

PROVINCIA DE SALTA

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



**CODIGOS URBANÍSTICOS
MUNICIPALIDAD DE
SAN RAMÓN DE LA NUEVA ORÁN**

INFORME FINAL:

**CÓDIGOS URBANÍSTICOS Y
PLAN DE GESTÓN**

TOMO I

Agosto de 2019

**COORDINADOR:
PEDRO DANIEL FERNÁNDEZ
ARQ. MAG. DES. SUST.**



Fundación del Colegio de Arquitectos de Salta

Autoridades Municipales

Intendente

Dr. Marcelo Lara Gros

Equipo Técnico Consultor Externo

Coordinador

Arq. Mag. Des. Sust. Pedro Daniel Fernández F.

Consultor en Gestión Pública

Arq. Esp. en Planificación y Diseño del Paisaje Estela Rosa Operti.

Consultor Asistente CAD

Arq. Sebastián Eduardo Piacenza

Especialista Legal

Dr. Osvaldo Ariel Pomares.

Especialista en Instalaciones Eléctricas

Ing. Héctor Esteban Cuellar

Equipo Técnico Municipal

Gerente de Obras Privadas

Arq. Claudia Rosales

Gerente de Obras Públicas

Arq. Agustín Sajía

Director de Obras Privadas

Arq. Celso Méndez

Coordinador de Obras Públicas

Arq. Carlos Barroso

Supervisor de Obras Públicas

Sr. Fernando Gamarra

Gerente de Hábitat Social y Catastro

Sr. Marcos Andrés Ruiz

Colaboradores (Profesionales de S.R. de la Nueva Orán)

Arq. Belén Bernad

Arq. Marcelo Bernad

Arq. René Canales

Arq. Bibiana Casares

Arq. Rodolfo Castillo

Arq. Beatriz Daher

Arq. Diego Ortega

Arq. Raquel Villafañe

Colaboradores de Consultor Coordinador

Est. Génesis Naccas (Práctica Profesional de Carrera de Arquitectura – FAU / UCASAL).

Arq. Daniel Fernández Salim

Agradecimientos

- CFI (Consejo Federal de Inversiones).
- Fundación del Colegio de Arquitectos de Salta.
- Colegio de Arquitectos de Salta
- Coordinadora de Planificación de la Secretaría de Asuntos Municipales de la Provincia de Salta, Arq. Adriana Krumpholz.
- Sr. Diputado Provincial por el Departamento de Orán, C.P.N. Baltasar Lara Gros.
- Concejo Deliberante de la Municipalidad de San Ramón de la Nueva Orán.

INDICE GENERAL

TOMO I

<u>Extracto</u>		1
1. <u>Introducción</u>		2
1.1. Descripción general de los avances realizados		2
2. <u>Talleres de Revisión y consulta con actores involucrados</u>		5
2.1. Taller de Revisión inicial de profesionales de SRNO (07/06/19)		6
2.2. Taller de Revisión con Equipo Municipal de SRNO (26/06/19) 15		6
2.3. Taller de Revisión con Gerencia de Obras Privadas de SRNO (26/06/19)18		7
2.4. Taller de Revisión Inicial con Concejales de SRNO (26/06/19).....		7
2.5. 2° Taller de Revisión con profesionales de SRNO (27/06/19)		8
2.6. 2° Taller de Revisión con Concejales de SRNO (03/07/19)		8
3. <u>Resultados de Talleres, Consultas y Revisiones</u>		8
3.1. Taller de Revisión inicial de profesionales de SRN		8
3.2. Taller de Revisión con Equipo Municipal de SRNO		13
3.3. Taller de Revisión con Gerencia de Obras Privadas de SRNO		15
3.4. Taller de Revisión Inicial con Concejales de SRNO (26/06/19).....		17
3.5. 2° Taller de Revisión con profesionales de SRNO (27/06/19)		22
3.6. 2° Taller de Revisión con Concejales de SRNO (03/07/19)		26
4. <u>Ajustes de Códigos Urbanísticos</u>		29
4.1. Resumen de evaluación de versión preliminar de CPUA		29
4.2. Resumen de evaluación de versión preliminar de CE		32
5. <u>Redacción Final de Códigos Urbanísticos</u>		37
6. <u>Programa de Implementación de Códigos Urbanísticos</u>		38
6.1. Plan de Implementación del Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA)		40
6.2. Plan de Implementación del Código de Edificación (CE)		46
7. <u>Propuesta de Ordenanza de Códigos Urbanísticos</u>		51
8. <u>Capacitación al Órgano Técnico de Aplicación (OTA) municipal</u>		53
8.1. Capacitación Inicial		53
8.2. Capacitación de Mediano y Largo Plazo.		59
9. <u>Conclusiones Generales</u>		61
BIBLOGRAFÍA		62
ANEXOS		
Anexo A : Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA)		Tomo II
Anexo B : Código de Edificación (CE)		Tomo III

LISTADO DE TABLAS

Documento del Informe Final

TABLA 1: Resumen evaluación de contenidos de CPUA Preliminar

TABLA 2: Resumen evaluación de contenidos de CE Preliminar

Anexo A – Código de Planeamiento Urbano Ambiental

TABLA 1: Anexo 2 – Cuadro de Distritos de Zonificación.

TABLA 2: Anexo 3 – Densidades indicativas por distrito.

TABLA 3: Anexo 3.1 – Densidades indicativas por distrito.

TABLA 4: Anexo 3.2 – Suelo Creado.

TABLA 5: Anexo 4.1. – Clasificación de Actividades.

TABLA 6: Anexo 4.2. – Localización de Actividades.

TABLA 7: Anexo 4.3. – Actividades sujetas a Estudio de Impacto Ambiental y Social.

TABLA 8: Anexo 4.3. – Actividades Permitidas en Áreas Especiales

TABLA 9: Anexo 5.1. – Normas Generales sobre Régimen Urbanístico

TABLA 10: Anexo 6.1. – Cesiones de Suelo Obligatorias en Urbanizaciones

TABLA 11: Anexo 7.2. – Clasificación de Red Vial Urbana y Sub- Urbana

Anexo B – Código de Edificación

TABLA 1: Patios de 1° Categoría

TABLA 2: Patios de 2° Categoría

TABLA 3: Cantidad de artefactos sanitarios para escuelas sin internado.

TABLA 4: Cantidad de artefactos sanitarios para escuela con internado

TABLA 5: Servicio mínimo de salubridad para alumnos.

LISTADO DE FIGURAS

Documento del Informe Final

FIGURA 1: Cronograma de Implementación de CPUA.

FIGURA 2: Cronograma de Implementación de CE.

FIGURA 3: Contenidos Capacitación (Módulo A)

FIGURA 4: Contenidos Capacitación (Módulo B1)

FIGURA 5: Contenidos Capacitación (Módulo B2)

FIGURA 6: Contenidos Capacitación (Módulo C1)

FIGURA 7: Contenidos Capacitación (Módulo C2)

FIGURA 8: Contenidos Capacitación (Módulo D)

FIGURA 9: Contenidos Capacitación (Módulo E)

FIGURA 10: Cronograma de Capacitación y Entrenamiento del OTA

Anexo A – Código de Planeamiento Urbano Ambiental

FIGURA 1: Anexo 5.2. Basamentos y retiros de fondo – Distrito AC

FIGURA 2: Anexo 5.2. Basamentos y retiros de fondo – Distrito M1

FIGURA 3: Anexo 7.2. Sección Colectoras Mayores (CMA)

FIGURA 4: Anexo 7.2. Sección Colectoras Menores (CME)

FIGURA 5: Anexo 7.2. Sección Calles Locales (CLOC)

FIGURA 6: Anexo 7.2. Sección Calles Pasajes (CPAS)

Anexo B – Código de Edificación

FIGURA 1: Ochavas

FIGURA 2: Salientes en ochavas

FIGURA 3: Balcones (Sección)

FIGURA 4: Balcones (Planta)

FIGURA 5: Rampas Vehiculares

FIGURA 6: Sanitarios para Discapacitados (Modelos de Referencia)

FIGURA 7: Acceso cochera en esquina.

FIGURA 8: Señalización en solado de ascensores

LISTADO DE PLANOS

Anexo A – Código de Planeamiento Urbano Ambiental

PLANO 1: Anexo 1.1.1. Clasificación del Suelo Urbano y Sub-Urbano.

PLANO 2: Anexo 1.1.2. Clasificación del Suelo No Urbano.

PLANO 3: Anexo 1.2.1. Zonificación de Usos del Suelo Urbano y Sub-Urbano.

Plancheta 1: Sector Vértice N.O.

Plancheta 2: Sector Límite Central - Norte

Plancheta 3: Sector Vértice N.E.

Plancheta 4: Sector Centro – Límite N.O.

Plancheta 5: Sector Central

Plancheta 6: Sector Centro – N.E.

Plancheta 7: Sector Central - Límite N.E.

Plancheta 8: Sector Central – Límite S.O.

Plancheta 9: Sector Central – N.O.

Plancheta 10: Sector Central – S.E.

Plancheta 11: Sector Central – Límite S.E.

Plancheta 12: Sector Vértice S.O.

Plancheta 13: Sector S.O.

Plancheta 14: Sector S.E.

Plancheta 15: Sector Vértice S.E.

Plancheta 16: Sector Sur

Plancheta 17: Sector Centro

PLANO 4: Anexo 1.2.2. Zonificación de Usos del Suelo No Urbano.

PLANO 5: Anexo 1.3. Áreas Especiales.

PLANO 6: Anexo 7.1. Plano de Red Vial Urbana y Sub-Urbana.

INFORME FINAL: CÓDIGOS URBANÍSTICOS Y PLAN DE GESTIÓN

EXTRACTO

El presente documento constituye el Informe Final del trabajo de consultoría oportunamente contratado, denominado Proyecto del Código Técnico Urbanístico de San Ramón de la Nueva Orán (Provincia de Salta).

Tal como se ha detallado en los informes de avance y en el desarrollo de este Informe Final, los resultados de la interacción inicial realizada con los actores institucionales y urbanísticos del municipio ha determinado la necesidad de ampliar los alcances originalmente previstos y orientar el trabajo a la conformación de un plexo normativo que incluyera un Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA), nexos ineludible entre el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental (PDUA), formulado entre 2015 y 2016, y el Código de Edificación (CE) encomendado.

Como resultado de esa redefinición, integra este informe un documento principal, en el que se detallan los alcances previstos en los Términos de Referencia del contrato, y se anexan sendos documentos conteniendo los proyectos normativos de ambos códigos mencionados, para su tratamiento legislativo posterior en el municipio.

El CPUA, partiendo de la referencia estratégica y el modelo territorial propuesto por el PDUA, deja planteado un modelo de gestión urbanística acorde al contexto actual, basado en un criterio dinámico, retroalimentado y abierto para la gestión de la ciudad, trascendiendo el carácter meramente regulatorio de los códigos urbanísticos tradicionales.

Cuestiones de fundamental importancia para Orán, como la creciente demanda de suelo para vivienda social, contrastante con las limitaciones de disponibilidad por los esquemas de propiedad y tenencia de la tierra en el Municipio, la identificación de áreas de oportunidad para proyectos de alto impacto en la calidad de vida de la población local, y la construcción de resiliencia climática en un ámbito sujeto a condiciones climáticas rigurosas, han sido consideradas de manera central en la formulación de esta normativa urbanística.

Este abordaje integral ha implicado la introducción de herramientas de gestión urbanística innovadoras y con cierto nivel de complejidad. Estas han sido asumidas por las autoridades municipales, que han expresado su voluntad de encarar un proceso de fortalecimiento institucional que permita concretar el Plan de Implementación que forma parte de este Informe Final.

1. INTRODUCCIÓN

La tercera y última etapa de avance de la formulación de los Códigos Urbanísticos de San Ramón de la Nueva Orán, cuyos resultados se reportan en este 3° Informe (Final), permitió avanzar en un todo de acuerdo a lo previsto en la planificación del trabajo, arribándose al objetivo de contar en este punto con las versiones completas y definitivas del plexo normativo, de forma de seguir posteriormente el proceso de tratamiento legislativo municipal, una vez que el departamento ejecutivo del municipio lo eleve para tal fin.

Adicionalmente, se acompañan el resto de los productos contemplados en el Plan de Trabajo, como el Plan de Implementación, el reporte de las instancias de revisión y validación con los actores institucionales y urbanísticos involucrados, y el informe de las actividades de capacitación realizadas con los integrantes del Órgano Técnico de Aplicación.

Tal como fue mencionado en los Informes de Avance anteriores, dicho plexo implica una extensión de los alcances originalmente previstos, habida cuenta de que en las etapas iniciales de relevamiento de información y análisis con los principales actores locales involucrados en el proyecto, quedó en evidencia la necesidad de abordar contenidos (particularmente de zonificación y herramientas de gestión y regulación urbanística) que exceden el alcance habitual de los Códigos de Edificación.

Este abordaje integral permitió lograr para SRNO una cobertura completa del espectro de planificación y regulación urbanística esperable en todo municipio, comenzando por la planificación urbana (materializada en el PDUA), siguiendo por la regulación urbana y territorial (expresada en el CPUA) y finalizando con la normativa edilicia (futuro Código de Edificación).

1.1. Descripción general de los avances realizados.

Entre los aspectos abordados en esta etapa, es menester mencionar y formular comentarios acerca de los siguientes temas:

Partiendo de la base de la versión preliminar de ambos códigos, provista en el 2° Informe de Avance, se continuó una intensa interacción tanto con los funcionarios y técnicos municipales como con los profesionales oranenses involucrados, en relación a la validación (que no excluye ajustes menores respecto a la versión preliminar) de la zonificación de los distritos urbanos, avanzándose según el criterio establecido de lograr una mayor simplificación de esa

zonificación en comparación a los antecedentes obrantes en el municipio, adecuándola a la relativa simplicidad estructural y funcional de la ciudad.

En particular, la interacción y los ajustes mencionados se enfocaron en el sector “suburbano” de la Ciudad, arribándose a un esquema definitivo que contempla tanto las estrategias establecidas por el PDUA para el área, como la marcada complejidad que se expresa en esa área por la convivencia de urbanizaciones informales, áreas arrendadas por el municipio para fines rurales productivos, existencia de pasivos ambientales, condicionantes topográficos, entre otros factores.

Los objetivos de la zonificación determinada para esa zona de la ciudad y su entorno rural, se direccionaron a los siguientes objetivos principales:

- Determinar la disponibilidad para urbanización con usos predominantemente residenciales de una cantidad de suelo acorde a la demanda previsible, según las proyecciones realizadas en el 1° Informe de Avance.
- Facilitar la materialización de la Avenida de Circunvalación planteada por el PDUA en ese sector.
- Facilitar la materialización del Cinturón o Fuelle Verde previsto por la misma normativa.
- Asignar una categoría especial de zonificación a las áreas afectadas directa o indirectamente por impactos ambientales que eviten su urbanización para fines residenciales o con permanencia continua de personas.

Tal como se expresa en los planos de zonificación incluidos en el Anexo I del CPUTA, el esquema de zonificación se basó en los siguientes puntos:

- Prever un trazado tentativo para la circunvalación este, coincidiendo aproximadamente con los puntos extremos de las urbanizaciones ya existentes en ese lateral de la ciudad, trazado articulado en sus extremos norte y sur con la RN 50 y respectivos accesos a SRNO.
- Utilizar los predios identificados como arriendos como parte de un distrito PN (Parque Natural), articulados con otros predios existentes con bajo o medio nivel de antropización para configurar el cinturón o fuelle verde.
- Redefinir la Línea de Ejido Urbano en un trazado situado más al este del actualmente existente, permitiendo englobar parte del cinturón verde y también las áreas de futuro crecimiento urbano para las dos próximas décadas.

- En relación a esto último, dividir las áreas urbanizables en dos categorías (Áreas de Anexión Condicionada – AAC -, y Áreas de Reserva Estratégica – ARE), según su nivel de priorización para urbanización.

Adicionalmente a lo anterior, se arribó a una propuesta consensuada en relación a los posibles emplazamientos del Ecoparque Industrial de SRNO previsto en el PDUA. En tal sentido, quedan planteadas en el CPUA las siguientes alternativas, en orden de prioridad:

- 1) Clasificar como AE-RE (Área Especial de Renovación) el sector identificado como más apropiado desde el punto de vista funcional, ubicado al sudeste del Ejido Urbano, e implementar un Plan de Acción que incluya un Estudio de Factibilidad para el mismo, particularmente en lo relacionado a la provisión de infraestructuras de agua y cloacas.
- 2) Clasificar con la misma categoría el sector originalmente propuesto en el PDUA (al sudoeste del Ejido Urbano), actualmente clasificado como Área Roja del OTBN. En caso de no resultar factible el predio mencionado en el punto 1, se realizarán consultas a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable a fin de confirmar dicha categorización y evaluar la factibilidad de una eventual utilización de este predio. En caso negativo, desde esta consultoría se recomienda mantener el predio con la categoría de Área No Urbana, con usos del suelo de Reserva Natural Cultural.

