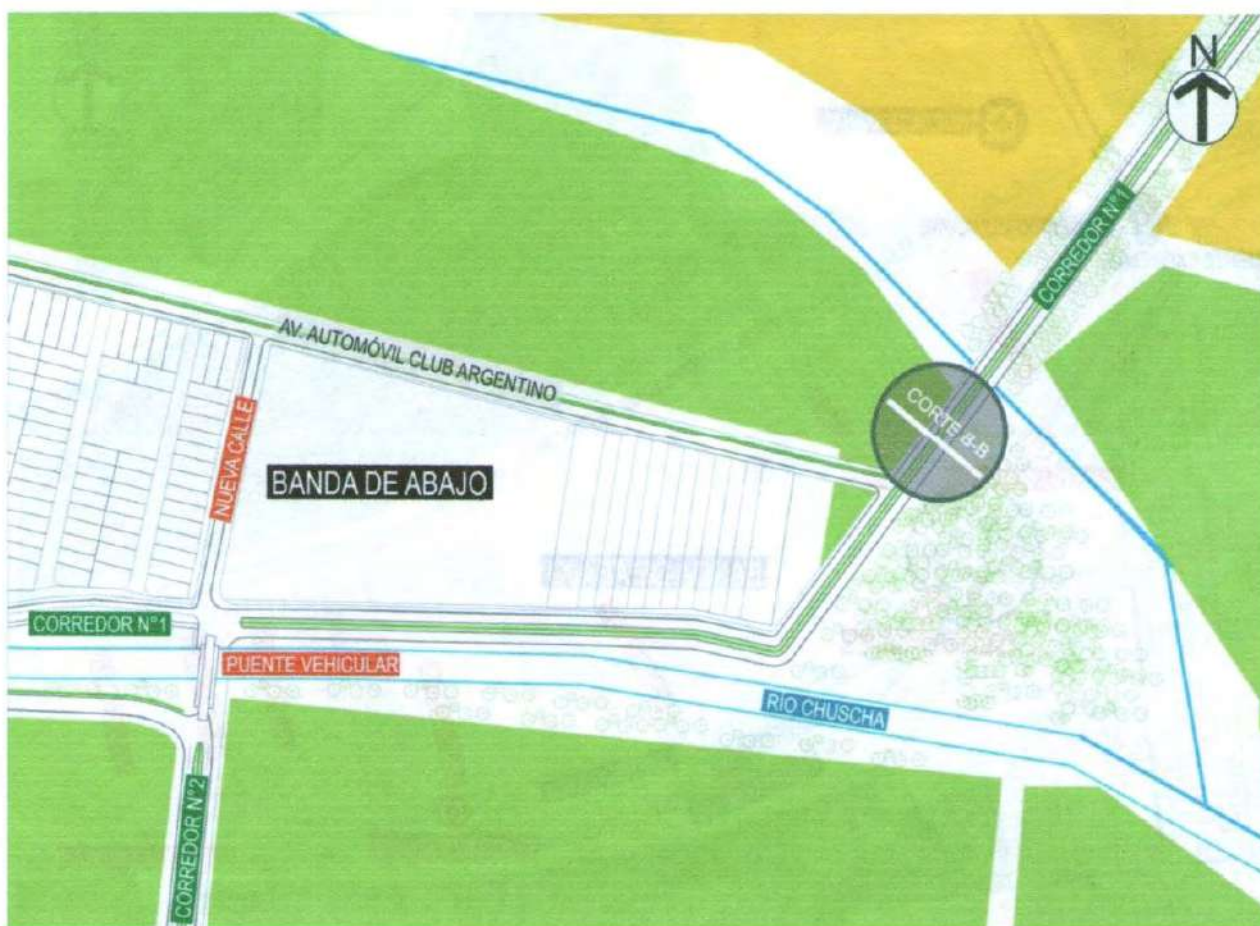


Fig. 18: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte B-B ilustrando la propuesta de desarrollo urbano para el Corredor N° 1.

