

MANUAL DE FACHADAS

IDENTIDAD COMERCIAL MINA CLAVERO

Fachadas que cuentan quiénes somos



MUNICIPALIDAD DE
MINA CLAVERO

Mina Clavero

Única

Este manual no nace desde imágenes idealizadas ni ciudades ajenas.

Nace desde Mina Clavero. Desde sus calles, sus fachadas, sus galerías, sus materiales y sus comercios reales.

Las imágenes utilizadas pertenecen a locales existentes, contruidos por vecinos, comerciantes y familias que, hace años, apuestan diariamente al crecimiento de nuestra ciudad. En ellas existe una identidad auténtica que merece ser reconocida, cuidada y fortalecida.

La propuesta no busca reemplazar lo que somos, sino entender la belleza de lo que ya tenemos para potenciarlo.

El espacio público y el espacio privado no funcionan de manera aislada. La calidad urbana de una ciudad se construye colectivamente. Cada intervención forma parte de una experiencia común que impacta tanto en quienes habitan la ciudad como en quienes la visitan.

Por eso, este manual propone una mirada colaborativa entre el sector público y el sector privado. Una construcción conjunta donde el municipio acompaña, ordena y proyecta, y donde cada comerciante aporta identidad, inversión, trabajo y compromiso con el lugar que eligió para desarrollar su actividad.

Mejorar la imagen urbana no significa perder identidad; significa consolidarla.

Significa comprender que cada local comercial también construye ciudad.

Mina Clavero tiene una identidad propia, valiosa y reconocible.

El desafío hacia adelante es cuidarla, revitalizarla y proyectarla colectivamente para que siga creciendo como un destino turístico, comercial y humano de calidad.

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. PROPÓSITO DEL MANUAL
- 1.2. ALCANCE
- 1.3. ENFOQUE IDENTITARIO DE MINA CLAVERO
- 1.4. ROL DEL COMERCIO EN LA EXPERIENCIA DEL VISITANTE
- 1.5. BENEFICIOS PARA EL SECTOR COMERCIAL

2. CRITERIOS GENERALES PARA FACHADAS COMERCIALES

- 2.1. COMPOSICIÓN
- 2.2. MATERIALIDAD
- 2.3. PALETA CROMÁTICA
- 2.4. VEGETACIÓN
- 2.5. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y DISEÑO INCLUSIVO

3. ELEMENTOS ESPECÍFICOS DE LA FACHADA

- 3.1. CARTELERÍA
- 3.2. VIDRIERA
- 3.3. SEÑALÉTICA COMPLEMENTARIA
- 3.4. TOLDOS Y MARQUESINAS
- 3.5. MOBILIARIO Y ELEMENTOS SOBRE VEREDA
- 3.6. GESTIÓN DE RESIDUOS