También han sido identificadas como áreas de especial relevancia para el desarrollo futuro de SRNO el predio del Aeródromo, ubicado al sudoeste de la planta urbana, y el gran vacío urbano ubicado al sur de la misma hasta la RN 50, ambos directamente vinculados con el acceso principal a la ciudad y por lo tanto susceptibles de contribuir a una revalorización y renovación de la imagen de la ciudad.

En ambos casos, el criterio establecido ha sido también el de clasificarlas como AE-RE, en el primer caso previendo su urbanización a través de un Proyecto Especial orientado a la generación de equipamiento comunitario e institucional, mientras que para el segundo predio se otorga prioridad a la urbanización residencial de baja densidad en la mayor parte de su superficie, matizada con áreas de usos mixtos de densidades bajas a medias, e incluyendo la posibilidad de alojar grandes equipamientos comerciales en una porción limitada del área.

Cabe mencionar, finalmente, tres definiciones clave a las cuales se arribó durante esta última etapa de discusión y consensos:

1) En función del volumen y complejidad de ambos componentes (CPUA y CE) del plexo normativo, se acordó su manejo como dos documentos separados, aunque mutuamente referenciados, en lugar de acoplarlos en un único Código Urbanístico.

2) En relación a los instrumentos de gestión urbanística (particularmente los referidos a “gestión del suelo”) incluidos en la versión preliminar del CPUA y sobre los cuales este equipo consultor había planteado 3 (tres) diferentes opciones en cuanto a su inclusión e implementación, considerando la relativa complejidad de su implementación, los actores urbanísticos e institucionales optaron por validar su inclusión, sujeta a un Plan de Implementación de mediano plazo, que es objeto de desarrollo contenidos siguientes de este informe.

3) Siguiendo la sugerencia formulada por el CFI en el proceso de revisión del 2° Informe de Avance, se acordó unánimemente incluir en el Código de Edificación una Sección dedicada exclusivamente a la determinación de un régimen de obligaciones e incentivos relativos a “Diseño Sustentable”, cuyo proceso de implementación está también considerado en el Plan de Implementación que integra este informe, tendiente a incorporar gradualmente criterios y técnicas de diseño y construcción que fortalezcan la resiliencia climática de SRNO.

2. Talleres de revisión y consulta con actores involucrados.

De manera inmediata a la conclusión y entrega del 2° Informe de Avance de este trabajo de consultoría, que incluía las versiones preliminares del CPUA y CE, estos documentos fueron enviados, de acuerdo a lo previsto, a los distintos actores institucionales y urbanísticos, para su revisión y evaluación.

Conjuntamente con dichos documentos, se envió un formato guía para su evaluación, que permitiera una identificación priorizada de los contenidos que, a juicio de los involucrados, requerirían ser objeto de revisión y discusión.

Transcurridas dos semanas de enviada la documentación, se realizaron distintos talleres de revisión con el grupo de profesionales congregados por el CAS (Sede Orán), funcionarios y técnicos del municipio, y concejales de SRNO.

Se destaca que muchos de los temas abordados en los talleres, por iniciativa de los participantes, y como es frecuente y natural que suceda en este tipo de actividades participativas, exceden largamente el ámbito temático específico de este trabajo, orientado a la elaboración del Código de Edificación, e incluso al ámbito que, por iniciativa del equipo consultor y pedido de los actores urbanísticos, se extendió el mismo, es decir el Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

En tal sentido, si bien la moderación de los talleres orientó siempre la focalización de los mismos a los aspectos centrales del trabajo, se consideró oportuno permitir debates y discusiones abiertas, aún en temas que se relacionan más directamente con cuestiones de Planificación Urbanística o de gestión municipal.

La presencia en los talleres de los funcionarios con incumbencias urbanísticas en el municipio, permitió que estos temas sean también agendados y apuntados por ellos para su consideración a través de los canales adecuados.

Se describen a continuación las instancias de taller realizadas, cuyos resultados se detallan en el punto 3. de este informe.

2.1. Taller de Revisión inicial de profesionales de SRNO (07/06/19)

Inmediatamente luego de distribuido el material preparado para los procesos de revisión por parte de los actores sociales, con fecha 07 de Junio se llevó a cabo en la sede Orán del Colegio de Arquitectos de Salta un primer taller de discusión y consensos respecto a los contenidos de las versiones preliminares de ambos códigos componentes del plexo normativo en preparación para SRNO.

De este Taller de Revisión, que contó con la participación y coordinación de los miembros locales del equipo consultor (Arq. Sebastián Piacenza, Ing. Héctor Cuellar y Dr. Ariel Pomares), se derivó una primera ronda de consultas y propuestas de ajuste que fueron tratadas tanto durante el mismo taller como a través de interacción digital con la coordinación de la consultoría en las semanas posteriores, según se detalla en el apartado 3.1.

2.2. Taller de Revisión con Equipo Municipal de SRNO (26/06/19)

Este taller contó con la participación de los funcionarios y técnicos municipales más directamente involucrados en la gestión urbanística.

De acuerdo a la dinámica preestablecida, y basándose en la visualización de la estructura de ambos códigos urbanísticos (en su versión preliminar), se realizó una discusión sobre cada uno de los temas agendados por los participantes en función de la revisión previa realizada por ellos.

Dichas cuestiones, y las respuestas y acuerdos arribados, se detallan en el apartado 3.2. de este informe.

2.3. Taller de Revisión con Gerencia de Obras Privadas de SRNO (26/06/19)

Esta instancia de taller se limitó a los responsables del área de Obras Privadas y se focalizó fundamentalmente en los aspectos relacionados a tramitaciones y organización interna del sector que se prevé serán impactados por la nueva normativa.

En paralelo a estas cuestiones, se avanzó en el análisis de las necesidades de fortalecimiento institucional que serán requeridas para la implementación de los nuevos códigos.

Los resultados de este taller se detallan en el apartado 3.3. de este informe.

2.4. Taller de Revisión Inicial con Concejales de SRNO (26/06/19)

Considerando la importancia del involucramiento de los miembros del Concejo Deliberante de SRNO por su responsabilidad posterior del tratamiento y aprobación legislativa del nuevo plexo normativo, se realizó otra instancia de taller con los concejales que acudieron a la invitación formulada.

En la misma, se respondió a consultas puntuales formuladas por los concejales en relación a los contenidos del proyecto normativo, al tiempo que se realizó un amplio intercambio de ideas en relación a la gestión urbanística del municipio.

Los resultados de este taller se detallan en el apartado 3.4. de este informe.

2.5. 2° Taller de Revisión con profesionales de SRNO (27/06/19)

Como complemento al Taller de Revisión Inicial detallado en el apartado 2.1. y al intercambio digital posterior, se realizó esta segunda instancia de taller con la presencia de la totalidad del equipo consultor, en la cual se siguió una dinámica similar a la explicada en el apartado 2.3.

Así, fueron recorridos íntegramente los Índices de ambos códigos urbanísticos, realizándose un análisis detallado de cada uno de los puntos en que los profesionales habían identificado puntos en duda o que ameritaban discusión y acuerdos.

Los resultados de este taller se detallan en el apartado 3.5. de este informe.

2.6. 2° Taller de Revisión con Concejales de SRNO (03/07/19)

Con posterioridad a la ronda de talleres descrita anteriormente, se realizó uno adicional con otro grupo de concejales, en el cual se canalizaron otras consultas, inquietudes y aportes, según se detalla en el punto 3.6.

3. Resultados de Talleres, Consultas y Revisiones.

Se detallan en este apartado los resultados de las instancias participativas mencionadas en el capítulo 2. anterior.

3.1. Taller de Revisión inicial de profesionales de SRNO e Interacción posterior.



Acta del Taller			
Proyecto:	Normativa San Ramón de La Nueva Orán		
Fecha:	07/06/2019	Inicio	15:00 HS
		Fin	18:00 HS
Asistencia:	Consultores <ul style="list-style-type: none"> • Arq. Sebastián Piacenza. • Dr. Ariel Pomares 	Arquitectos Delegación Local: <ul style="list-style-type: none"> • Arq. Belén Bernad • Arq. René Canales • Arq. Marcelo Bernad • Arq. Beatriz Daher • Arq. Bibiana Casares • Arq. Diego Ortega • Arq. Agustín Sajja • Arq. Raquel Villafañe • Arq. Rodolfo Castillo 	
Agenda del Taller			
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Revisión de Códigos</i> 			✓
Notas del Taller			
1	<p>Penalidades:</p> <p>Relacionado al Artículo 42 del Código de Edificación, se plantea la duda acerca de la existencia de una Ordenanza vigente en relación a multas y penalidades relativas a infracciones urbanísticas o edilicias.</p> <p>R: Se acuerda encomendar al Dr. Pomares una revisión del relevamiento normativo realizado en el 1° Informe, a fin de determinar si existe una Ordenanza, Decreto o cualquier otro instrumento normativo al respecto.</p> <p>En caso positivo, se procederá al ajuste de contenidos del C.E. para referenciar ese artículo directamente a ese instrumento.</p> <p>En caso negativo, el C.E. deberá incluir la indicación de la necesidad de formular esa normativa complementaria, en carácter de “reglamentación” del artículo mencionado.</p>		
2	<p>Retiros Obligatorios de Frente (Jardín):</p> <p>Se plantea la consulta respecto a si la Línea Municipal de Edificación está delimitada, ya que no existe ordenanza al res-</p>		

	<p>pecto. Se consulta también acerca de si se contempla el concepto de “Línea Dominante Media”.</p> <p>R: Se indican las siguientes aclaraciones para una mejor interpretación de los textos normativos y un manejo homogéneo de la terminología relativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La “línea municipal” está determinada por los planos catastrales y cédulas parcelarias, y es el límite de la propiedad privada hacia la calle. • Si el Código de Planeamiento especifica retiro obligatorio de frente para jardín en un distrito de la ciudad (esto está determinado en el Anexo 5.2. del CPUA), se genera una nueva línea regulada por la normativa: la “Línea de Edificación”, que debe ubicarse como mínimo a la distancia de la Línea Municipal que especifique el CPUA (Ej. 3 m.), hacia el interior del terreno. No puede construirse delante de esa línea. El área abarcada por el retiro pasa a formar parte del “espacio urbano” aun preservándose la propiedad y uso privado del propietario del predio. • En caso de no especificarse retiro obligatorio, la Línea de Edificación puede coincidir con la Línea Municipal, o ubicarse a cualquier distancia de este, a decisión del propietario. • El Art. 202 del Código de Edificación preliminar contempla la Línea de Edificación Dominante, que puede adoptarse como alternativa de retiro cuando la cuadra ya tenga consolidado un retiro diferente al especificado por el CPUA en al menos un 80 % de su extensión. Ejemplo: Si el distrito tiene establecido un retiro de 3 m. y una determinada cuadra del mismo distrito tiene el 80 % construido sobre Línea Municipal, puede autorizarse a que los proyectos avancen hasta esa misma línea.
3	<p>Normativa sobre Ascensores:</p> <p>Se consulta respecto al criterio propuesto en relación al tema ascensores (Art. 160 del CE en adelante), considerando la</p>

	<p>vigencia actual de una Ordenanza Municipal al respecto. Se consulta también si se contemplan en la normativa las Escaleras Mecánicas, ya que en una primera revisión no se detectaron tales contenidos.</p> <p>R: El equipo consultor recoge la inquietud y plantea realizar un análisis comparativo entre ambos instrumentos, acordando con los profesionales la necesidad de que como resultado de este proceso de diseño normativo quede vigente uno solo de estos instrumentos o una combinación entre ambos.</p> <p>Se evalúa que los contenidos contemplados en el CE Preliminar están en línea con las normativas más recientes a nivel nacional de ciudades con alta incidencia de edificios en propiedad horizontal y, por ende, de medios mecánicos de elevación; pero simultáneamente se pone en evidencia que la normativa local vigente es también de reciente implementación (2016), lo cual amerita la revisión.</p> <p>Se acuerda que el Dr. Pomares, responsable de la sistematización del relevamiento de las normativas vigentes en el municipio, compartirá con el equipo consultor el texto de dicha ordenanza, a fin de esta revisión y poder arribar a una definición a adoptar para la versión definitiva del CE.</p> <p>El Coordinador del proyecto informa que la normativa respecto a Escaleras Mecánicas si se encuentra incluida, en el Art. 200 del CE, y que además se incluyen especificaciones adicionales para Montacargas.</p>
4	<p>Composición del Órgano Consultivo Externo (CoMDUA):</p> <p>El Dr. Ariel Pomares plantea la conveniencia de incluir, dentro de la conformación del CoMDUA, prevista en el CPOA, a un representante del Colegio de Abogados y Procuradores de la Provincia de Salta, Delegación Orán, a fin de complementar los perfiles profesionales necesarios para abarcar la amplitud de las temáticas normativas, complementando a las representaciones de Arquitectos e Ingenieros.</p> <p>Se plantea que esto permitirá una adecuada interacción</p>

	<p>con la Comisión de Legislación del Concejo Deliberante local.</p> <p>R: El equipo consultor considera procedente la propuesta y se acuerda incluir esta modificación en la versión final de la normativa.</p>
5	<p>Alusión a Cámara Argentina de la Construcción:</p> <p>En relación al Art. 90 del CPUA, que menciona a esta institución como referente en materia de actualizaciones de precios de referencia para la construcción, el Dr. Pomares eleva la sugerencia de agregar el párrafo “y/o el organismo o institución que en el futuro la reemplace”, con criterios similares a otros casos previstos en la normativa.</p> <p>Esto obedece a evitar la necesidad futura de modificaciones al Código en caso de desaparición o cambio de denominación de esa institución.</p> <p>Se plantea que esto permitirá una adecuada interacción con la Comisión de Legislación del Concejo Deliberante local.</p> <p>R: El equipo consultor considera procedente la propuesta y se acuerda incluir esta modificación en la versión final de la normativa.</p>
6	<p>Referencia a Ordenanzas reemplazadas por el CE:</p> <p>De la revisión jurídica realizada por el Dr. Pomares, se desprende la sugerencia de eliminar los dos artículos finales del CPUA, 320 y 321, por considerarse que su contenido resulta más apropiado para su inclusión en la ordenanza a través de la cual se establezca la puesta en vigencia de la normativa, en lugar de incluirlo en el contenido del plexo.</p> <p>R: El equipo consultor considera procedente la propuesta y se acuerda incluir esta modificación en la versión final de la normativa.</p>

3.2. Taller de Revisión con Equipo Municipal de SRNO



ACTA DEL TALLER			
Proyecto:	Normativa San Ramón de La Nueva Orán		
Fecha:	26/06/2019	Inicio	11:00 HS
		Fin	13:30 HS
Asistencia:	Coordinador y Consultores <ul style="list-style-type: none"> • Arq. Pedro Fernández • Arq. Estela Operti 		Funcionarios Municipales: <ul style="list-style-type: none"> • Baltazar Lara Gros Diputado Provincial • Arq. Rosales Claudia Gerente O. Privadas • Marcos Ruiz Gerente de Catastro • Pablo Mealla Gerente de Turismo • José Luis Núñez Inspector • Celso Méndez Director de Obras Privadas • Agustín Sajja Gerente de Obras Públicas
Agenda del Taller			
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Revisión de Códigos</i> 			✓
Notas del Taller			
1	El coordinador explicó los motivos por los que se plantea la relocalización del futuro Ecoparque. El responsable del área de catastro de la municipalidad acota que, en parte de la zona prevista para la relocalización, la capa freática se encuentra muy cercana a la superficie, lo que trae aparejados inconvenientes en algunas urbanizaciones cercanas. El coordinador aclara que se deberá		

	<p>realizar el correspondiente estudio de factibilidad antes de avanzar con el proyecto, también hace mención al proyecto de poliducto planteado en la zonificación puede servir para resolver la problemática planteada. Se verifica que hay suelo disponible en el entorno cercano que permitiría eventualmente desplazar la localización del emprendimiento. Se redefine la zona como Área Especial sujeta a estudio de factibilidad técnico económica para determinar el uso del suelo definitivo.</p> <p>El coordinador propone conservar como segunda opción para el emplazamiento del Ecoparque (en caso la anterior no resultara factible) la originalmente propuesta en el PDUA de SRNO, que estaría subordinada a una eventual reclasificación del predio en el OTBN.</p> <p>Estos criterios se volcarán en la versión final del CPUA.</p>
2	<p>El diputado Lara Gros propone que el órgano consultivo se conforme dentro de la órbita del Consejo Económico Social existente en la ciudad de Orán, como una comisión especial dentro del mismo. Sería convocado cuando haya consultas, para contratar consultorías, etc. Se acota que se debe cambiar donde se expresa su conformación mediante decreto, por resolución.</p>
3	<p>Se consensua la creación de la Secretaría de Desarrollo Urbano Ambiental como Órgano Técnico de Aplicación inicial de la normativa, asumiendo un aumento de perfil al área urbanística del municipio.</p>
4	<p>Se propone el uso mixto para la zona del borde de la RN, estudiando la manera de que se conserve mediante el manejo de indicadores urbanísticos una proporción de verde/construido, que refleje la identidad paisajística de la zona.</p>
5	<p>En relación a las zonas de valor patrimonial listadas en el código, se menciona la existencia de un conjunto de potencial valor, situado sobre calle Alvarado, entre San Martín e Hipólito Yrigoyen.</p>
6	<p>Se valida el criterio de considerar el entorno inmediato del Área Centro (M1) con la mayor densidad, dejando un nivel algo menor en el Área Centro, para evitar la superposición de altas intensidades de uso con los de tipo comercial.</p>
7	<p>Se acuerda plantear en la normativa la estrategia de un futuro acuerdo y pedido de asesoramiento a la COPAUPs de la Provincia de Salta, para avanzar en las cuestiones de relevamiento, preservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico de SRNO.</p>

8	Se plantea y se valida en el taller la idea de introducir contenidos sobre construcción sustentable en la normativa. Dada la situación socioeconómica de la región, se considera inviable establecer dichas normas como obligatorias. Se acuerda implementarlo a través de incentivos, tales como “Bonos de Densidad” o beneficios tributarios.
9	Se habló de la importancia de llevar a cabo el fortalecimiento institucional, incluyendo la capacitación continua del personal municipal, de forma de desarrollar progresivamente los recursos necesarios para la plena implementación de la nueva normativa.