ANEXO 1

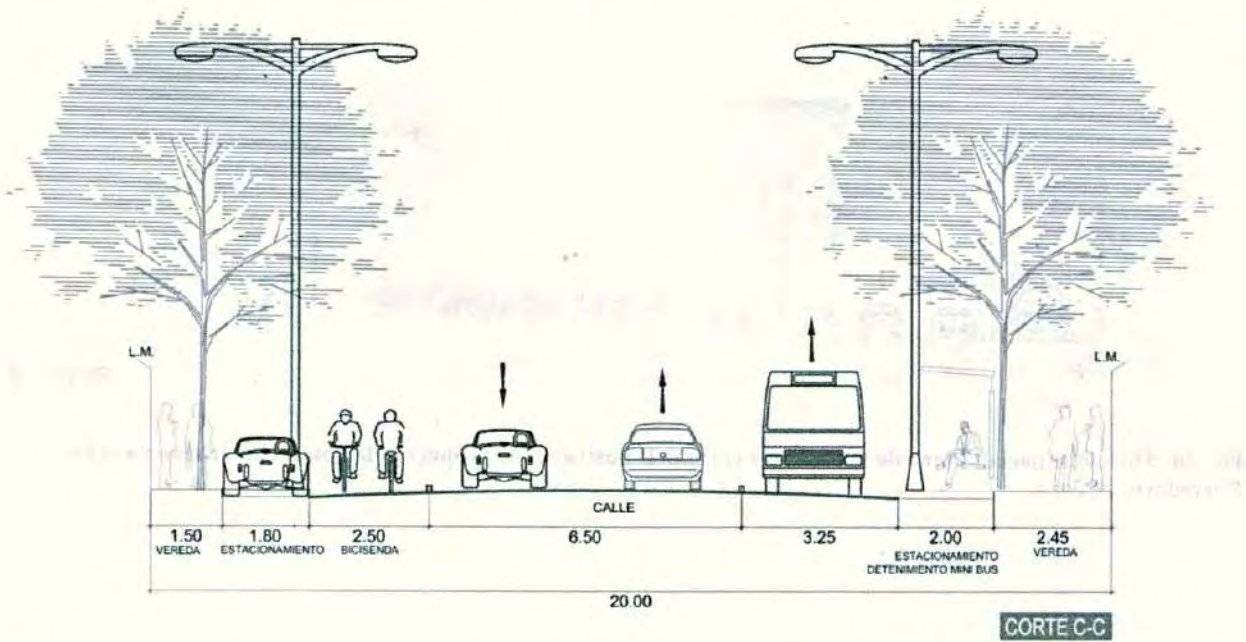


Fig. 19: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte C-C ilustrando la propuesta de desarrollo urbano y apertura de nuevas calles en el Área Central.

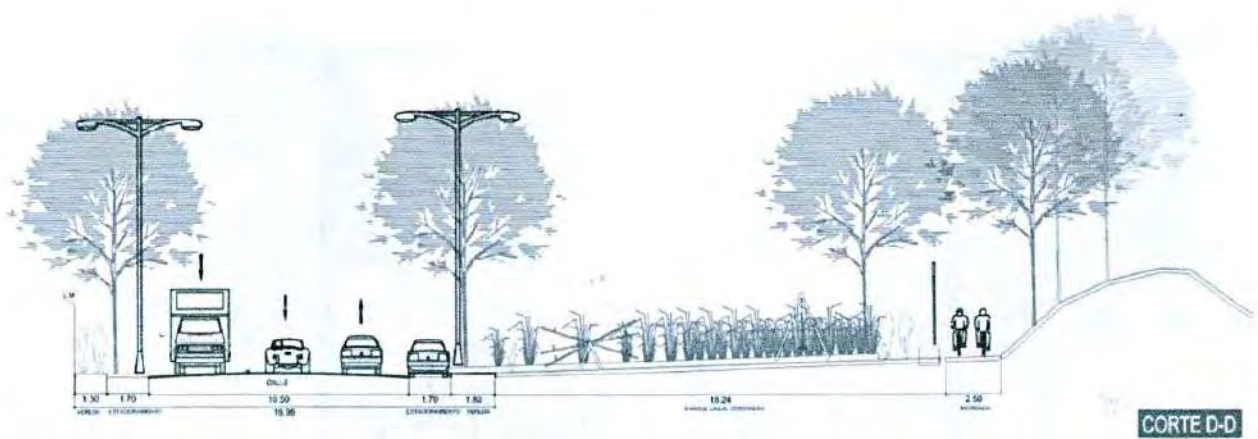


Fig. 20: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte D-D ilustrando la propuesta de desarrollo urbano para los Corredores N° 3 y 4.