4. REVITALIZACIÓN DE FACHADAS HISTÓRICAS E ICÓNICAS

- 4.1. IDENTIFICACIÓN DE FACHADAS HISTÓRICAS E ICÓNICAS
- 4.2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

5. PROCESO DE APROBACIÓN MUNICIPAL PARA APERTURA DE LOCALES COMERCIALES

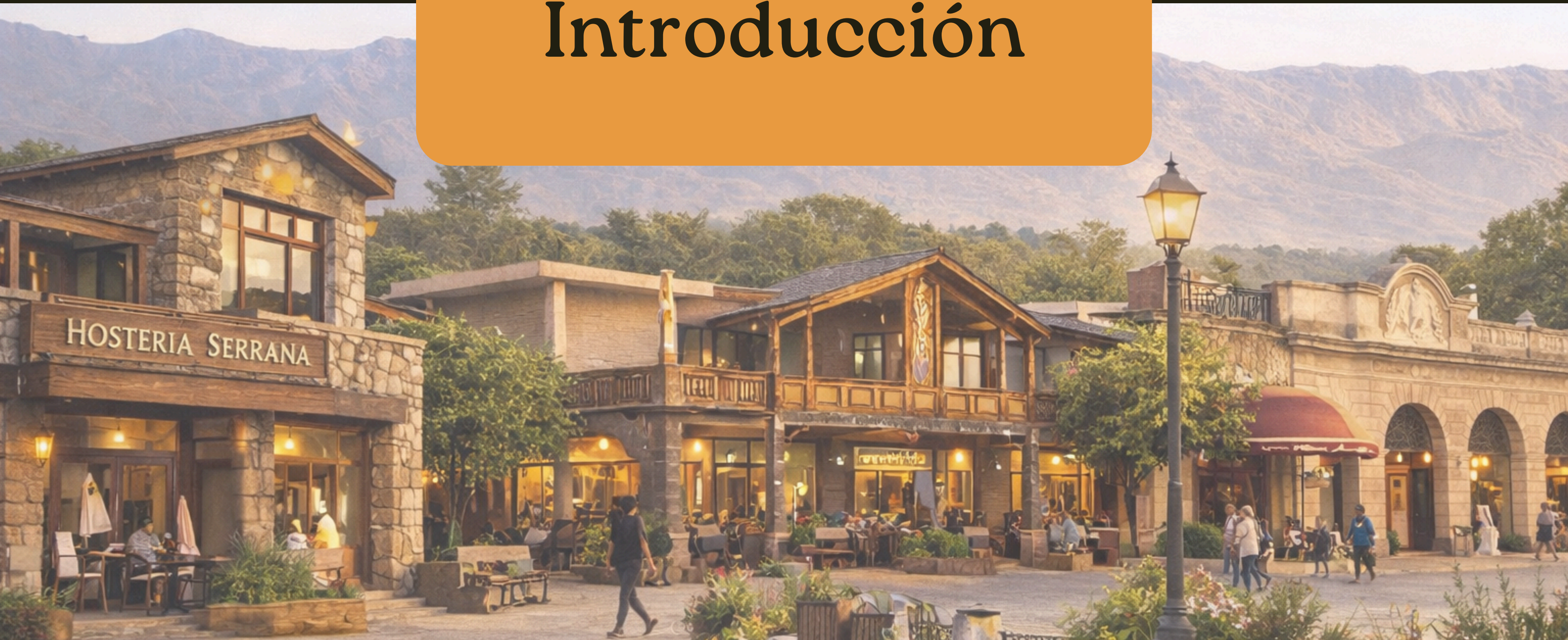
- 5.1. PREFACTIBILIDAD DEL PROYECTO COMERCIAL
- 5.2. HABILITACIÓN COMERCIAL

6. INCENTIVOS Y PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN COMERCIAL

- 6.1. PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO
- 6.2. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN
- 6.3. BENEFICIOS PARA COMERCIANTES

01

Introducción



Propósito del Manual

Este manual establece los lineamientos para el diseño, intervención y mejora de las fachadas comerciales en Mina Clavero, con el propósito de ordenar y potenciar la imagen urbana, reforzar la identidad local y contribuir a la consolidación del producto turístico a partir de sus atributos identitarios. Asimismo, busca mejorar la calidad del entorno construido tanto para los visitantes como para los residentes, promoviendo una experiencia urbana coherente, atractiva y representativa del carácter propio de la ciudad serrana.

Alcance

Las pautas se aplican a:

- Readecuaciones de **comercios existentes**.
- **Nuevas edificaciones** comerciales.
- **Remodelaciones o ampliaciones**.
- Intervenciones sobre vereda vinculadas a la actividad comercial.
- Fachadas históricas e icónicas.

Su uso es obligatorio para locales comerciales.





Enfoque identitario de Mina Clavero

La identidad se inspira en tres pilares:

- Naturaleza serrana: río, piedra, vegetación nativa.
- Calidez humana: cercanía, hospitalidad, trato directo.
- Autenticidad: materiales nobles, estética simple y cuidada.

El comercio funciona como una extensión directa de la experiencia turística y, por lo tanto, debe transmitir los valores identitarios de la ciudad. Los locales comerciales constituyen un producto en sí mismo dentro de la oferta turística, y su adecuado diseño, mantenimiento e integración urbana son fundamentales para consolidarlo y potenciarlo como parte del atractivo general de Mina Clavero.