3.3. Taller de Revisión con Gerencia de Obras Privadas de SRNO



ACTA DEL TALLER			
Proyecto:	Normativa San Ramón de La Nueva Orán		
Fecha:	26/06/2019	Inicio	15:00 HS
		Fin	17:30 HS
Asistencia:	Coordinador y Consultores <ul style="list-style-type: none"> • Arq. Pedro Fernández • Arq. Estela Operti 		Funcionarios Municipales: <ul style="list-style-type: none"> • Arq. Rosales Claudia Gerente O. Privadas
Agenda del Taller			
<ul style="list-style-type: none"> • Revisión de Tramitaciones y Procedimientos 			

Notas del Taller	
1	La gerente de Obras Privadas, comenta sobre la existencia del COSIS, que es un código simplificado de infracciones municipales, actualmente en vigencia, cuya autoridad de aplicación alterna entre las gerencias de Obras Públicas y Particulares, explica que mediante ordenanza se fijó la unidad de aplicación de multas, relacionándola al costo de las bolsas de cemento, hasta un máximo de 200 unidades.
2	Claudia Rosales pone en conocimiento de que existió la obligatoriedad de realizar el cableado soterrado, pero se derogó la ordenanza que lo reglamentaba por la imposibilidad de llevarse a la práctica, en el contexto de ese momento.
3	Se hace énfasis en los conflictos que ha generado en la ciudad la instalación de antenas, tema que se replicó en los talleres realizados. La funcionaria explicó que en el código que está en vigencia actualmente, se había definido una zona para la ubicación de las antenas, zonificación que nunca se respetó y las antenas se diseminaron por toda la zona urbana.
4	Se discutió sobre el momento apropiado para efectivizar el cobro del derecho de construcción y se definió realizarlo al momento de la aprobación final de los planos.
5	Se acordó implementar la exigencia de verificaciones sísmicas y eléctricas en los relevamientos de obras existentes, que datan de fecha posterior a la implementación de las mencionadas normas.
6	Se dialogó sobre el dimensionamiento de los patios y se consensuaron las dimensiones planteadas en la versión preliminar del código.
7	El coordinador explica que se incorporará en la normativa incentivos que propendan a la materialización de arquitectura sustentable, por medio de la utilización de nuevas tecnologías y recursos no tradicionales, como lo son la utilización de materiales que apuntan a lograr eficiencia térmica, métodos de recuperación de agua de lluvia, cubiertas y fachadas verdes, pantallas solares, etc. La modalidad se determinará a partir de las conclusiones de los talleres que se están realizando.
8	Se acuerda entre la Gerencia de Obras Privadas, en representación de la Municipalidad de SRNO y el equipo consultor la agenda y ejes temáticos a abordar en la capacitación a realizar el día 17 de Julio, que incluirán, entre otros puntos, las tramitaciones, y nuevas herramientas contempladas en los Códigos.

3.4. Taller de Revisión Inicial con Concejales de SRNO



Acta del Taller			
Proyecto:	Normativa San Ramón de La Nueva Orán		
Fecha:	26/06/2019	Inicio	18:00 HS
		Fin	20:30 HS
Asistencia:	Coordinador y Consultores <ul style="list-style-type: none"> • Arq. Pedro Fernández • Arq. Estela Operti 	Concejales y Funcionarios Municipales: <ul style="list-style-type: none"> • Cala Matías – Concejales • Saba Soledad – Concejales • Tévez Lucas – Concejales • Manzur Carlos – Concejales • Díaz Nelli – Concejales • Arq. Rodolfo Castillo (asesor del CD) • Arq. Rosales Claudia Gerente O. Privadas 	
Agenda de la Reunión			
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Presentación de la Estructura de los Códigos de Planeamiento y Edificación</i> 			✓
Notas del Taller			
1	El coordinador comienza la exposición de la estructura del Código de Planeamiento Urbano Ambiental.		
2	Un concejal aborda el tema de los asentamientos, menciona la ley 27.459 y expresa la necesidad de regularizar los existentes y evitar nuevos núcleos.		
3	Otro edil manifiesta que, en relación a los procesos de regulari-		

	<p>zación de asentamientos, las empresas prestadoras de servicios públicos, cuestionan la provisión de los mismos a raíz de la existencia de numerosos problemas, como por ejemplo la capa freática alta.</p>
4	<p>El coordinador expresa que, en el CPUTA, estas áreas de ocupación informal serán categorizadas como Áreas de Interés Social y tendrán un tratamiento particularizado tendiente a su regularización. Así mismo aclara que algunas de ellas pueden estar dentro de las denominadas Áreas No Aptas, en tal caso, no se podrán admitir y se deberán tomar acciones desde la política para resolver estas situaciones, que de ninguna manera pueden consolidarse. También destaca que los instrumentos del Código son preventivos no correctivos.</p>
5	<p>Un concejal comenta que se construyó un conjunto de viviendas en zona con importantes inconvenientes, a raíz de la existencia de la capa freática alta y que dichas viviendas fueron rechazadas por la población, que finalmente debió habitarlas de cualquier manera. Se acotó que hay posibilidades de realizar obras de infraestructura que resuelvan la situación. El coordinador expresa que es importante evaluar los costos beneficios al encarar acciones correctivas. El CPUTA establecerá dónde se debería y donde no se debería ocupar el suelo, cómo y para qué.</p>
6	<p>Los concejales comentan, que en el centro comenzaron a aparecer algunos edificios y junto a ello las dificultades en cuanto a los servicios. El coordinador explica que las densidades indicativas que especifica el PDUA permite una planificación anticipada y a largo plazo de las obras de infraestructuras, que deben acompañar el desarrollo urbano.</p>
7	<p>El coordinador explica que el CPUTA define zonificaciones que contienen distritos a los que se les asigna diversas densidades y también que existe una matriz donde se puede visualizar las actividades permitidas en cada área. Que en el mismo se especifican también diferentes indicadores urbanísticos como el FOT, FOS, etc., el coordinador explica cómo se determina cada uno de los indicadores.</p>
8	<p>El coordinador destaca las ventajas de utilizar nuevas tecnologías y técnicas constructivas sustentables y la posibilidad de establecer incentivos a partir de la normativa para impulsar su utilización.</p>
9	<p>La gerente de obras particulares comenta que en su momento se derogaron mediante ordenanza los indicadores FOT, FOS y reti-</p>

	ros. Lo que en términos urbanísticos ocasionó graves perjuicios en la configuración de la ciudad. El asesor del Concejo plantea la gravedad de esta situación aún vigente. El coordinador resalta cómo esta situación se tradujo en la conformación de la ciudad, la que presenta como consecuencias, una gran compacidad y escasa presencia del verde en las áreas más consolidadas.
10	Un concejal plantea la consulta de, cómo puede accionar un ciudadano ante irregularidades, el coordinador explica que el ciudadano puede denunciar las irregularidades en la municipalidad, que es la que tiene el poder de policía para accionar y que se tomen medidas, en otros casos es necesario la intervención de la justicia. El concejal acota que la inacción del Estado ha perjudicado la configuración de la ciudad.
11	El coordinador comenta que, para fortalecer la capacidad de gestionar del municipio, se deben llevar a cabo acciones para el fortalecimiento institucional integral, destaca que la provincia aporta muchas cuestiones en ese sentido y está presta a trabajar en conjunto con el municipio. La consultora, hace énfasis sobre la importancia del funcionamiento del órgano Consultivo, que en este caso se ha pensado funcione en el marco del CES de Orán.
12	Se presenta la moción por parte de uno de los ediles, de establecer la obligatoriedad de que el Ingenio El Tabacal, solamente le pueda vender tierras al Estado, para evitar malas intervenciones urbanísticas en detrimento de la ciudad y el municipio pueda ejercer el control con mayor facilidad. A lo que el coordinador responde, explicándole que la implementación del CPUTA es la herramienta adecuada para ejercer el control de la ciudad, al que él se refiere.
13	Se dialoga sobre la fecha de entrega de los códigos para su tratamiento y se explica que los concejales en sus plenas funciones, son quienes deberán revisar, aprobar o sugerir modificaciones al CPUTA, para que el siguiente paso sea ponerlo en vigencia.
14	Los concejales insisten sobre el tema del caos que producen los asentamientos ilegales o clandestinos. La funcionaria municipal presente acota que el municipio no tiene los recursos humanos necesarios para ejercer el control de manera efectiva.
15	Una concejal pregunta sobre la conveniencia o no de reubicar el mercado de abasto. El coordinador le explica que el Plan Estratégico (2016) llevado a cabo de manera participativa y sobre el cual se elabora la normativa, no plantea la necesidad de reubi-

	cación, sino que habla de consolidarlo y ordenarlo.
16	Se plantea el tema de ampliación del cementerio, a lo cual el coordinador explica que se ha destinado un área de reserva específica a tal fin, que duplica la superficie existente. Otro concejal comenta que se detectaron problemas de contaminación ocasionados por el lixiviado de líquidos provenientes de las sepulturas. A raíz de este problema se clausuró un pozo de agua de un barrio ubicado hacia el este del cementerio.
17	La presidenta del Concejo consulta si al conformarse al Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano Ambiental, se anularía la actual Secretaría de Ambiente Sustentable, a lo que la consultora responde que no será así porque cumplen diferentes funciones y deberán actuar en forma articulada.
18	Un concejal plantea la problemática de las inundaciones y la necesidad de implementar canales maestros de desagüe paralelos a la RN50. El coordinador explica que en el código se está incluyendo, en la reserva vial destinada a la realización de un bulevar, que configura el lado este de la circunvalación proyectada, un canal maestro, que incorpora inclusive un poliducto para la infraestructura de las áreas de reserva. Aclara que se deberán realizar los correspondientes estudios de factibilidad para verificar si será suficiente con la construcción del mismo o si se deberá intervenir en alguna de las zonas consolidadas de la ciudad.
19	El coordinador presenta la estructura del código de edificación. Un concejal comienza planteando la problemática de la falta de control en relación a la obra clandestina y especialmente a la aparición de asentamientos ilegales, expresa que la municipalidad debería tener un "ejército de inspectores" para que se evite infringir las normas y para regularizar las situaciones existentes.
20	Otro edil consulta en relación a la potencial situación que pueden llegar a generar la consecución de edificios en medianera, plantea que podría generarse una secuencia de edificaciones en altura que generen una imagen demasiado compacta, que a su vez entorpecería el paso del sol y el aire, lo que significaría un inconveniente teniendo en cuenta el clima del lugar. El asesor del Concejo Deliberante, expresa que le preocupa esta posible situación urbanística. El coordinador explica que todas estas cuestiones se estudiarán y serán reglamentadas en el código, menciona que se está planteando un retranqueo de las fachadas para evitar se produzcan espacios de tipo canal en las calles donde se permitan las edificaciones en altura.

	<p>También acota que en ciudades donde los lotes son pequeños, condicionar exclusivamente la construcción de edificios a la tipología en torre, significa disminuir notablemente la posibilidad de construir edificios.</p> <p>Otro concejal, comenta la existencia de edificios en altura clandestinos, que no cumplen con las normas de seguridad y que van en detrimento de la imagen de la ciudad, representando otros patrones culturales y menciona el ejemplo de la ciudad Bermejo (Bolivia, zona limítrofe). También acota sobre la posibilidad de construir edificios en torre en lotes de mayores dimensiones existentes en la ciudad.</p> <p>El coordinador destaca que, eliminando la construcción clandestina, la imagen de la ciudad irá cambiando progresivamente.</p>
21	<p>Un concejal menciona la necesidad de establecer la obligatoriedad de la conformación de consorcios en los edificios, para evitar inconvenientes de diversa índole que se presentan actualmente por la ausencia de los mismos en algunos edificios existentes.</p>
22	<p>Se habla sobre el control profesional de la obra, el coordinador explica la obligatoriedad de la Dirección Técnica de obra, que se incluye en el código, aclarando que en nuestra provincia las prácticas de ejecución, definen que un apartado en la caratula del plano, en la mayoría de las construcciones de menor porte, se asiente que, la administración está a cargo del propietario, en los casos que no exista una firma responsable de la misma, con su correspondiente representación técnica.</p>
23	<p>Dialogando sobre el tema de inmuebles patrimoniales, se presenta la necesidad de proteger y regular los inmuebles de valor patrimonial a través de una ordenanza diseñada a tal fin. El coordinador aclara que el listado de inmuebles de estas características incluidos en el código, es fiel reflejo de los seleccionados por el Plan Estratégico realizado en el año 2016 y está sujeto a estudio, acota que la CoPAUPS (Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Salta) ofreció prestar su colaboración, en el momento que decidan realizar las tareas de selección de inmuebles de interés patrimonial.</p>
24	<p>Un concejal presenta la moción de que en el código se establezca las medidas mínimas de dormitorios en 2,90m x 2,90m, debido a la existencia de dormitorios de dimensiones muy inferiores, inclusive en viviendas realizadas por el Estado.</p>
25	<p>Se consulta sobre el control a la problemática de ruidos moles-</p>

	tos, la gerente de obras privadas menciona que el control lo realiza el área de salubridad. El coordinador acota que hay edificios de determinadas características que deberán presentar según lo estipula el código, Estudios de Impacto Ambiental, tanto en la fase de proyectación como en la de funcionamiento y esto incluye la evaluación de ruidos molestos.
26	Un concejal acota, que no está en funcionamiento del Consejo Económico Social de la ciudad y que se deberá bregar por la puesta en funcionamiento del Órgano Consultivo y del OTA, para la correcta gestión de los códigos que el Concejo Deliberante aprobará con fuerza de ordenanza.