ANEXO 1

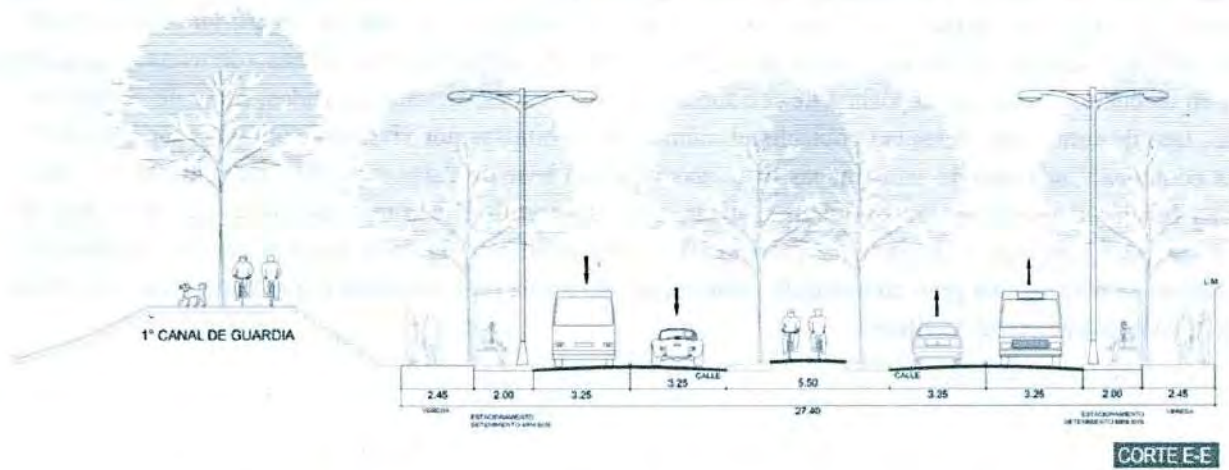


Fig. 21: Modelo Espacial: Plano de ubicación y corte E-E ilustrando la propuesta de desarrollo urbano para el Corredor N° 3

3.2. PROPUESTA DE GESTIÓN DE TERRITORIO: ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN ESPACIAL MEDIANTE UN SIG

Toda la información espacial obtenida y generada durante la ejecución del PDUA de Cafayate constituye una extensa base de datos de gran utilidad para la gestión territorial. Esta base de datos ha sido georeferenciada en un Sistema de Información Geográfico de uso libre y de código abierto denominado QGIS. El software empleado se denomina QuantumGIS o "QGIS" y posee una Licencia Pública General de GNU que garantiza a los usuarios finales (personas, organizaciones, compañías) la libertad de usar, estudiar, compartir, copiar y modificar el software. Puede descargarse desde la página: <http://www.qgis.org>. Para la ejecución de este trabajo se ha empleado la versión *Valmiera*. La disponibilidad de la información espacial en un SIG representa una poderosa herramienta para gestión del territorio.

Con la entrega de esta base de datos espacial, aspiramos a que toda la información quede a disposición de las autoridades municipales y de cualquier usuario interesado o afectado por el ordenamiento territorial de Cafayate. De este modo, la base de datos puede ser editada, mejorada y actualizada permanentemente y de forma dinámica, acompañando la metamorfosis del territorio durante su crecimiento que, como hemos comprobado durante la elaboración de los informes previos, es muy veloz.

Esta herramienta eficaz consiste en una compilación de la información territorial plasmada en mapas temáticos georeferenciados y de acceso inmediato en un Sistema de Información Geográfica (SIG). Allí constan una amplia variedad de datos de toda índole que es posible actualizar permanentemente en función de la disponibilidad de información. Dentro de la información que puede almacenarse en esta base de datos espacial se puede citar la siguiente: mapas geológicos, geomorfológicos, curvas de nivel (pendientes), ubicación de pozos de aguas, ríos permanentes, ríos transitorios, áreas de cultivo, bosques nativos, zonas de riesgos de incendios, rutas nacionales, provinciales, caminos secundarios, registros catastrales, estado de las calles (asfaltadas, de tierra, con baches), áreas con mayor número de accidentes de tránsito, ubicación del alumbrado público, arbolado urbano, zonas de riesgos de crecidas obras de infraestructura urbana (deficiente, en buen estado, en ejecución), áreas de depósitos de residuos, terrenos fiscales, terrenos privados, áreas de recreación, escuelas, tipo de comercios, densidad poblacional, número de habitantes por vivienda, sólo por citar algunas de las más comunes. Cada uno de estos mapas tiene asociada una base de datos y puede superponerse con otros mapas en función del aspecto que se quiera analizar, antes de decidir el uso más apropiado que se le dará al suelo en ese sector en base a las aptencias territoriales sobre el mismo. Es decir, con una rápida visualización de los mapas se obtiene una gran cantidad de información de forma casi instantánea que tiene gran valor para realizar la administración del territorio.



Daniel E. Pérez
Concejal
Municipalidad de Cafayate
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE CAFAYATE

DEPARTAMENTO EJECUTIVO:

Cafayate, 14 de DICIEMBRE de 2015 .-
PROMÚLGUESE, Téngase por Ordenanza, Comuníquese, Publíquese,
Regístrese bajo el N° *JH/15* y archívese.-----



[Handwritten signature]
NESTOR
Municipalidad de Cafayate