Rol del comercio en la experiencia del visitante

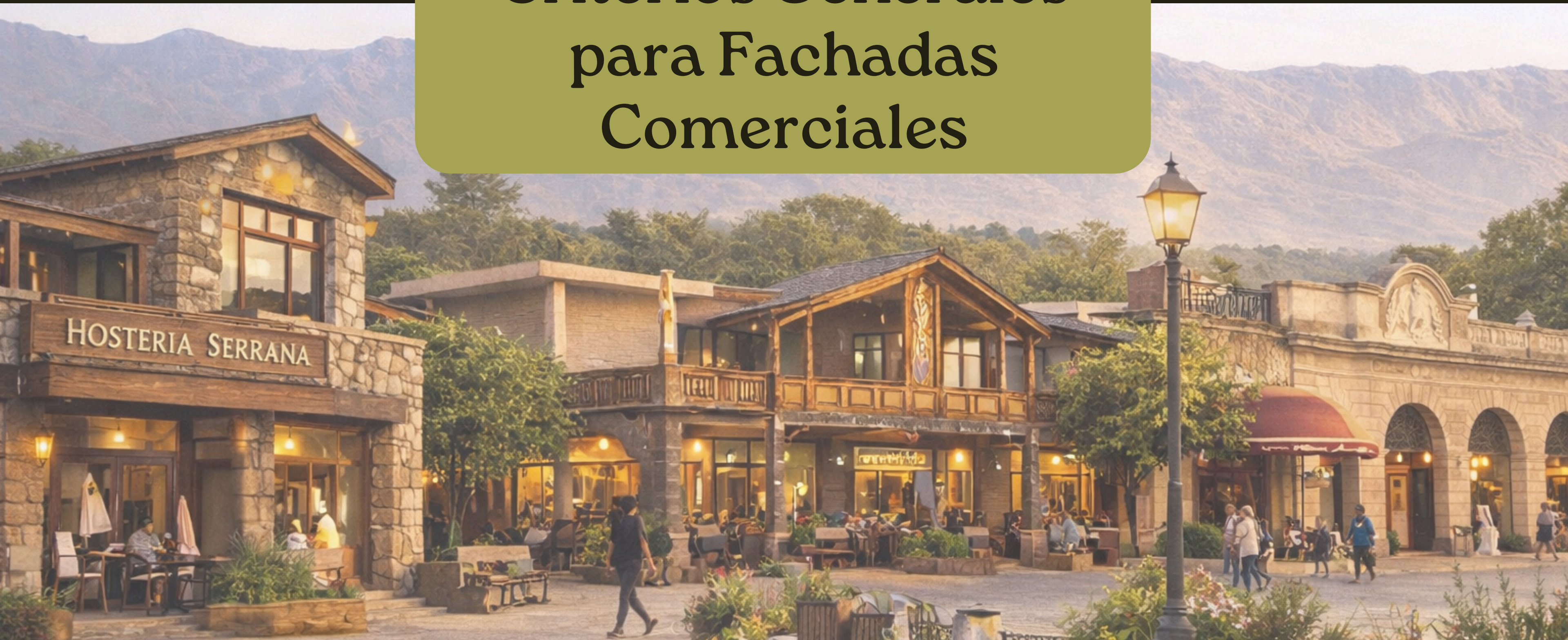
Las fachadas son la primera percepción del turista. Funcionan como carta de presentación, punto de contacto emocional y elemento clave para construir un paisaje urbano memorable. Una fachada cuidada mejora la experiencia de compra y refuerza la elección del destino.

Beneficios para el sector comercial

- Mayor competitividad y diferenciación.
- Mayor flujo de visitantes y permanencia en zonas comerciales.
- Un entorno urbano más ordenado y atractivo.
- Incremento del valor inmobiliario y comercial.
- Cohesión visual entre actores privados y el municipio.

02

Criterios Generales para Fachadas Comerciales



Composición

- Mantener líneas simples y limpias.
- Evitar saturación de elementos.
- Respetar proporciones del edificio.
- La fachada debe leerse como una unidad: cartelera, iluminación y aperturas deben integrarse visualmente.



Materialidad

Se priorizan materiales nobles y de bajo mantenimiento:

- Piedra.
- Madera tratada, PVC símil madera.
- Chapa microperforada o calada en tonos neutros.
- Revoques texturados.
- Vidrio claro no espejado.

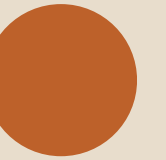
Evitar:

- PVC brillante.
- Simil piedra de baja calidad.
- Materiales fluorescentes o reflectivos.



Paleta cromática

Predominio de tonos naturales



Tonos arena
vinculados al
entorno serrano

Grisés neutros
para detalles

Gamas tierra,
beige, terracota
suave

Verdes
apagados



Los colores vibrantes se reservan para
detalles menores, nunca para superficies
principales.