3.5. 2° Taller de Revisión con profesionales de SRNO



ACTA DEL TALLER			
Proyecto:	Normativa San Ramón de La Nueva Orán		
Fecha:	27/06/2019	Inicio	15:00 HS
		Fin	19:30 HS
Asistencia:	Coordinador y Consultores <ul style="list-style-type: none"> • Arq. Pedro Fernández • Arq. Estela Operti • Ing. Héctor Cuellar • Dr. Ariel Pomares • Arq. Sebastián Piacenza 	Arquitectos Delegación Orán e Invitados: <ul style="list-style-type: none"> • Beatriz Daher • Belén Bernard • René Canales • Bibiana Casares • Diego Ortega • Raquel Villafañe • Agustín Sajja 	
Agenda del Taller			

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Revisión de Códigos</i> 		✓
Notas del Taller		
1	Se dialoga sobre la posible reubicación del Ecoparque proyectado en el Plan Estratégico y se arriba a la conclusión de dejar planteadas en la zonificación, dos propuestas alternativas, la preexistente y la propuesta por el equipo consultor.	
2	Se presenta la idea de que en el AE RE, perteneciente al actual aeródromo se planifiquen viviendas de baja densidad, para lograr una imagen de ciudad verde y jerarquizar el ingreso a la ciudad. Se plantean otras posibilidades para generar la imagen de ciudad verde por medio del manejo de indicadores urbanísticos, se propone también dar un perfil institucional y comercial especialmente en el sector este del área. El coordinador acota que es conveniente categorizar el área como especial de renovación urbana y flexibilizar el perfil que se le otorgará, se consensua esta moción.	
3	Se plantea que tanto el Área Centro como el AM1, sean de alta densidad. Se revisan los indicadores de alturas máximas planteados en la versión preliminar del CPUA y se valida la propuesta.	
4	Se define que el área especial no gubernamental perteneciente a una industria local, quede categorizada dentro del distrito M3, siempre y cuando la actividad que desarrolle este permitida en la matriz de actividades incluida en el código.	
5	Se plantea la necesidad de dejar prevista un área de reserva vial para colectora y ciclovía a la vera de la RN50.	
6	<p>En relación a la conformación del órgano consultivo diseñado en el código, se define, en coincidencia con lo acordado con el equipo municipal, que quede incluido en el marco del actual Consejo Económico Social, conformando una Comisión Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA). Respecto a los miembros que la conformarán se acuerda el siguiente esquema:</p> <p>1 (Un) funcionario del Municipio con nivel de Secretario o función equivalente, designado por el Intendente Municipal, en carácter de Presidente del CoMDUA</p> <p>1 (Un) funcionario del Municipio con nivel de Director General o Gerente, relacionados al Área de Planeamiento, designados por el Intendente Municipal.</p>	

	<p>1 (Un) funcionario del Municipio con nivel de Director General o Gerente, relacionado al Área de Ambiente, designado por el Intendente Municipal.</p> <p>1 (Un) representante de los Centros Vecinales de la Ciudad de SRNO.</p> <p>1 (Un) representante del Colegio de Arquitectos de Salta (CAS), sede SRNO.</p> <p>1 (Un) representante del Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesionales Afines de Salta (COPAIPA), sede SRNO.</p> <p>1 (Un) representante de la Universidad Nacional de Salta, Sede SRNO.</p> <p>1 (Un) representante de la Universidad Católica de Salta, Sede SRNO.</p> <p>1 (Un) representante de ONGs con domicilio en el Municipio, dedicadas a temáticas ambientales y/o urbanísticas.</p> <p>1 (Un) representante de la Cámara de Comercio e Industria de Salta, con domicilio o sede en SRNO.</p> <p>1 (Un) representante de Cámaras o Asociaciones vinculadas al Turismo y la Hotelería en el Municipio.</p> <p>1 (Un) representantes de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo o equivalente del Concejo Deliberante.</p> <p>1 (Un) Representante de la empresa prestadora de los servicios de Agua Potable y Cloacas con responsabilidades en la Ciudad de SRNO.</p> <p>1 (Un) Representante de la empresa prestadora de los servicios de Gas Natural con responsabilidad en la Ciudad de SRNO.</p> <p>1 (Un) Representante de la empresa prestadora de los Servicios Eléctricos con responsabilidad en la Ciudad de SRNO.</p> <p>1 (Un) Representante del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios con domicilio y actividades en SRNO.</p>
7	<p>En reuniones internas realizadas entre arquitectos de la Delegación, se había estudiado la posibilidad de una actualización de la normativa anual, bianual y luego una cada 9 años. Luego de tratar el tema, se concluye, que es conveniente que la revisión integral se realice cada 4 años, mientras que en ese período se puedan realizar ajustes mediante ordenanzas, que podrán ser promovidas por el ejecutivo, por el CoMDUA o por los concejales. Se propone que cada modificación presente dictamen previo de la CoMDUA.</p>
8	<p>El Coordinador comenta sobre una sugerencia realizada desde</p>

	<p>el CFI, que justamente aporta a la imagen de "ciudad verde" que los arquitectos locales proponen imprimir en San Ramón de la Nueva Orán. Se trata de incorporar en la normativa incentivos que propendan a la materialización de arquitectura sustentable, por medio de la utilización de nuevas tecnologías y recursos no tradicionales, como lo son la utilización de materiales que apuntan a lograr eficiencia térmica, métodos de recuperación de agua de lluvia, cubiertas y fachadas verdes, pantallas solares, etc.</p> <p>Se define finalmente, la implementación de un Bono de densidad (incremento del FOT) o beneficios tributarios, que se concretarán a través de instrumento público donde queden reflejadas las obligaciones de ambas partes (propietario y municipio).</p>
9	En relación al Código de Edificación, se trataron variados temas que se enumeran en los siguientes párrafos.
10	Se acuerda la realización del Visado Previo Municipal y la realización del pago del derecho de construcción en la etapa de aprobación final de los planos.
11	Se propone Incluir en los Relevamientos de obras existentes, la verificación sísmica y eléctrica.
12	Se presenta la moción de acordar con las prestadoras de servicios la exigencia a los propietarios de la presentación del Visado Previo municipal, en el momento de la gestión de la solicitud de conexión de servicios a su cargo.
13	Los arquitectos plantean la ampliación del porcentaje previsto en la superficie de voladizos, que permita ocupar el 100% de la longitud del edificio con balcones, limitando a un 30% la posibilidad de incluir cuerpos salientes cerrados. Se justifica el pedido por las características climáticas y culturales del lugar.
14	Se plantea la obligatoriedad de prever espacio para cochera en viviendas, cuyas medidas mínimas sean 5.50m de longitud x 2.80 m de ancho. (ver art. 75)
15	Se define establecer las medidas mínimas para dormitorios en 2,80m x 2,80 m.
16	En referencia a los patios, se acuerda que, en los casos de remodelaciones, podrán autorizarse apertura de patios de dimensiones menores a las establecidas, siempre y cuando el OTA considere que representan una mejora a la condición preexistente.
17	Se considera necesario que los nuevos establecimientos de concurrencia masiva, prevean los estacionamientos necesarios, de acuerdo a su capacidad de carga y dentro del predio donde se

	proyecten.
18	En relación a la Línea de Edificación, se sugiere que cuando se trate de una intervención importante y que modifique sustancialmente el frente de las construcciones, se realice el correspondiente retranqueo de la fachada hasta la L.E que corresponda según lo establece el código.
19	Los arquitectos consultan en relación al origen del listado de inmuebles, a lo que el coordinador responde, que se tomaron del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental y que se propone que el OTA evalúe individualmente cada intervención, sugiriendo que la municipalidad gestione un convenio con la COPAUS para la realización del inventario definitivo y de la eventual regulación de ese patrimonio.
20	Se expresa que en relación al uso de cartelera se especifique que no podrán exceder los parámetros establecidos para balcones y cuerpos salientes cerrados. (ver código anterior 4.13)
21	Se dialoga sobre el tratamiento que se le dará a la ubicación de antenas. No serán permitidas en los sectores AC, M1, R1,R2 A y serán condicionadas , quedando a criterio del OTA, en R2B y R3 A. En cuanto a las reglamentaciones generales de las mismas, se deberá remitir a la normativa nacional pertinente.

3.6. 2° Taller de Revisión con Concejales de SRNO

ACTA DEL TALLER			
Proyecto:	Normativa San Ramón de La Nueva Orán		
Fecha:	03/07/2019	Inicio	17:00 HS
		Fin	20:30 HS
Asistencia:	Consultor: - Arq. Sebastián Piacenza	Concejales: <ul style="list-style-type: none"> • Soledad Saba • Pedro Juárez • Lucas Tévez 	
Agenda del Taller			
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Revisión de Códigos</i> 			✓

Notas del Taller	
1	<p>Uno de los concejales plantea que el área M3 se podía extender sobre la calle Arenales hacia el Norte unas 4 cuadras más con el objetivo de que exista algún sector donde la ciudad se pueda expandir, ya que considerar a ese sector apto.</p> <p>R: No evalúa que no habría inconvenientes en modificar el PUC en esa zona y que quede como M3 en Zonificación de Usos y como AOD en Clasificación del Suelo, pero desvirtuaría en alguna medida la idea de que el PUC sea la envolvente del área efectivamente urbanizada. Por otro lado, al encuadrar como AAC (Áreas de Anexión Condicionada) de todas maneras se puede urbanizar cuando sea necesario, y hasta que esto no se efectivice, esa área no tendría que tributar como suelo urbano.</p>
2	<p>Se plantea la posibilidad de reubicar el mercado de abasto atravesando la ruta nación número 50 en proximidades a la frutícola.</p> <p>R: La coordinación del proyecto expresa su desacuerdo con esta propuesta. Se insiste con la conveniencia de que Orán preserve sus ventajas y virtudes urbanísticas (que la mayoría de los restantes municipios de la provincia no tienen), como por ejemplo que la ruta principal transcurre por un lateral de la ciudad y no la divide en dos. Se remarca que el urbanizar del lado oeste de la ruta sería el germen para situaciones urbanísticas extremadamente conflictivas como las que padecen Güemes y Metán, entre otros, por haber permitido eso 30 años atrás.</p> <p>Se refuerza este argumento por tratarse de un equipamiento con tanta intensidad de uso como un Mercado de Abasto, que generaría un tráfico transversal a la ruta muy intenso y continuo.</p> <p>En caso de acordarse la necesidad de generar una relocalización del Mercado, se considera recomendable contemplar un área de reserva para este fin en alguno de los extremos de la Ciudad (norte o sur), pero siempre del lado Este de la RN50. Una alternativa sería plantearlo en bloque con el Ecoparque (alternativa al Sudeste), para concentrar todo el tránsito pesado y más intenso en ese nuevo acceso sur, y permitir una buena conexión interna con el resto de la ciudad a través de la Circunvalación proyectada y de las colectoras urbanas transversales.</p>
3	<p>Se plantea la cuestión del mantenimiento de los cordones cunetas compuesto por placas de piedras (antiguos), que en algunos</p>

	<p>sectores de la ciudad todavía existen.</p> <p>R: Se analiza que esta cuestión no tiene relación directa con la normativa, sino que es materia de Obras Públicas, por lo cual debería abordarse desde la gestión municipal o desde el Plan Urbanístico, pero no desde una normativa general.</p>
4	<p>Se revisa la propuesta de desplazamiento (ampliación) del ejido urbano. En particular se plantea la situación de algunas propiedades existentes que con este esquema quedarían dentro del ejido pero que están en áreas no aptas. Se consulta acerca de su situación tributaria, ya que no se considera justo que tributen igual que las propiedades del área consolidada.</p> <p>R: La coordinación explica que esto ya ha sido debatido y explicado en los informes de avance del proyecto. El dimensionamiento del Ejido responde a las necesidades de crecimiento de la ciudad para los próximos 20 años. Por otra parte, actualmente ya hay zonas urbanizadas que están fuera del ejido vigente, debido a urbanizaciones espontáneas.</p> <p>Lo que plantea el CPUA es que solo tributen como "urbanos" los predios que están dentro del PUC (que es claramente "ciudad consolidada"). El concepto de Ejido se considera como "área de expansión o influencia de la ciudad" (su concepto original en urbanismo, por otra parte), por lo tanto cada vez que se urbanice alguna de las zonas fuera del PUC (las clasificadas como AAC o ARE) se deben incorporar automáticamente al PUC y recién a partir de esa circunstancia empezarían a tributar como urbanas. Hasta tanto son "suburbanas" y encuadran en otra categoría tributaria.</p> <p>Por otra parte, se señala que no entra en el alcance de la normativa definir los aspectos tributarios, que deberían canalizarse por su normativa específica. Lo mencionado anteriormente se aporta como criterio recomendable y se considerará su inclusión en la versión final del CPUA.</p>

4. Ajustes de Códigos Urbanísticos

La revisión y análisis de las versiones preliminares de ambos Códigos Urbanísticos generados en la 2° Etapa de Avance de este trabajo, a través de intensas jornadas de talleres participativos con los actores institucionales y urbanísticos, además de una permanente interacción por medios digitales, puede ser resumida en los siguientes cuadros, que expresan, en base a los índices de aquellas versiones preliminares, los distintos niveles de acuerdo o necesidades de ajustes identificados en este proceso que culmina en el presente informe.

Según se había informado como metodología de evaluación en el 2° informe de avance, cada bloque temático de ambos cuerpos normativos fue encuadrado en 1 de 5 categorías predefinidas según el grado de acuerdo expresado en esas diferentes instancias de participación e interacción.

4.1. Resumen de evaluación de versión preliminar de CPUA

Tabla 1: Resumen evaluación de contenidos de CPUA Preliminar

INDICE DEL CPUA		EVALUACIÓN DE CONTENIDOS
PARTE I	DE LAS ESTRATEGIAS URBANO - AMBIENTALES	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO I	PRINCIPIOS Y ALCANCE	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO II	LINEAMIENTOS, PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORITARIOS	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO III	DEL MODELO ESPACIAL DESEADO	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	De los Elementos Estructurantes del Modelo Espacial Deseado Urbano	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	De la Clasificación del Suelo	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	De las Áreas Urbanas Consolidadas	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	De las Áreas Sub - Urbanas	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección III	De las Áreas No Urbanas	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	De la Zonificación de Usos del Suelo	2. Acuerdo con observaciones menores.
PARTE II	DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO I	DEL SISTEMA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO II	DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	De la Estructura y Atribuciones de los Componentes	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Del Órgano Técnico de Aplicación (OTA).	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA).	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
TITULO III	DE LOS INSTRUMENTOS DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	De los Instrumentos Básicos.	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	De los Instrumentos Complementarios.	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	De los Mecanismos de Gestión, Monitoreo, Evaluación y Ajuste del CPUA	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	De la Participación Pública.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Del Sistema de Informaciones Urbanísticas.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Del Monitoreo del Desempeño Urbano y la Actualización del Sistema de Planeamiento.	1. Acuerdo sin observaciones.

PARTE III	DE LOS INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO I	DE LOS INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DEL SUELO	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	De la Ocupación y Uso del Suelo	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Del Fondo Inmobiliario Urbanístico (FIU)	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	De los Convenios Urbanísticos Especiales (CUE)	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo IV	Del Régimen de Cesiones de Suelo para Urbanizaciones	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo V	Del Régimen de Zonificación Inclusiva	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo VI	Del Régimen de las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP)	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo VII	Del Suelo Creado	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo VIII	De la Transferencia de Potencial Constructivo	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Aspectos Generales.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	De la T.P.C. para fines urbanísticos	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo IX	De los Proyectos Especiales	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo X	De las Áreas Especiales	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	De las Áreas Especiales de Interés Institucional.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	De las Áreas Especiales de Interés Urbanístico.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	De las Áreas Especiales de Interés Ambiental	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo XI	Del Sistema Municipal de Protección del Patrimonio	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de SRNO.	2. Acuerdo con observaciones menores.
PARTE IV	DEL REGIMEN URBANÍSTICO	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO I	DE LAS NORMAS GENERALES DEL REGIMEN URBANÍSTICO	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Del Régimen de las Actividades	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Definiciones	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Disposiciones Comunes.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	De las Actividades	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Del Tejido Urbano	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	De los Dispositivos de Control de las Edificaciones	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Ocupación de Parcelas.	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Sección II	Régimen Volumétrico.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección III	Edificios de Perímetro Libre	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo IV	De las Áreas de Estacionamientos.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo V	De la Ocupación del Espacio Urbano.	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO II	DE LAS MODIFICACIONES PARCELARIAS.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Modificaciones Parcelarias.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Fraccionamientos	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Amanzanamiento y su relación con la Red Vial	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Sección III	Urbanizaciones Especiales.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Diseño de la Red Vial.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección V	Equipamiento e Infraestructuras.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección VI	Dimensiones de las Parcelas	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección VII	Nomenclatura.	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO III	DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANISTICAS	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Definiciones	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Disposiciones Generales	1. Acuerdo sin observaciones.

TITULO IV	DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y DE PROCEDIMIENTOS	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Autoridad de Aplicación.	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Procedimientos y Tramitaciones.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Relativo a los Fraccionamientos	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección II	Certificado de Uso Conforme	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Usos No Conformes	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección IV	Facultades del Órgano Técnico de Aplicación (OTA)	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO V	DE LAS DISPOSICIONES PUNITIVAS	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Infracciones relativas a las Subdivisiones.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo II	Infracciones relativas a los Usos.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo III	Infracciones en Áreas Especiales.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo IV	Infracciones relativas a la Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO VI	DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
ANEXOS		2. Acuerdo con observaciones menores.
Anexo 1	Planos de Zonificación.	2. Acuerdo con observaciones menores.
1.1.	Planos de Clasificación del Suelo.	2. Acuerdo con observaciones menores.
1.1.1.	Plano de Clasificación del Suelo Urbano y Sub-Urbano.	2. Acuerdo con observaciones menores.
1.1.2.	Plano de Clasificación del Suelo No Urbano.	2. Acuerdo con observaciones menores.
1.2.	Planos de Zonificación de Usos del Suelo.	2. Acuerdo con observaciones menores.
1.2.1.	Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano y Sub-Urbano.	2. Acuerdo con observaciones menores.
1.2.2.	Plano de Zonificación de Usos del Suelo No Urbano.	2. Acuerdo con observaciones menores.
1.3.	Plano de Áreas Especiales.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Anexo 2	Distritos de Zonificación de Usos del Suelo.	1. Acuerdo sin observaciones.
Anexo 3	Densidades Indicativas por Distrito	2. Acuerdo con observaciones menores.
3.1.	Densidades Indicativas.	2. Acuerdo con observaciones menores.
3.2.	Suelo Creado.	1. Acuerdo sin observaciones.
Anexo 4	Régimen de las Actividades.	1. Acuerdo sin observaciones.
4.1.	Clasificación de Actividades.	1. Acuerdo sin observaciones.
4.2.	Cuadro de Localización de Actividades	1. Acuerdo sin observaciones.
4.3.	Actividades sujetas a Estudio de Impacto Ambiental y Social.	1. Acuerdo sin observaciones.
4.4.	Actividades Permitidas en Áreas Especiales	1. Acuerdo sin observaciones.
Anexo 5	Normas Generales del Régimen Urbanístico.	1. Acuerdo sin observaciones.
5.1.	Normas Generales sobre Régimen Urbanístico.	1. Acuerdo sin observaciones.
5.2.	Basamentos y Retiros de Fondo	1. Acuerdo sin observaciones.
Anexo 6	Subdivisiones y Urbanizaciones.	1. Acuerdo sin observaciones.
6.1.	Cesiones de Suelo Obligatorias en Subdivisiones y Urbanizaciones.	1. Acuerdo sin observaciones.
Anexo 7	Red Vial Urbana.	2. Acuerdo con observaciones menores.
7.1.	Plano de Red Vial Urbana y Sub-Urbana.	2. Acuerdo con observaciones menores.
7.2.	Clasificación de Red Vial Urbana y Sub-Urbana.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Anexo 8	Edificios de Valor Patrimonial.	2. Acuerdo con observaciones menores.
Anexo 9	Glosario	2. Acuerdo con observaciones menores.

FUENTE: Elaboración Propia

4.2. Resumen de evaluación de versión preliminar de CE

Tabla 2: Resumen evaluación de contenidos de CE Preliminar.

INDICE DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN		EVALUACIÓN DE CONTENIDOS
PARTE I	GENERALIDADES	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO I	PRINCIPIOS Y DEFINICIONES	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	Objeto y Alcances	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Obligaciones	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	Idioma y Sistema de Medición	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo IV	Clasificación de los edificios	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo V	Capacidad de los edificios	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO II	ACTUALIZACIONES	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	Revisiones	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Reglamentaciones	1. Acuerdo sin observaciones.
PARTE II	DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y DE PROCEDIMIENTOS	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO I	RESPONSABILIDADES	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	Matrícula Profesional	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Proyecto, Dirección y Ejecución	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	Desvinculación	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO II	TRAMITACIONES	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Autorización Municipal	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Trabajos que requieren aprobación de planos	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Trabajos que requieren permiso previo a su inicio	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Trabajos que no requieren permiso	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Emergencia	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Visado	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo III	Liquidación	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Capítulo IV	Aprobación	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Capítulo V	Final de Obra	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Capítulo VI	Archivo	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo VII	Digitalización e Informatización de Procedimientos	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO III	POLICIA DE OBRA	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Finalidad de las Inspecciones	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo II	Obligación de permitir las inspecciones	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo III	Acta de Inspección	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO IV	PENALIDADES	2. Acuerdo con observaciones menores.

PARTE III	PROYECTO DE OBRAS	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
TITULO I	OCUPACION	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Capítulo I	Aceras o Veredas	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Anchos de vereda	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Obligaciones	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Materiales	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Pendientes y Niveles	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección V	Rampas	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Línea Municipal	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Capítulo III	Línea de Edificación	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Capítulo IV	Ochavas	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo V	Retiros	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Capítulo VI	Salientes	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Capítulo VII	Fachadas	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo VIII	Estacionamientos	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Estacionamiento en Edificios	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección II	Guarderías de Uso Público y Playas de Estacionamiento	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Medios de Egreso en Estacionamientos, Garajes, Guardacoches, Cocheras y Guarderías.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Módulos de Estacionamiento Especiales.	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo IX	Muros Divisorios entre Predios	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO II	HABITABILIDAD	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Locales	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo II	Iluminación y Ventilación de locales	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	Patios	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Patios de primera categoría	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección II	Patios de segunda categoría	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección III	Forma de Medición y Tolerancias	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo IV	Dotación Sanitaria	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO III	SEGURIDAD	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Estructuras	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo II	Estudio de Seguridad	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	Prevención contra incendios	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo IV	Medios de Egreso	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Determinaciones Generales	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Ocupación	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Diseño de los Medios de Egreso y Sistemas de Evacuación.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos.	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección V	Egresos para Vehículos.	1. Acuerdo sin observaciones.

TITULO IV	INSTALACIONES	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Electricidad	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Obligaciones	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección II	Condiciones Técnicas	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Alcances	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Energía Eléctrica de Emergencia	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Instalaciones Sanitarias	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Obligaciones	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
Sección II	Normas y Gráficos	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección III	Pozos Absorbentes	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Desagües Pluviales	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	Gas Natural	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo IV	Instalaciones Mecánicas	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Requerimientos generales	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección II	Ascensores	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección III	Montacargas	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección IV	Escaleras Mecánicas y Caminos Rodantes	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO V	BARRERAS ARQUITECTONICAS	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	Puertas	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Rampas	1. Acuerdo sin observaciones.
PARTE IV	EJECUCIÓN DE OBRAS	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO I	DOCUMENTACION EN OBRA	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	Cartel de Obra	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Permisos y Planos en Obra	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO II	IMPACTO EN ENTORNO Y VIA PUBLICA	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	Generalidades	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo II	Demoliciones	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo III	Vallados y Protecciones	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo IV	Ocupación de vereda y calzada	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo V	Normas y Procedimientos	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO III	CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE EN LA CONSTRUCCION	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	Seguridad en obra	1. Acuerdo sin observaciones.
PARTE V	EDIFICACIONES EXISTENTES	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO I	REFORMAS Y AMPLIACIONES	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Requerimientos Generales	2. Acuerdo con observaciones menores.
TITULO II	RELEVAMIENTOS	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Generalidades	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo II	Obras existentes que cumplen con la normativa vigente	2. Acuerdo con observaciones menores.

TITULO III	CONSERVACION	1. Acuerdo sin observaciones.
Capítulo I	Conservación y Mantenimiento	1. Acuerdo sin observaciones.
TITULO IV	PATRIMONIO ARQUITECTONICO	2. Acuerdo con observaciones menores.
Capítulo I	Patrimonio arquitectónico de la ciudad	2. Acuerdo con observaciones menores.
ANEXOS	REGLAMENTACIONES ESPECIALES	2. Acuerdo con observaciones menores.
ANEXO 1	PRODUCTOS PELIGROSOS	1. Acuerdo sin observaciones.
1.1	Estaciones de Servicio	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Alcances y normativa aplicable	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Disposiciones generales	1. Acuerdo sin observaciones.
1.2	Pirotecnia	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Generalidades	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	De los depósitos de Artificios Pirotécnicos	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	De los establecimientos de comercialización de Artificios Pirotécnicos	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	De las condiciones de construcción	1. Acuerdo sin observaciones.
ANEXO 2	CONCURRENCIA DE PERSONAS	1. Acuerdo sin observaciones.
2.1	Locales bailables	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Generalidades	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Condiciones físicas de los locales bailables	1. Acuerdo sin observaciones.
2.2	Estadios	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Generalidades	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Características de diseño y construcción de tribunas o graderías	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Sectorización de las tribunas en estadios deportivos	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Capacidad y medios de egreso	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección V	Servicios sanitarios	1. Acuerdo sin observaciones.
ANEXO 3	POR USO	1. Acuerdo sin observaciones.
3.1	Educativo	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección I	Generalidades	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección II	Escuelas	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección III	Servicio de salubridad en escuelas	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección IV	Institutos de enseñanza	1. Acuerdo sin observaciones.
Sección V	Servicios de salubridad en institutos de enseñanza	1. Acuerdo sin observaciones.
3.2	Galerías Comerciales	1. Acuerdo sin observaciones.
3.3	Cementerios	4. Necesidad de correcciones relevantes al contenido.
ANEXO 4	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	1. Acuerdo sin observaciones.
	Normativa Aplicable	1. Acuerdo sin observaciones.
4.1.	Tanques de agua	1. Acuerdo sin observaciones.
4.2	Balizas y pararrayos	1. Acuerdo sin observaciones.

4.3	Antenas	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección I	Generalidades	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección II	De la localización	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección III	Requisitos generales de instalación	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección IV	Requisitos generales de funcionamiento	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección V	Permiso municipal	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección VI	Restricciones	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección VII	Instalaciones existentes	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección VIII	Tributos	2. Acuerdo con observaciones menores.
Sección IX	Sanciones	2. Acuerdo con observaciones menores.
ANEXO 5	Glosario	2. Acuerdo con observaciones menores.

FUENTE: Elaboración Propia

Como resultado de este proceso de revisión, se procedió a una completa actualización de las versiones preliminares, volcando en la versión definitiva todos aquellos aspectos consensuados con los representantes municipales y actores externos.

Debe remarcar que tales modificaciones no han resultado relevantes en términos de los alcances generales ni de la estructura originalmente propuesta para los códigos urbanísticos, que resultaron plenamente convalidados en el proceso de revisión.

En general, los cambios se orientan a aspectos puntuales de ambos códigos y a un ajuste en materia de zonificaciones urbanísticas, derivadas del acceso a nueva información o de la reformulación de determinados criterios surgidos durante las instancias participativas.

Uno de los aspectos centrales que fue objeto de discusión y acuerdos, se refirió a las opciones planteadas en relación a los instrumentos de gestión urbanística más innovadores, que a priori podían traer aparejada una mayor complejidad en la gestión municipal.

En tal sentido, el criterio adoptado y consensuado por los participantes, fue el de enfrentar el desafío y convalidar la opción de generar una normativa “completa” que asuma el fuerte ritmo de desarrollo urbano que experimenta SRNO y la creciente complejidad de problemáticas urbanísticas que ello trae aparejado, aun considerando que la implementación de esta normativa traerá aparejado un proceso gradual y extendido en el tiempo, excediendo largamente el alcance de esta consultoría.

También se arribó a un acuerdo generalizado en considerar e incorporar la propuesta formulada por los referentes técnicos del CFI en relación a la inclusión de contenidos normativos vinculados al diseño sustentable dentro del plexo.

En tal sentido, el equipo consultor desarrolló una propuesta integral en la materia, que también requerirá de acciones complementarias para su correcta y completa implementación, y que se traduce en un nuevo componente agregado a la versión preliminar del Código de Edificación: el Título VI (“Diseño Sustentable”) de la Parte III (“Proyectos de Obras”) de esa norma.

5. Redacción Final de Códigos Urbanísticos

Las versiones definitivas de ambos códigos resultantes de este trabajo de consultoría, se anexan a este informe según el siguiente detalle:

ANEXO A: Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA).

ANEXO B: Código de Edificación (CE).

6. Programa de Implementación de Códigos Urbanísticos

Un desafío sustancial de este proceso de diseño urbanístico para la ciudad de San Ramón de la Nueva Orán, lo constituye su futura implementación, habida cuenta que, en función de lo acordado con los distintos actores institucionales, profesionales y particulares de la Ciudad, se ha optado por volcar en el nuevo plexo normativo una muy amplia gama de herramientas de gestión urbanística, apostando a enfrentar de manera temprana los inevitables desafíos que esperan a una ciudad de escala reducida a intermedia pero sujeta a procesos de desarrollo urbano dinámicos y vigorosos que requieren ser encauzados por carriles de sustentabilidad.

Como parte del proceso de participación pública abierto para la formulación de la normativa, este equipo consultor planteó una variedad de alternativas relativas a la extensión y complejidad de tales herramientas, las cuales abarcaban, básicamente, estas opciones:

- a) Inclusión limitada a herramientas básicas.
- b) La opción anterior, con la previsión de extensión a futuro de herramientas de mayor complejidad, a ser detalladas en un documento técnico anexo a los informes de esta consultoría.
- c) Inclusión directa y completa de todas las herramientas contempladas en el análisis.

Tal como se ha reflejado en apartados anteriores, durante los diversos talleres realizados se avanzó en el consenso de optar por la tercera de las opciones precedentes, en la conciencia de que es la vía que facilitará aquel enfoque temprano y anticipativo respecto a conflictos urbanísticos que se mencionaba más arriba.

Esta opción, ciertamente optimista y decidida, impone sin embargo múltiples desafíos en términos de lograr una gradual pero rápida adaptación de los actores institucionales (muy particularmente los departamentos responsables de la gestión de obras privadas) y urbanísticos (profesionales y propietarios).

En tal sentido, es procedente realizar una distinción entre ambos códigos que componen el plexo normativo. El Código de Edificación, aún con ciertas complejidades específicas, presenta la situación más ventajosa en términos de su aplicación por tratarse, básicamente, de corroborar la correspondencia y cumplimiento de normativas técnicas vigentes (propias del CE o de referencia de otros instrumentos).

El Código de Planeamiento Urbano Ambiental, en cambio, presenta una mayor cantidad y complejidad de herramientas, con las cuales hasta el momento los actores públicos y privados no se encuentran familiarizados. Muchas de ellas, por otra parte, no son de aplicación lineal en el sentido de la normativa clásica, sino que actúan con un criterio de incentivo o penalización para determinados “comportamientos” urbanísticos, y por lo tanto requieren en mayor medida de criterios “caso por caso”, lo cual impone desafíos incrementales en términos de reglamentación y control para evitar desvíos por discrecionalidad.

En la conciencia de esta situación, y a fin de planificar una implementación ordenada de la normativa, se ha considerado conveniente programar la aplicación de los contenidos del CPUA con criterios de gradualidad, reservando los tiempos necesarios para que aquellas herramientas de mayor complejidad puedan ser reglamentadas y planificadas apropiadamente en su aplicación.

Con estos criterios, se han definido tres niveles temporales de implementación de los contenidos del CPUA:

- a) Aplicación inmediata: alcanza a los considerados “herramientas básicas” del Código, en términos de su complejidad, y a aquellas que, independientemente de esa complejidad, son consideradas urgentes e imprescindibles para una adecuada gestión urbanística.
- b) Aplicación de corto plazo: abarca herramientas de niveles de complejidad y urgencia de aplicación considerados intermedios, previéndose un plazo de 1 a 2 años para su completa y efectiva aplicación.
- c) Aplicación mediata: comprende los instrumentos normativos más complejos y/o que no presentan un nivel de urgencia elevada para su puesta en marcha, contemplándose un plazo de 3 a 4 años para su reglamentación y efectiva puesta en vigencia.

A fin de una mayor claridad en la implementación de este proceso y de facilitar su planificación por parte de la Municipalidad de SRNO, se han desarrollado los siguientes cronogramas para cada uno de los Códigos Urbanísticos, en los que se detallan y calendarizan aquellos aspectos relativos a sus contenidos que encuadran en las categorías b) y c) precedentes.

Asimismo, a continuación de dichos cronogramas, se describen brevemente los aspectos a considerar en cada punto.

Cabe mencionar que estos puntos fueron incluidos en la Capacitación Básica proporcionada al personal del OTA responsable de la implementación.

6.1. Plan de Implementación del Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA)

Cronograma de Implementación de Normativa Urbanística de SRNO																													
ITEMS		2020												2021				2022				2023				2024			
N°	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	TR1	TR2	TR3	TR4	TR1	TR2	TR3	TR4	TR1	TR2	TR3	TR4	TR1	TR2	TR3	TR4
1	Organización y Fortalecimiento Inst. del OTA	■	■	■	■	■	■																						
2	Conformación de la CoMDUA			■	■	■																							
3	Organización del Sistema de Monitoreo y Ajuste							■	■	■																			
4	Organización del Sist. de Inf. Urbanísticas (SIU)										■	■	■																
5	Articulación con IDESA														■	■	■	■											
6	Revisión del PDUA y CPUA																										■	■	■
7	Constitución del Fondo Inmobiliario Urbanístico (FIU)														■	■													
8	Reglamentación de los Convenios Urb. Especiales (CUE)															■	■												
9	Implementación de los CUE en Áreas Clave																	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
10	Implementación del Régimen de Cesiones de Suelo.				■	■	■																						
11	Implementación del Régimen de Zonificación Inclusiva																	■	■										
12	Implement. del Régimen de las Áreas de Ocup. Prior. (AOP)	■	■	■																									
13	Implementación del Suelo Creado															■													
14	Implementación de la Transferencia de Potencial Constructivo																				■	■							
15	Implementación del Sistema de Proyectos Especiales	■	■	■																									
16	Formulación de Plan de Acción para las Áreas Especiales				■	■	■	■	■	■	■	■	■																
17	Estudio de Factibilidad para Ecoparque (Alt. Sudeste)				■	■	■	■	■	■	■	■	■																
18	Consultas a SEMADES por Ecoparque (Alt. Sudoeste)				■	■	■																						
19	Implementación del Sist. Municipal de Prot. del Patrimonio																	■	■										
20	Convenio con COPAUPS para estudio sobre Patrimonio																			■	■								
21	Redefinición de Procedimientos y Tramitaciones según CPUA	■	■	■																									
22	Relevamiento y criterios para Usos No Conformes														■	■													
23	Definición de régimen de faltas relativas al CPUA	■	■	■																									

Figura 1: Cronograma de Implementación de CPUA.

Fuente: Elaboración Propia

1. Organización y Fortalecimiento Institucional del OTA

Comprende las acciones necesarias por parte del Municipio para dotar al OTA de los recursos técnicos y humanos necesarios para la gestión de las nuevas herramientas de gestión y normativa urbanística, apuntando a una jerarquización del área de planificación de la Municipalidad.