#B07A3C

#A7A354

#6C634C

#C4B8A5

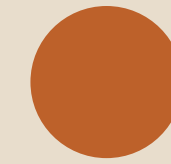
#BD612A

Accesibilidad universal y diseño inclusivo

Toda intervención sobre la fachada y el espacio comercial debe contemplar criterios de accesibilidad universal, garantizando una circulación cómoda, segura e inclusiva para todas las personas.

- Incorporar rampas y accesos libres de obstáculos.
- Garantizar recorridos continuos y seguros.
- Evitar elementos que invadan o reduzcan el paso sobre vereda.
- Incorporar señalización clara, visible y de fácil lectura.
- Mantener alturas accesibles en mostradores, barras o puntos de atención exteriores.
- Priorizar superficies antideslizantes y bordes seguros.
- Favorecer una experiencia urbana cómoda para personas con movilidad reducida, adultos mayores, niños y usuarios con discapacidad visual o motriz.

El diseño inclusivo no debe entenderse como un agregado técnico, sino como parte integral de una ciudad más amigable, ordenada y accesible para residentes y visitantes.



ACCESOS SIN BARRERAS

Rampas con pendiente máxima del 8% y superficies antideslizantes.



RECORRIDOS ACCESIBLES

Circulaciones libres de obstáculos, continuas y seguras.



SEÑALIZACIÓN CLARA

Información visible, contrastada y de fácil comprensión.



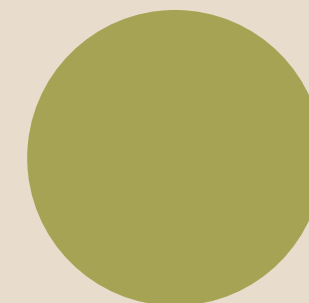
ALTURAS ACCESIBLES

Mostradores y barras entre 0,80 m y 0,90 m de altura.



DISEÑO PARA TODOS

Espacios pensados para personas de todas las edades y capacidades.



Vegetación en canteros

- Incorporar vegetación nativa y especies aromáticas como romero, lavanda y peperina, fortaleciendo la identidad serrana y aportando aromas naturales al recorrido peatonal.
- Favorecer la creación de paseos comerciales más sensoriales y agradables mediante la incorporación de vegetación con floración y perfume estacional.
- Utilizar maceteros y canteros integrados a la fachada, de piedra natural, hormigón o revoques texturados.
- Priorizar composiciones vegetales simples, de bajo mantenimiento y acordes a la escala del frente comercial.
- Mantener la vegetación en correcto estado de conservación, evitando plantas secas, crecimiento descontrolado o recipientes deteriorados.