2. Conformación de la CoMDUA

Se reglamentará el funcionamiento de este órgano consultivo, concebido como una comisión orientada a los aspectos urbanísticos dentro del Consejo Económico Social de SRNO, se formularán las invitaciones a los miembros que la conformarán, se establecerá una agenda inicial de trabajo y se implementará una rutina de reuniones de trabajo para dar comienzo a su funcionamiento.

3. Organización del Sistema de Monitoreo y Ajuste

Dentro de la reorganización del OTA, se planificarán las acciones para el seguimiento y monitoreo de la implementación del PDUA y su normativa de aplicación, definiéndose en detalle los aspectos principales que serán objeto de ese monitoreo e identificándose los datos e información que deberá obtenerse para el mismo.

4. Organización del Sistema de Informaciones Urbanísticas (SIU)

Relacionado a lo anterior (obtención de datos e indicadores críticos de gestión necesarios para el monitoreo urbanístico), se conformará al S.I.U., tendiéndose a una progresiva digitalización y georreferenciación de dicha información.

5. Articulación con IDESA

En el marco del S.I.U. y el Sistema de Monitoreo, se realizarán acciones de articulación con los responsables de IDESA (Infraestructura de Datos Espaciales de Salta), a fin de que dicho sistema de seguimiento se soporte en esta plataforma provincial, aprovechando sus recursos técnicos y humanos y facilitando el acceso público a la información generada.

6. Revisión del PDUA y CPUTA

Dado que la modalidad de gestión urbanística determinada por la nueva planificación y normativa plantea la realización de revisiones periódicas basa-

dos en los resultados del sistema de seguimiento antes descrito, se contempla que luego de 4 (cuatro) años de vigencia de esos instrumentos se realice una primera instancia de revisión, de la cual se desprenderán las eventuales correcciones o ajustes necesarios.

7. Constitución del Fondo Inmobiliario Urbanístico (FIU)

Se plantea la conformación de este FIU, contemplado en el CPUTA, como un instrumento para garantizar la disponibilidad de suelo público para vivienda social y equipamientos comunitarios. Implicará la realización de inventarios exhaustivos de suelos públicos provinciales y municipales, la identificación de requerimientos de suelo necesario para vivienda social y equipamientos comunitarios, la formulación de un balance y chequeo cruzado entre disponibilidad y requerimientos, la planificación de operaciones inmobiliarias necesarias en función de lo anterior, y la reglamentación y determinación del marco legal para su funcionamiento.

8. Reglamentación de los Convenios Urb. Especiales (CUE)

Esta herramienta, esencial para la ejecución de las obras críticas para el Municipio y para la urbanización de las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP), requerirá, en una primera instancia, de la reglamentación de su operatoria.

9. Implementación de los CUE en Áreas Clave

Cumplido el paso anterior, el municipio generará un Plan de Acción específico y cronograma de implementación de los CUE considerados prioritarios.

A continuación, y en función de dicho Plan de Acción, se desarrollarán las gestiones con los distintos actores institucionales y urbanísticos para la efectiva materialización de los CUE según el orden establecido en el plan de acción a generar.

10. Implementación del Régimen de Cesiones de Suelo.

Si bien la normativa catastral – inmobiliaria vigente en la Provincia de Salta otorga un marco básico para las cesiones de suelo obligatorias durante los procesos de urbanización y subdivisiones, se deberán realizar acciones de coordinación con la Dirección General de Inmuebles a fin de coordinar los criterios para la aplicación coordinada de dicha normativa con los contenidos del CPUTA, así como determinar los procedimientos administrativos coordinados que deberán seguirse para la formalización de las cesiones de suelos.

11. Implementación del Régimen de Zonificación Inclusiva.

Relacionado con el punto anterior, se deberá coordinar con el Instituto Provincial de Vivienda (IPV) los aspectos legales y operativos para la implementación de este régimen, propiciando nuevas operatorias de vivienda social con articulación provincial – municipal.

12. Implementación del Régimen de las Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP)

En función de las principales demandas y urgencias de tipo urbanístico detectados por la planificación urbanística, se deberán reglamentar e implementar las herramientas previstas en el CPUTA para la pronta urbanización de estas áreas, a través tanto de herramientas de incentivo a dicha urbanización como de penalización (con herramientas tributarias o de otro tipo) para su permanencia como vacíos urbanos.

13. Implementación del Suelo Creado

Si bien en la actualidad, y en función de la compleja coyuntura socio-económica, no se registra una dinámica relevante de renovación inmobiliaria, el municipio deberá anticiparse a eventuales procesos de reactivación en la construcción, como los registrados en la década anterior, instrumentando este instrumento que simultáneamente opera como incentivo a las inversiones en vivienda y proporciona ingresos (vía captación de plusvalías) al Fondo Inmobiliario Urbanístico antes mencionado.

14. Implementación de la Transferencia de Potencial Constructivo

Esta herramienta, si bien no ha sido considerada entre las más prioritarias, puede resultar de utilidad una vez puesto en marcha el Fondo Inmobiliario Urbanístico, para ser utilizada en las operaciones inmobiliarias de interés municipal que pudieran derivarse.

15. Implementación del Sistema de Proyectos Especiales

Los proyectos especiales constituyen uno de los principales instrumentos para la aplicación del nuevo enfoque de la normativa urbanística, orientado no solo a la regulación sino principalmente a la producción de ciudad, facilitando la generación de proyectos innovadores por parte de actores privados o públicos, o ambos de manera articulada.

Su reglamentación e implementación guarda estrecha relación con los Convenios Urbanísticos Especiales y con las Áreas Especiales, ya que constituyen los instrumentos principales para la definición de sus regímenes urbanísticos definitivos.

16. Formulación de Plan de Acción para las Áreas Especiales

Las Áreas Especiales, sectores que por diversos motivos han quedado sujetas a estudios y análisis específicos previos a la determinación de su régimen urbanístico específico, requerirán también de un Plan de Acción, en función de sus prioridades relativas, para la ejecución de esos estudios.

17. Estudio de Factibilidad para Ecoparque (Alt. Sudeste)

Relacionado con el punto anterior, se trata de una de las A.E. de mayor urgencia en cuanto a su tratamiento, ya que involucra una de las cuestiones de mayor impacto ambiental y urbanístico definida por el PDUA, tal es el de planificar la relocalización de las actividades industriales molestas existentes en el área urbana consolidada.

18. Consultas a SEMADES por Ecoparque (Alt. Sudoeste)

Vinculada con los dos puntos anteriores, se requiere clarificar con las autoridades provinciales competentes en materia ambiental, la situación actual de categorización del predio involucrado, a fin de la determinación de su régimen urbanístico definitivo.

19. Implementación del Sistema Municipal de Protección del Patrimonio

En función del listado preliminar de inmuebles sujetos a preservación, el OTA reglamentará e implementará la modalidad de tratamiento de los proyectos que involucren a esos inmuebles, siguiendo los lineamientos que establece el CPUA, hasta tanto se concrete el régimen definitivo, según se explica en el punto siguiente.

20. Convenio con COPAUPS para estudio sobre Patrimonio

Según lo convenido con los actores urbanísticos locales y con las autoridades de la COPAUPS, se deberá acordar un plan de acción o convenio para obtener un asesoramiento de ese organismo provincial que derive en una evaluación técnica del patrimonio urbano arquitectónico de SRNO y en la formula-

ción de una eventual normativa detallada para el mismo, susceptible de ser incorporada a los Códigos Urbanísticos objeto de este trabajo.

21. Redefinición de Procedimientos y Tramitaciones según CPUA

Esta tarea deberá ser encarada por el OTA con la finalidad de adaptar sus procedimientos actuales a los nuevos requerimientos derivados de los Códigos Urbanísticos generados en este trabajo.

Esta tarea deberá articularse coordinadamente con las acciones de reorganización interna y fortalecimiento institucional que se mencionaron anteriormente.

22. Relevamiento y criterios para Usos No Conformes

La nueva zonificación urbanística planteada en el CPUA, implica la necesidad de definir criterios en relación a usos preexistentes que puedan resultar “No Conformes” para la nueva normativa.

Si bien el CPUA contempla esta situación, el OTA deberá identificar casos puntuales en que requieran definirse por vía administrativa regulaciones adicionales, por ejemplo para casos de ampliaciones y remodelaciones de los inmuebles involucrados, renovaciones de habilitaciones, etc.

23. Definición de régimen de faltas relativas al CPUA

La identificación de infracciones determinadas por el CPUA en materia urbanística, requiere de una articulación y vinculación al régimen general de faltas del municipio, que deberá establecer los montos fijos o ajustables a aplicar para cada caso.

6.2. Plan de Implementación del Código de Edificación (CE)

Cronograma de Implementación de Normativa Urbanística de SRNO																									
ITEMS		2020												2021				2022				2023			
N°	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	TR1	TR2	TR3	TR4	TR1	TR2	TR3	TR4	TR1	TR2	TR3	TR4
1	Reformulación del Sistema de Tramitaciones relativo al CE	■	■	■	■																				
2	Implementación del Sistema de Visado			■	■	■	■																		
3	Implementación del Trámite de Final de Obra						■	■	■	■	■	■													
4	Implementación de Planos de Instalaciones para Final de Obra									■	■	■													
5	Reorganización del Sistema de Archivos (Papel y Digital)													■	■	■	■								
6	Digitalización e Informatización de Procedimientos																	■	■	■	■	■	■		
7	Coordinación con Empresas Serv. Públicos para conexiones			■	■	■	■																		
8	Ajuste sistema de Revisión Sismorresistente (COPAIPA)						■	■	■																
9	Implentación de Estudio de Seguridad (Bomberos + COPAIPA)								■	■	■														
10	Ajuste sistema de Revisión Eléctrica (CAS + COPAIPA)									■	■	■													
11	Implementación de Sist. De Revisión de Inst. Sanitarias																			■	■				
12	Convenio con CAS / COPAIPA sobre Etiqueta Eficiencia Amb.								■	■	■	■													
13	Implementación de Etiqueta de Eficiencia Ambiental													■	■										
14	Implementación de normas obligatorias de Diseño Sustentable														■	■									
15	Implementación de incentivos sobre Diseño Sustentable														■	■									
16	Implem. de verif. estructural y eléctrica en relevamientos						■	■	■	■	■	■													
17	Implementación de Planos Registrados y Planos Conformes.																	■	■						

Figura 2: Cronograma de Implementación de CE.

Fuente: Elaboración Propia

1. Reformulación del Sistema de Tramitaciones relativo al CE

Los cambios introducidos tanto en los requisitos incluidos en el CE como en los procesos de revisión y aprobación involucrados, imponen la necesidad de que el OTA, en paralelo a su proceso de reorganización interna y fortalecimiento institucional, realice un completo ajuste y adaptación de su esquema de tramitaciones.

2. Implementación del Sistema de Visado

Se implementará la obligatoriedad de la presentación de documentación técnica para visado, previa a la tramitación ante los Consejos o Colegios Profesionales involucrados de forma que el municipio pueda evaluar el cumplimiento de las normativas con anticipación, evitando la generación de duplicación de gestiones ante esos organismos.

3. Implementación del Trámite de Final de Obra

Según lo acordado en durante la formulación de los nuevos Códigos, el proceso de tramitación de proyectos edilicios se considerará concluido al tramitarse los Certificados de Final de Obra, permitiendo al municipio verificar el efectivo cumplimiento en obra de la aprobado en la documentación técnica previamente presentada

4. Implementación de Planos de Instalaciones para Final de Obra

Relacionado con el punto anterior, al momento de este trámite, el municipio verificará que el propietario haya cumplimentado los trámites ante los organismos de servicios públicos, particularmente en lo relacionado a instalaciones de gas, para lo cual se coordinará con la empresa GASNOR para identificar la información y certificaciones que el Municipio deberá exigir para avalar dicho cumplimiento.

Adicionalmente, este trámite, y sus inspecciones in situ, permitirán al Municipio evaluar si las instalaciones sanitarias ejecutadas responden a las normativas de referencia o aplicables a la materia.

5. Reorganización del Sistema de Archivos (Papel y Digital)

Esta tarea consistirá en readecuar los métodos de registro y almacenamiento de la información generada a través de los procesos nuevos o reformulados en función de la nueva normativa.

Relacionado con el punto siguiente, esta acción deberá realizarse con el criterio de maximizar el uso y aprovechamiento de herramientas digitales y archivos informáticos, minimizando en lo posible el uso de soporte papel, lo cual facilitará el posterior y gradual paso hacia sistemas completamente informatizados

6. Digitalización e Informatización de Procedimientos

Si bien en las instancias iniciales de implementación de la nueva normativa el esfuerzo deberá centrarse en el ajuste a los nuevos requerimientos, resulta indispensable un gradual avance hacia una informatización en los procesos y procedimientos, actualmente muy limitada.

Esto implicará el diseño o compra de software que permita tanto el manejo digital de los procesos internos de la nueva Secretaría de Planificación, como la accesibilidad a los usuarios externos (propietarios, profesionales, etc.), para que estos puedan realizar tramitaciones o comunicaciones vía web y presentar documentos técnicos en archivos digitales.

Esto incluirá, asimismo, la implementación de sistemas de firmas digitales, tanto para procesos internos como externos.

7. Coordinación con Empresas Servicios Públicos para conexiones

La situación actual de proliferación de obras clandestinas es favorecida en muchos casos por ser estas beneficiadas por conexiones de servicios otorgados por las empresas prestadoras de servicios públicos.

A fin de corregir esas situaciones irregulares, el municipio coordinará con estas empresas un criterio común orientado a que las mismas no otorguen conexiones a lotes que, como mínimo, no tengan el visado de planos aprobado por la Municipalidad de SRNO.

8. Ajuste sistema de Revisión Sismorresistente (COPAIPA)

Esta etapa incluirá la implementación de un exhaustivo control destinado a verificar que la totalidad de las nuevas obras cuya aprobación se gestione ante la Municipalidad de SRNO cuenten con la revisión y aprobación por parte del COPAIPA respecto a sus estructuras sismorresistentes, de acuerdo a lo contemplado en la legislación provincial.

Esta documentación se exigirá al momento del trámite de aprobación de la documentación técnica, no siendo obligatoria en la etapa de visado.

9. Implementación de Estudio de Seguridad (Bomberos + COPAIPA)

Esta tramitación requerirá de una coordinación con el Depto. de Bomberos de la Policía de la Provincia de Salta, a fin de acordar con el suficiente nivel de detalle los casos en que se aplicará este requisito, y especificar los pasos a seguir en el procedimiento de aprobación, que involucra también a los Consejos Profesionales con incumbencia en la materia.

10. Ajuste sistema de Revisión Eléctrica (CAS + COPAIPA)

Aplican los mismos procedimientos y pasos a seguir a los mencionados en el punto 8.

11. Implementación de Sistema De Revisión de Instalaciones Sanitarias

En el caso de estas instalaciones, que actualmente no están sujetas a revisión y aprobación de ningún organismo provincial ni empresa prestadora, en función de lo acordado con los actores urbanísticos, el Municipio deberá planificar la implementación de controles destinados a garantizar una mínima adecuación de esas instalaciones a las reglas del arte y evitar la generación de impactos ambientales y sanitarios por un diseño o utilización inapropiada.

Se contempla en una primera instancia la implementación de una revisión al momento de conceder el Certificado Final de Obra, y posteriormente incluir la presentación obligatoria de Planos de Instalaciones Sanitarias al momento de la aprobación de los proyectos.

12. Convenio con CAS / COPAIPA sobre Etiqueta Eficiencia Ambiental

La implementación de las disposiciones e incentivos sobre Diseño Sustentable contenidas en el CE, implicarán la necesidad de asesoramientos y formulación de acuerdos con los colegios profesionales involucrados, para el diseño de un sistema de Etiqueta de Eficiencia Ambiental que avale el cumplimiento de los requisitos.

13. Implementación de Etiqueta de Eficiencia Ambiental

Como resultado de los acuerdos anteriores, el OTA planificará la implementación y procedimientos relacionados a esta etiqueta, que en principio debería incluir instancias de revisión por parte de esos Consejos Profesionales y una posterior aprobación del Municipio.

14. Implementación de normas obligatorias de Diseño Sustentable

Una vez resueltos los 2 puntos anteriores, entrará en plena vigencia la obligatoriedad de obtención de la etiqueta por parte de los proyectos definidos por el CE (grandes superficies construidas de más de 2.500 m²), debiendo el OTA contemplar la inclusión de los trámites y documentos que fueren necesarios en los procesos administrativos involucrados.

15. Implementación de incentivos sobre Diseño Sustentable

Con similares criterios al punto anterior, se implementarán los sistemas de incentivos para los proyectos en los cuales, no siendo obligatoria la Etiqueta de Eficiencia Ambiental, los usuarios opten voluntariamente por su gestión para acceder a los beneficios contemplados por el CE (tributarios o bonos de densidad).

En este caso, el OTA definirá también las escalas y alcances de tales beneficios en función de las características y beneficios ambientales de cada proyecto.