ROMERO



LAVANDA

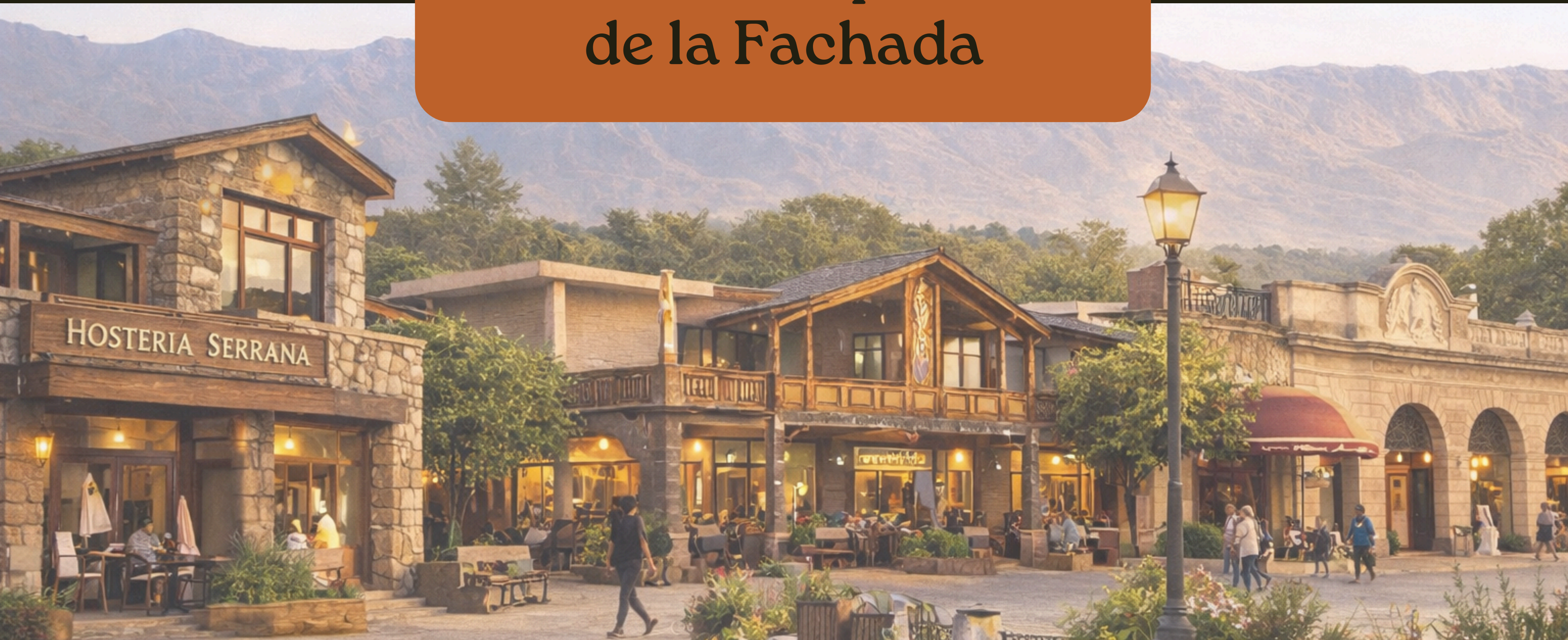


PEPERINA



03

Elementos Específicos de la Fachada



Cartelería superior

La cartelería constituye un elemento de identificación del comercio y deberá integrarse armónicamente al diseño arquitectónico de la fachada, evitando su predominio sobre la imagen del edificio.



RECORDÁ

Una cartelería adecuada mejora la imagen del comercio y preserva el valor arquitectónico del lugar.

Criterios generales

- Ocupación máxima: la superficie total de la cartelería no podrá superar el 25 % de la superficie visible de la fachada comercial.
- Altura máxima: la franja destinada a cartelería tendrá una altura máxima de 1,00 m.
- La cartelería deberá ubicarse preferentemente en la parte superior de la fachada, respetando la composición arquitectónica del edificio.
- Se priorizará el uso de letras corpóreas, caladas o individuales, favoreciendo una imagen urbana de mayor calidad.
- No se permitirá que la cartelería cubra elementos arquitectónicos relevantes, como molduras, columnas, balcones, aberturas o revestimientos.
- Se evitará la colocación de carteles superpuestos, múltiples o de dimensiones desproporcionadas que generen contaminación visual.
- La iluminación de la cartelería deberá ser cálida, uniforme y sin producir encandilamiento hacia la vía pública.

Cartelería superior

CRITERIOS PRINCIPALES

25%

OCUPACIÓN MÁXIMA

La superficie total de la cartelería no podrá superar el 25 % de la superficie visible de la fachada comercial.

1,00 m

ALTURA MÁXIMA

La franja destinada a cartelería tendrá una altura máxima de 1,00 m.

✓ SÍ SE PUEDE

La cartelería debe ser sobria, integrada y respetar la arquitectura del edificio.



La cartelería ocupa menos del 25 % de la superficie visible de la fachada.

✗ NO SE PUEDE

La cartelería no debe competir con la arquitectura ni alterar la armonía del conjunto.



✗ Ocupa más del 25 % de la fachada.



✗ Excede la altura máxima permitida (1,00 m).

SÍ SE PUEDE



UBICACIÓN CORRECTA

En el espacio destinado para cartelería superior, dentro del paño y por debajo de la línea de cornisa o antepecho.



DISEÑO SOBRIO

Tipografías simples y legibles. Logos y colores discretos que armonizen con la fachada.



COLORES Y MATERIALES

Colores neutros y materiales nobles que acompañen la arquitectura del edificio.



ILUMINACIÓN ADECUADA

Iluminación indirecta o puntual, cálida y discreta, que no afecte al entorno.



PROPORCIÓN

Tamaño acorde al ancho del local y al ritmo de la fachada.

NO SE PUEDE



SOBRESALIR DEL PAÑO

No se permiten carteles que sobresalgan del límite del frente ni que invadan elementos arquitectónicos.



TAMAÑO EXCESIVO

No se permiten carteles de gran tamaño que opaquen la fachada.



COLORES ESTRIDENTES

No se permiten colores llamativos o en contraste que desentonen con el entorno.



ILUMINACIÓN INVASIVA

No se permiten luces intermitentes, neones ni iluminaciones que generen deslumbramiento.



EXCESO DE INFORMACIÓN

No se permite saturar el frente con textos, logos o imágenes.

TRANSPARENCIA EN VIDRIERAS



La vidriera deberá conservar al menos un 70 % de transparencia, evitando cubrirla completamente con vinilos u otros elementos.

70%

Vidrieras

La vidriera constituye uno de los principales elementos de comunicación entre el comercio y el espacio público.

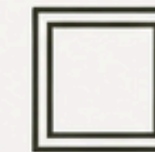
Se solicita:

- Mantener fondos limpios, despejados y visualmente equilibrados.
- Evitar la saturación de productos, carteles o elementos gráficos.
- Priorizar exhibiciones con criterio curatorial, destacando calidad por sobre cantidad.
- Garantizar orden, mantenimiento y limpieza permanente.
- Permitir transparencia visual hacia el interior del local, evitando el bloqueo total mediante vinilos o gráficas invasivas.

No se permite:

- Cubrir completamente la vidriera con vinilos opacos.
- Saturar el vidrio con promociones, textos o cartelera improvisada.
- Utilizar elementos deteriorados, desordenados o fuera de mantenimiento.d visual del paseo comercial.

PRINCIPIOS CLAVE



FONDO LIMPIO
y sin saturación.



VISUAL ABIERTA
Evitar vinilos totales
que bloqueen la visual.



EXHIBICIÓN CURADA
Productos seleccionados
con lógica y armonía.



ORDEN Y LIMPIEZA
Mantener la vidriera
impecable siempre.

ESQUEMA CONCEPTUAL

Iluminación dirigida
al cartel para
mayor legibilidad

Apliques verticales
que realzan textura
y generan calidez

Iluminación interior
enfocada en
productos



Fondo neutro
y limpio

Exhibición
curada y
ordenada

Transparencia
visual hacia el
interior del local

Vidrieras

Temporada baja y continuidad urbana

- Durante períodos de cierre temporal o baja temporada, las **vidrieras deberán permanecer activas** como parte de la experiencia urbana y turística del paseo comercial.



INCUMPLIMIENTO

De no cumplir, el comercio deberá afrontar el costo del **empapelado institucional** con imágenes que hagan referencia al producto turístico Mina Clavero.



Vidriera vacía o sin iluminación.



Cierre sin vidriera armada ni luces encendidas.

→
**Empapelado
institucional
a cargo del
comercio.**



Empapelado institucional con imagen turística de Mina Clavero.

i Estas medidas buscan preservar la calidad visual del paseo comercial, fortalecer la identidad del destino y garantizar una experiencia positiva durante todo el año.

Señalética complementaria

- Una por local comercial.
- Incluye: menú exterior, horarios, etc.
- Es de doble lectura.
- Debe ser ordenada, y la parte escrita: con fibron tipo tiza.
- Respetar el siguiente formato:

PIZARRA MENÚ

Pizarra de menú tipo caballete para ser apoyada sobre vereda. Aporta información de los productos y refuerza la identidad del local.

ESPECIFICACIONES

Formato: caballete

Dimensiones: 0,60 x 1,00 m
(altura total 1,20 m)