16. Implementación de verificación estructural y eléctrica en relevamientos

Dada la preocupación por la incertidumbre por las condiciones de seguridad de edificios existentes que no cuentan con documentación aprobada, se ha acordado con los actores urbanísticos la necesidad de implementar revisiones de verificación estructural y eléctrica en los casos en que se presenten planos de relevamiento, por lo cual el OTA deberá ajustar sus procedimientos y controles a este fin.

17. Implementación de Planos Registrados y Planos Conformes.

Relacionado con el punto anterior, se ha considerado el criterio de establecer una categoría de “Planos Conformes” a aquella documentación de relevamiento que avale a través de sus profesionales el cumplimiento y adecuación de sus instalaciones sismorresistentes y eléctricas.

Por otro lado, en aquellos casos en que no se cumpla alguno o ambos requisitos, serán recibidos y sellados por el OTA con la categoría de “Planos Registrados”, incluyéndose una leyenda que especifique que no ha sido certificado el cumplimiento de tales normativas, por lo cual no se concede la aprobación técnica de la documentación.

7. Propuesta de Ordenanza de Códigos Urbanísticos

Se inserta, a partir de la página siguiente, la propuesta de redacción de la Ordenanza a ser elevada al Concejo Deliberante de la ciudad de San Ramón de la Nueva Orán junto con el plexo normativo generado a través de este trabajo participativo de consultoría.

Proyecto de Ordenanza

____ Y VISTO

La necesidad de **CREAR UN NUEVO CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL (CPUA) Y EL CODIGO DE EDIFICACION (CE)** para la ciudad de San Ramón de la Nueva Orán...

____ Y CONSIDERANDO:

QUE Se tomó como base de estudio previo a las discusiones y posterior redacción del mismo:

A) - CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE ORAN (C.P.U. – año 1991);

B) - CODIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE ORAN (año 1991);

C) - PDUA16 (PLAN DE DESARROLLO URBANO Y AMBIENTAL) – ORAN - AÑO 2016 (NO APROBADO POR EL MUNICIPIO DE ORAN);

D) - PROYECTOS DE ORDENANZAS, alrededor de 1000 ordenanzas municipales, las cuales fueron minuciosamente seleccionadas y estudiadas, como para formar una base importante de todas las que estaban en vigencia, las derogadas, las que no tenían aplicabilidad o que se contraponen a otras ordenanzas o Leyes Nacionales y Provinciales, como así también distintas resoluciones de entes autárquicos o conformados por ley, entre otros ENACOM, EDESA y GASNOR.

E) - **ESTUDIO DE LA Carta Orgánica Municipal (COM)**, esta fue promulgada el 14 de Diciembre de 1989, y en su capítulo V - artículos 24, 25, 26 y 27 se refiere a vivienda y urbanismo, y como atribuciones propias delegadas a la Provincia, establecida por la Constitución Nacional, debe fomentar a los habitantes de esta ciudad el acceso a la vivienda, ejercer su poder privativo de Poder de Policía, esto es planificar la ciudad (por medio de un PLAN URBANISTICO AMBIENTAL) para luego aplicar ordenanzas referidas al uso de la tierra y el suelo y al control de las construcciones.

QUE los Objetivos de Desarrollo Sustentable (UNESCO 2015) y la Nueva Agenda Urbana (Hábitat III – UNESCO 2016) determinan el marco global de referencia para la gestión sustentable de las ciudades y su adaptación al cambio climático.

QUE la fuerte dinámica de crecimiento físico y poblacional de San Ramón de la Nueva Orán ha determinado la profundización de conflictos relativos

a los tipos e intensidades de uso del suelo y a las edificaciones que se ejecutan en territorio municipal.

QUE el importante déficit habitacional y nivel de Necesidades Básicas Insatisfechas en el Municipio, origina una fuerte demanda de suelo y soluciones habitacionales para la población, que requieren de nuevos instrumentos de regulación y gestión urbanística.

QUE se requiere planificar y ordenar el crecimiento de la ciudad de S.R. de la Nueva Orán para los próximos 20 años, contemplando la incorporación de áreas verdes y espacio público, y orientando las prioridades en materia de inversión en infraestructuras, equipamientos y servicios. Para ello se tomaron los nuevos límites que conforman el ejido de la ciudad y a saber son:

Límite Norte: 350 metros desplazada en forma paralela a la calle Bichara; Limite Oeste: Ruta Nacional N° 50; Límite Sur: Ruta Nacional N° 50, hasta aproximadamente 780 metros hacia el este y paralelo a la extensión de Avenida Constituyentes, donde se dirige hacia al norte por 1080 metros donde se vuelve a cuadrar en forma horizontal hasta empalmar con los límites determinados por la zonificación del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta (OTBN); Limite Este: Limite entre zona amarilla definida por el OTBN, y perímetro actual sector El Cedral.

También podemos mencionar, sin dejar pasar por alto, las llamadas “**RESERVAS VIALES**”, que tienen una importancia de significación en la estructuración y diseños o planificación de una ciudad, específicamente la nuestra, donde es de prever un nuevo anillo de circunvalación sobre acceso sur, con canal de desagüe pluvial, con un boulevard de 45 metros de ancho, como así también se determina otra reserva vial de 25 metros de ancho que rodearía la ciudad en toda la extensión de Ruta Nacional 50, datos estos que surgen de los planos de zonificación integrantes del código en donde nos remitimos a su lectura y estudio para una mejor comprensión.

QUE así proyectada la COM desde su origen como un todo orgánico y en consonancia con el CPU y CE, cabe tener en cuenta que por la disonancia de la aplicabilidad del CPU y CE con la COM, y al haber transcurrido más de 30 años, y de las variantes legislativas y las sucesivas ordenanzas municipales que fueron en cierta manera desguazando el plexo normativo, es necesario re-planificar los códigos tanto técnicamente como legalmente.

Es por ello que se **recomienda APROBAR** el nuevo plexo normativo **A LIBRO CERRADO**. Esta es la técnica legislativa que se utiliza en la gran ma-

yoría de los casos cuando se trata de poner en vigencia una nueva ley, pues la discusión no puede darse en el Concejo Deliberante a priori pues se corre riesgo de romper el todo armónico referenciado ut- supra, **NO RECOMENDANDO SU DISCUSIÓN PREVIA.**

QUE en otro orden de cosas, es necesario **derogar toda norma** que se contraponga a estos nuevos códigos.

Que en las extensas reuniones que se realizaron para analizar detalladamente los códigos cuya entrada en vigencia se propone, se generaron profundos debates, no exentos de matices en cuanto a opiniones sobre determinados aspectos. Entre otras cuestiones analizadas, caben mencionar las exigencias sobre cocheras en nuevas viviendas, las densidades y alturas de edificación propuestas para los distintos distritos de zonificación, y las alternativas de localización para el nuevo Ecoparque Industrial y para el nuevo Aeródromo. Estos temas se mencionan a manera de ejemplo y proporcionan un panorama general de los contenidos de estos debates producidos, orientados a generar un punto de inflexión en el desarrollo urbanístico de S.R. de la Nueva Orán en un futuro no muy lejano.

QUE ES RECOMENDABLE REVISAR LOS NUEVOS CODIGOS EN UN PLAZO NO SUPERIOR A 5 AÑOS, por los fundamentos expuestos precedentemente.

QUE los valores de Factor de Ocupación del Suelo (FOS), Líneas Municipales y de Retiros, y la construcción de balcones cerrados hasta un 30 % de la longitud de las fachadas, también forman parte de una nutrida discusión.

Se ha tomado en consideración la reglamentación aplicable a la instalación de gas y electricidad según las normas técnicas vigentes, en la sana aplicabilidad del CE, como así también la creación del órgano de aplicación respecto del uso de ascensores y montacargas, que si bien ya existía en lo relativo a su habilitación y control en operación, ahora se lo complementa en el nuevo código con disposiciones relativas a su cálculo, diseño, y otras especificaciones a revisar en las instancias de aprobación de proyectos; recomendándose adaptar la Ordenanza 43/2016 al nuevo Código de Edificación.

LA TECNOLOGÍA no podía quedar exenta de análisis, es por eso que en esta nueva versión de los códigos se contempla la implementación gradual de un procedimiento más adecuado a la época actual, inclusive facilitando la tarea de los ingenieros y arquitectos por medio de páginas web, donde será factible la descarga de formularios, el envío de documentación técnica y planos

en formatos digitales, evitándose de esa manera la burocracia administrativa y el uso de papel. Quedará, en otra etapa, formular la ordenanza que se adecue a los nuevos parámetros tecnológicos que ya son utilizados por los profesionales de la construcción.

LAS AÉREAS ESPECIALES CONTEMPLADAS en el PLANO 5: Anexo 1.3. Áreas Especiales, tienen una relevancia de significación, porque implican un enfoque de avanzada en la gestión urbanística, al proporcionar mecanismos que facilitan la generación de proyectos transformadores para la ciudad en áreas clave de la misma, al tiempo que favorecen la articulación público – privada.

RELACIONADO AL ARTÍCULO 42 DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, se plantea la duda acerca de la existencia de una Ordenanza vigente en relación a multas y penalidades relativas a infracciones urbanísticas o edilicias, que pueden ser cometidas, entendemos que el C.E. deberá incluir la indicación de la necesidad de formular esa normativa complementaria, en carácter de “reglamentación” del artículo mencionado, si bien existe algunas al respecto, la fragmentación mencionada párrafos arriba en la ruptura de un complejo normativo coordinado hace nacer la obligación de que el legislador establezca tal normativa, derogándose la **ORDENANZA N° 1892/2014**.

POR ELLO EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN RAMÓN DE LA NUEVA ORÁN EN USO DE SUS FACULTADES Y CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL

ORDENA

ARTÍCULO 1°: APROBAR EL NUEVO CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL (CPUA) DE LA CIUDAD DE SAN RAMON DE LA NUEVA ORÁN, que consta de 332 artículos y 9 anexos en 228 fs. útiles.

ARTÍCULO 2°: APROBAR EL NUEVO CODIGO DE EDIFICACIÓN (CE) DE LA CIUDAD DE SAN RAMON DE LA NUEVA ORÁN, que consta de 294 artículos y 5 anexos en 195 fs. útiles.

ARTICULO 3°: ADAPTAR la ordenanza N° 43/2016, Control periódico de Ascensores y Montacargas, en cuanto no se contraponga al Código de Edificación.

ARTICULO 4°: DEROGUESE LA ORDENANZA N° 1892/2014 referente a sanciones a los propietarios y toda otra ordenanza que se contraponga a la presente.

ARTICULO 5°: ESTABLECER que la nueva aplicación de los códigos no tienen efecto retroactivo.

ARTICULO 6°: DETERMINAR como fecha en que entrarán en vigencia los nuevos códigos en todo el territorio del Municipio de San Ramón de la Nueva Orán, a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 7°: RECOMENDAR se determine una fecha límite **no superior a CINCO AÑOS** a partir de la entrada en vigencia de la presente, la conformación de la nueva comisión encargada de coordinar los pasos a seguir para la revisión de esta ordenanza.

ARTICULO 8°: RECOMENDAR crear la ordenanza municipal referente a las penalidades que se imponen a los propietarios, profesionales y personas de cualquier naturaleza (físicas o jurídicas) que se dediquen en lo referente a la construcción.

ARTÍCULO 9°: Cursar copias al D.E.M., Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Asesor Técnico del Concejo Deliberante, Concejo Profesional de Ingenieros- Profesionales Afines, Colegio de Arquitectos, Colegio de Abogados, Defensa Civil, Telecom, EDESA, Tv por cable, Gasnor, Aguas de Norte, Cámara de Comercio y Medios de Comunicación.

ARTÍCULO 10: DE FORMA.

8. Capacitación al Órgano Técnico de Aplicación (OTA) municipal

8.1. Capacitación Inicial

En función de lo acordado con los funcionarios de la Municipalidad de SRNO, se planificó una sesión de capacitación con el personal que estará directamente involucrado y a cargo del proceso de implementación y puesta en funcionamiento de la nueva Normativa Urbanística del Municipio.

Esta actividad se realizó el día Miércoles 17 de Julio de 2019 en la sede de la Municipalidad, con la participación de las siguientes personas:



Registro de Capacitación			
Proyecto:	Normativa San Ramón de La Nueva Orán		
Fecha:	17/07/2019	Inicio	10:00 HS
		Fin	17:00 HS
Asistencia:	Coordinador y Consultores	Funcionarios y empleados municipales:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Arq. Pedro Fernández • Arq. Estela Operti 	<ul style="list-style-type: none"> • Barroso, Carlos – Arq. Obras Privadas • Quispe, Ariel - Obras Privadas • Arq. Rosales, Claudia Gerente O. Privadas • Núñez, José Luis - Obras Privadas • Garnica, Mauro - Obras Públicas • Espinosa, Héctor - Obras Públicas • Méndez, Celso - Obras Públicas • Aguilera, Daniel - Obras Públicas • Iriarte, Guillermo- Obras Públicas • Rodríguez, Alberto- Obras Públicas • Ávila, Silvina - Obras Públicas 	

		<ul style="list-style-type: none"> • Durán, Adriana - Obras Públicas • Choque, Rubén - Obras Públicas • Aybar, Marcelo- Obras Públicas
Temario de la Capacitación		
<p>A. Aspectos generales de la Planificación, Gestión y Regulación Urbanística.</p> <p>B. La Visión Estratégica de la Planificación y la normativa.</p> <p>C. Las nuevas herramientas de gestión urbanística del CPUA.</p> <p>D. El Proceso de Implementación de la nueva normativa (Etapas y Cronograma).</p> <p>E. La organización del OTA y los Sistemas de Tramitaciones.</p>		✓

La capacitación, según lo convenido con los representantes municipales, se articuló en función de los siguientes bloques temáticos:

A. Aspectos generales de la Planificación, Gestión y Reg. Urbanística.

Se consideró necesario incluir en la capacitación contenidos relativos a la conceptual actual del planeamiento estratégico urbano ambiental, referenciado a lo que se denomina “la nueva cultura del territorio” y a los lineamientos de carácter global establecidos por los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) definidos en el Cumbre de París de 2015 y, más específicamente, por la Nueva Agenda Urbana (NAU) determinada en el Congreso Hábitat III de Quito en 2016.



FIGURA 3: Contenidos Capacitación (Módulo A)

FUENTE: Elaboración Propia

Estos aspectos se han considerado relevantes considerando la zona bioclimática en que se encuentra SRNO, expuesta a situaciones climáticas extremas durante las estaciones cálidas, por lo que las cuestiones relativas a la construcción de la resiliencia climática tiene una relevancia central.

B. La Visión Estratégica de la Planificación y la normativa.

Por otra parte, dado que las normativas urbanísticas en ningún caso ofrecen un abanico completo de respuestas a la infinidad de situaciones que pueden plantearse en el devenir diario de la gestión de un medio urbano o municipio, resulta fundamental que quienes tienen que administrar esa decisión y en muchos casos adoptar decisiones sustentadas en criterios, cuenten con un conocimiento cabal de los aspectos conceptuales que sustentan la planificación y regulación urbanística.

La concepción del abordaje urbanístico como procesos abiertos, retroalimentados y flexibles, exige una actitud y aptitud orientada a la producción sustentable de la ciudad y no limitada a la verificación del cumplimiento de normativas rígidas, aun cuando estas resulten necesarias e imprescindibles para muchos aspectos de esa gestión urbanística.



FIGURA 4: Contenidos Capacitación (Módulo B1)

FUENTE: Elaboración Propia

En primer lugar, la capacitación incluyó un módulo denominado “Herramientas Clásicas”, referido a aquellos contenidos de los Códigos similares a los de los Códigos vigentes o con los cuales el equipo municipal se encuentra relativamente familiarizado. Pero la concepción antes mencionada implica también la necesidad de capacitar a los funcionarios y técnicos municipales en “Herramientas Innovadoras” de gestión urbanística, que no estaban incluidas en los

Códigos vigentes anteriormente en la ciudad, por lo que se incluyó otro módulo destinado a revisar detalladamente las mismas, según se describe en el punto siguiente.

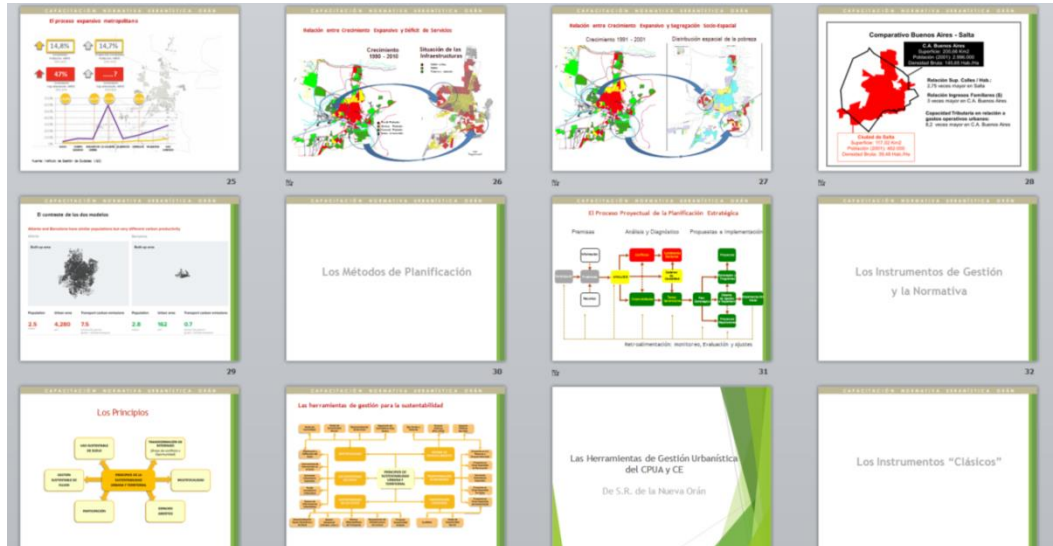


FIGURA 5: Contenidos Capacitación (Módulo B2)
FUENTE: Elaboración Propia

C. Las nuevas herramientas de gestión urbanística del CPA.

En relación a este punto, se realizó una exposición sobre cada una de las herramientas encuadradas en esta categoría, particularmente las incluidas en cada uno de los capítulos de la Parte III, Título I “Herramientas de Gestión del Suelo” del CPA.

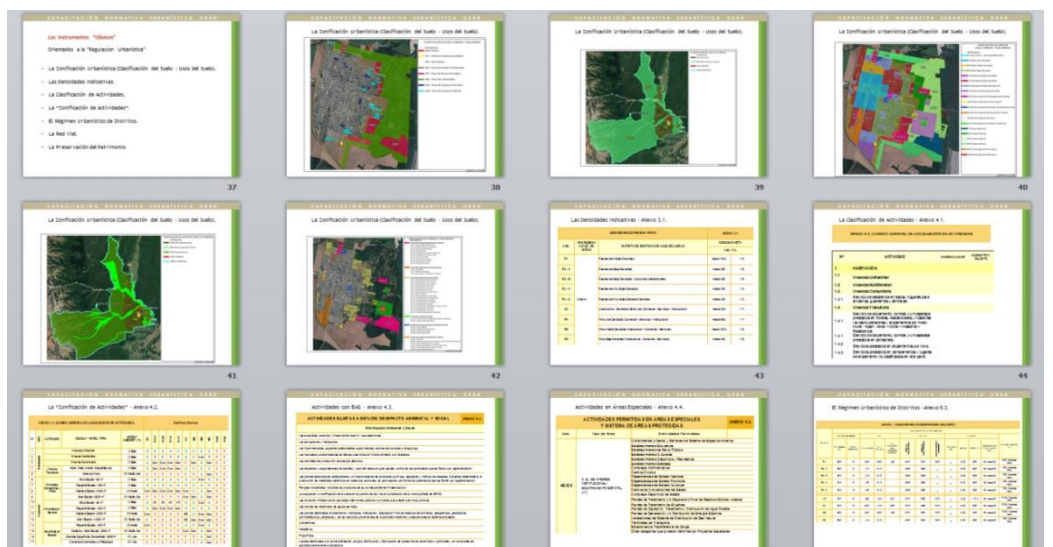


FIGURA 6: Contenidos Capacitación (Módulo C1)
FUENTE: Elaboración Propia

La capacitación y las discusiones derivadas de la presentación, se focalizaron en primer lugar en la interpretación conceptual y el sentido y utilidad de estas herramientas en términos de gestión urbanística, y en segundo término en aspectos más específicos sobre su implementación e impactos sobre los procesos administrativos que deberá manejar el OTA.

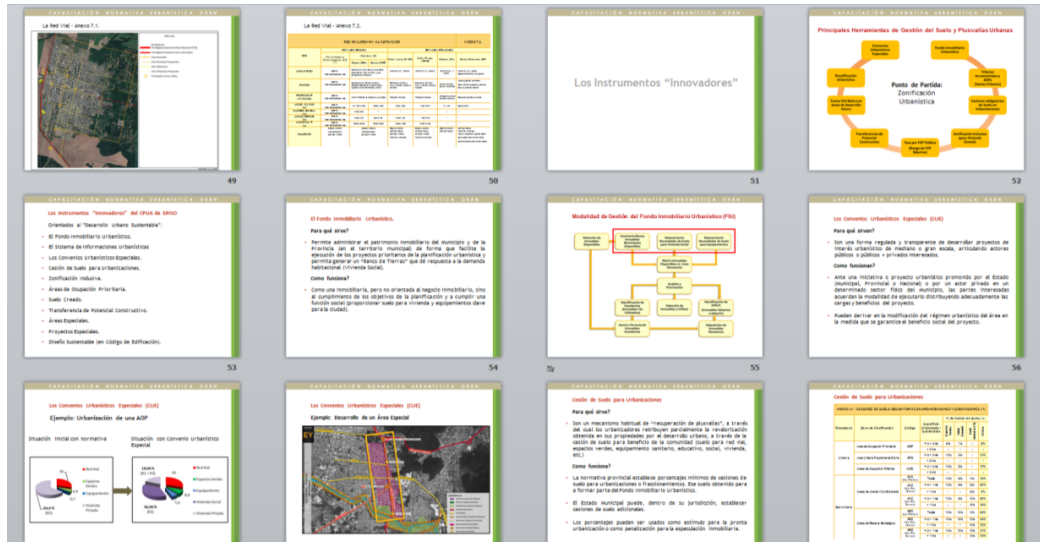


FIGURA 7: Contenidos Capacitación (Módulo C2)
FUENTE: Elaboración Propia

D. El Proceso de Implementación de la normativa (Etapas y Cronograma).

Este bloque de capacitación se orientó a la revisión, y detección de eventuales necesidades de ajuste, del cronograma de implementación de los contenidos del plexo normativo, de acuerdo a los criterios explicados en el punto 7. de este informe.

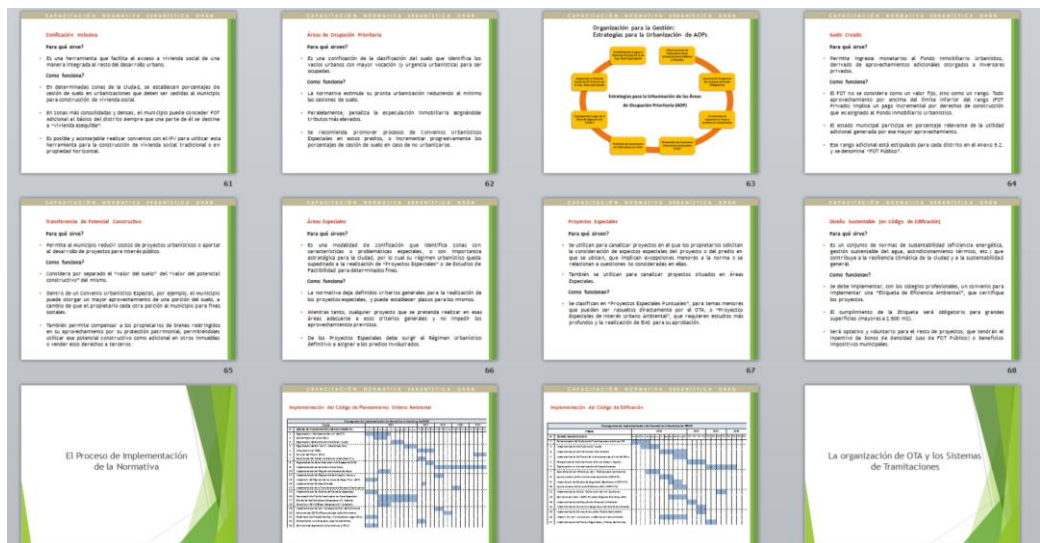


FIGURA 8: Contenidos Capacitación (Módulo D)
FUENTE: Elaboración Propia

Se hizo hincapié en encargar cada componente incluido en dicho plan con una modalidad de talleres internos entre los involucrados del OTA, y con la participación eventual de otros funcionarios y/o actores urbanísticos o institucionales involucrados en cada temática, particularmente en aquellas que conllevan una necesidad de articulación y coordinación con organismos externos, tales como los Colegios y Consejos Profesionales, Departamento de Bomberos, Empresas de Servicios Públicos, etc.

También se asume que en algunos casos particulares y de mayor complejidad, podrá ser necesaria la contratación de servicios externos que proporcionen soporte técnico al OTA.

E. La organización del OTA y los Sistemas de Tramitaciones.

Considerando la importancia que se ha otorgado a lo largo del proceso de formulación de la nueva normativa urbanística a la cuestión del fortalecimiento institucional y a la necesidad de readecuar la estructura y capacidades del OTA, se incluyó este bloque en el cual, además de revisarse las cuestiones consensuadas al respecto, se evacuaron distintas dudas y se dejaron establecidos los principales criterios para avanzar en la readecuación de los procedimientos administrativos y sistema de tramitaciones.

Estos cambios deberán realizarse de manera progresiva y coordinada tanto con el avance del proceso de reconversión organizacional del OTA como con el proceso de implementación de la normativa según el plan y cronograma establecidos.

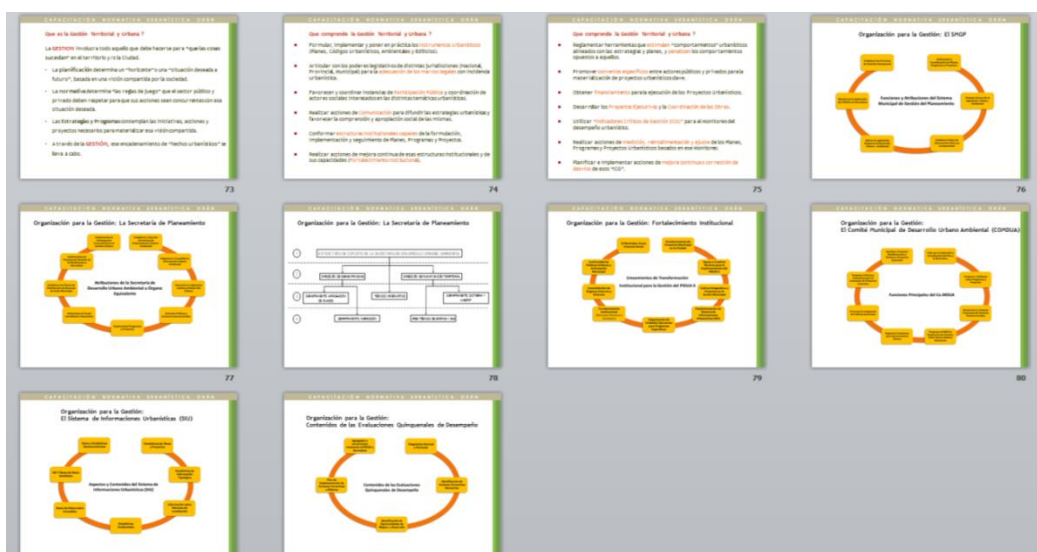


FIGURA 9: Contenidos Capacitación (Módulo E)
FUENTE: Elaboración Propia

Para cada uno de los bloques temáticos mencionados, el equipo consultor expuso los contenidos necesarios en una presentación digital, realizándose una interacción directa con los participantes a lo largo del desarrollo de la exposición.

En los CDs adjuntos a este informe final se incluyen las versiones digitales completas del material de capacitación utilizado.

8.2. Capacitación de Mediano y Largo Plazo

Dada la implementación gradual de algunos de los aspectos contenidos en la nueva normativa, según el cronograma de implementación incluido en el apartado 6. de este informe, se acordó con los funcionarios municipales la programación de un calendario básico de capacitaciones que complemente y se encuentre coordinado temporalmente con esas fases de implementación.

Se prevé que tales instancias consideren tanto componentes de entrenamiento interno, proporcionado por funcionarios, técnicos y referentes municipales al staff de personal responsable de su implementación y/o aplicación práctica, como de entrenamiento proporcionado por consultores o capacitadores externos, siendo recomendable que esto se incluya como parte de las consultorías que eventualmente se contraten para los procesos de implementación de las herramientas urbanísticas más complejas.

El equipo consultor remarca, también en este capítulo, la imperiosa necesidad de que el Municipio de SRNO lleve adelante un intenso y amplio proceso de fortalecimiento institucional, imprescindible para el éxito en la implementación de la nueva planificación y normativa urbanística.

En tal sentido, se recomienda enfáticamente la adopción y puesta en práctica de un Sistema de Gestión Integrada, orientada a la mejora continua en la gestión, preferentemente enmarcada en sistemas certificados ISO (9001 para Calidad, 14001 para Ambiente, 45001 para Salud y Seguridad Ocupacional), y que también conllevará el desarrollo de múltiples actividades de capacitación y entrenamiento.

En el cuadro siguiente se detallan y calendarizan las principales actividades de capacitación de mediano y largo plazo previstas.

Cronograma de Capacitación y Entrenamiento del O.T.A.																									
ITEMS		2020												2021				2022				2023			
N°	Actividades de Capacitación y Entrenamiento	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	TR1	TR2	TR3	TR4	TR1	TR2	TR3	TR4	TR1	TR2	TR3	TR4
1	Procedimientos y Tramitaciones Urbanísticas	■	■	■										■	■										
2	Procesos de Visado y Finales de Obra				■	■	■	■	■	■															
3	Gestión de Proyectos y Áreas Especiales										■	■	■												
4	Sistema de Monitoreo y Ajuste de Normativa Urbanística											■	■												
5	Gestión de Recursos Humanos por Objetivos													■	■										
6	Fondo Inmobiliario Urbanístico (FIU) y CUE													■	■										
7	Gestión de Archivos													■	■	■	■								
8	Etiquetado Ambiental de Proyectos															■	■								
9	Sistema de Gestión Integrada (Etapa Inicial)															■	■								
10	Digitalización e Informatización de Procedimientos																	■	■	■					
11	Sistema de Gestión Integrada (Implementación)																	■	■	■	■				
12	Sistema de Gestión Integrada (Certificación)																					■	■	■	■
13	Gestión del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico																					■	■		
14	Revisión y aprobación de Instalaciones Sanitarias y de Gas																					■	■		

FIGURA 10: Cronograma de Capacitación y Entrenamiento del OTA

FUENTE: Elaboración Propia

9. Conclusiones Generales

Desde el equipo consultor responsable de la ejecución técnica de este proyecto de diseño normativo urbanístico para la Municipalidad de San Ramón de la Nueva Orán, expresamos nuestra satisfacción por los resultados a los cuales se ha arribado al finalizar este proceso.

A pesar de las limitaciones en cuanto al plazo del trabajo, y a la complejidad adicional que implicó la necesidad de incorporar otro instrumento de regulación urbanística complejo como el CPUA, la colaboración y la vocación de acuerdo expresada tanto por los representantes municipales como el resto de los actores urbanísticos involucrados en el proceso, y muy especialmente por parte de los profesionales de diversas disciplinas congregados por la sede local del Colegio de Arquitectos de Salta, facilitó culminarlo muy satisfactoriamente.

Cabe mencionar y resaltar el fuerte desafío que implica para el municipio el poder implementar esta nueva normativa una vez puesta en vigencia, resaltando la imperiosa necesidad de hacerlo en forma simultánea a un imprescindible trabajo de fortalecimiento institucional, particularmente orientado al área de Planificación y Gestión Urbanística, que permita dotar a la misma de los recursos técnicos y humanos que serán requeridos.

Este fortalecimiento institucional, sumado a la disponibilidad de dos instrumentos de regulación urbanística concebidos con un criterio que excede lo meramente regulatorio y buscan promover el desarrollo y la innovación urbana, entendemos que constituyen la respuesta apropiada a los desafíos que implica la gestión municipal de la segunda ciudad de la Provincia de Salta, sujeta a una fuerte dinámica de crecimiento demográfico asociado a una creciente complejidad en sus problemáticas urbanas.

BIBLIOGRAFÍA

- Castro, Paula et.al., **Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de S.R. de la Nueva Orán** (Salta), Fundación del CAS, 2016.
- **Código de Planeamiento de S.R. de la Nueva Orán**, Municipalidad de S.R. de la Nueva Orán, 1991.
- **Código de Edificación de S.R. de la Nueva Orán**, Municipalidad de S.R. de la Nueva Orán, 1991.
- Fernández, Pedro D. et.al., **2° Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta (CPUA II)**, Municipalidad de Salta, 2015.
- Fernández, Pedro D. et.al., **Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Ciudad de Salta (CPUA)**, Consejo Federal de Inversiones (CFI) - Municipalidad de Salta, 2008.
- Fernández, Pedro D. et.al., **Código de Edificación de la Ciudad de Salta (CPUA)**, Consejo Federal de Inversiones (CFI) - Municipalidad de Salta, 2008.
- Fernández, Pedro D. et.al., **2° Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA II) de la Ciudad de Salta** - Municipalidad de Salta, 2015.
- Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A.)**, 2018.
- Operti, Estela et.al., **Actualización 2018 del Plan de Desarrollo Estratégico de la Provincia de Salta (PDES 2030)**, Fundación E-Ambiente, Consejo Federal de Inversiones (CFI) – Consejo Económico Social de Salta, 2018.
- **Ley Provincial 7543 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos**, Provincia de Salta, 2008.