Material: pizarra negra con marco de madera

Acabado: escritura manual con tiza líquida

Fijación: apoyada sobre vereda



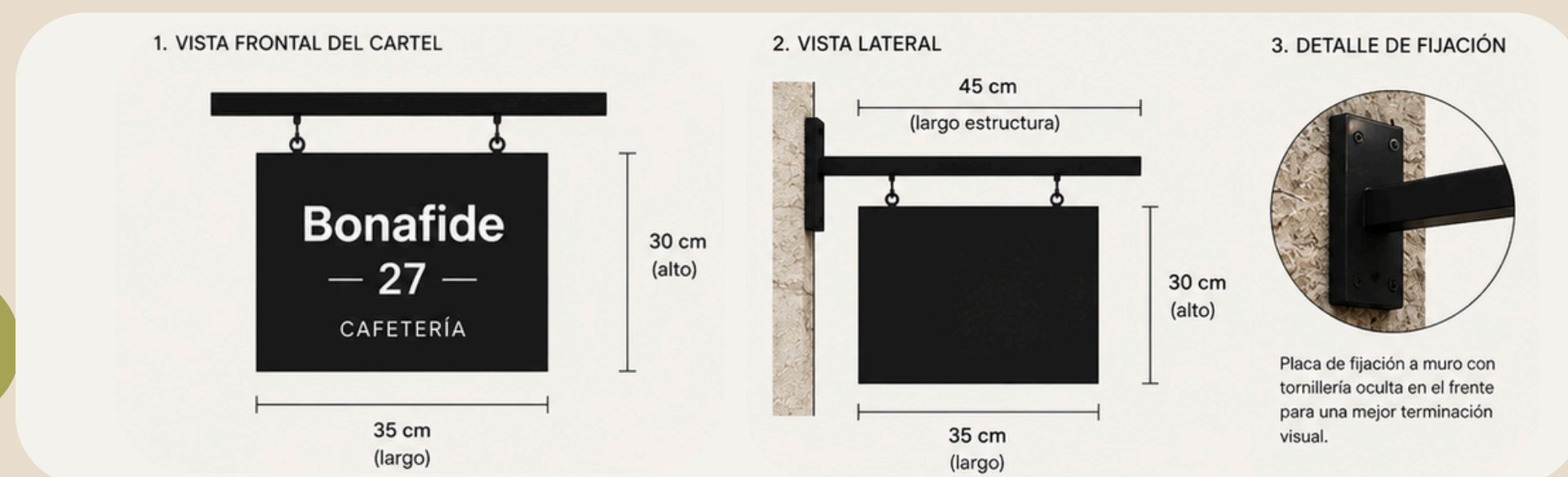
Señalética complementaria

Se propone incorporar una señalética complementaria unificada para cada local.

Cada local podrá incorporar un cartel secundario de escala peatonal que incluya:

- Nombre o logotipo del comercio.
- Número de local o identificación dentro del paseo.
- Tipología comercial (cafetería, indumentaria, regionales, gastronomía, servicios, etc.).

La propuesta busca generar un lenguaje visual coherente, aportando identidad colectiva sin perder la personalidad de cada marca.



MATERIALES SUGERIDOS

- Estructura: hierro pintado negro mate
- Cartel: chapa metálica pintada o similar

RECOMENDACIONES DE INSTALACIÓN



Altura sugerida del borde inferior del cartel: entre 2,10 m y 2,30 m desde el nivel de vereda.

Toldos y Marquesinas

- Deben integrarse al estilo general.
- Materiales recomendados: lona acrílica, madera o chapa perforada.
- Mantener coherencia con color de fachada.
- Incluir opción desmontable o con ménsula regulable.

✓ SÍ SE PUEDE

Toldos y marquesinas que acompañan la arquitectura y respetan el entorno.



TOLDOS DE LONA PLANA
Simples, en colores neutros y materiales de calidad.



TOLDOS RETRÁCTILES
Permiten flexibilidad de uso sin invadir el espacio público.



MARQUESINAS INTEGRADAS
Diseño simple, incorporadas a la arquitectura del edificio.

✗ NO SE PUEDE

Toldos y marquesinas que alteran la arquitectura o generan impacto visual negativo.



COLORES ESTRIDENTES
Colores llamativos que rompen la armonía del entorno.



VOLUMEN EXCESIVO
Marquesinas sobredimensionadas que invaden la visual del conjunto.



EXCESO DE ELEMENTOS
Publicidad, logos y textos en toldos o marquesinas.

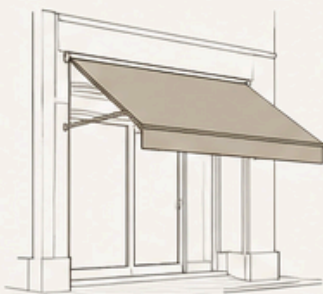
TIPOLOGÍAS RECOMENDADAS

TOLDO DE LONA PLANA



Alineado al vano, sin laterales ni elementos adicionales.

TOLDO RETRÁCTIL



Estructura liviana y retráctil. Recogido cuando no se usa.

MARQUESINA INTEGRADA



Parte del diseño del edificio. Materiales nobles y tonos neutros.

NADA PUEDE APOYAR SOBRE LA VEREDA



No se permiten:

- Columnas
- Cuerdas
- Anclajes
- Macetas
- Soportes

El espacio público debe permanecer libre y accesible.

PRINCIPIOS GENERALES



NO GENERAR INTERVENCIÓN VISUAL

Los toldos y marquesinas deben integrarse sin ocultar, invadir ni competir con la fachada.



ARMONÍA Y PROPORCIÓN

Respetar las proporciones del edificio, ritmos y vanos existentes.



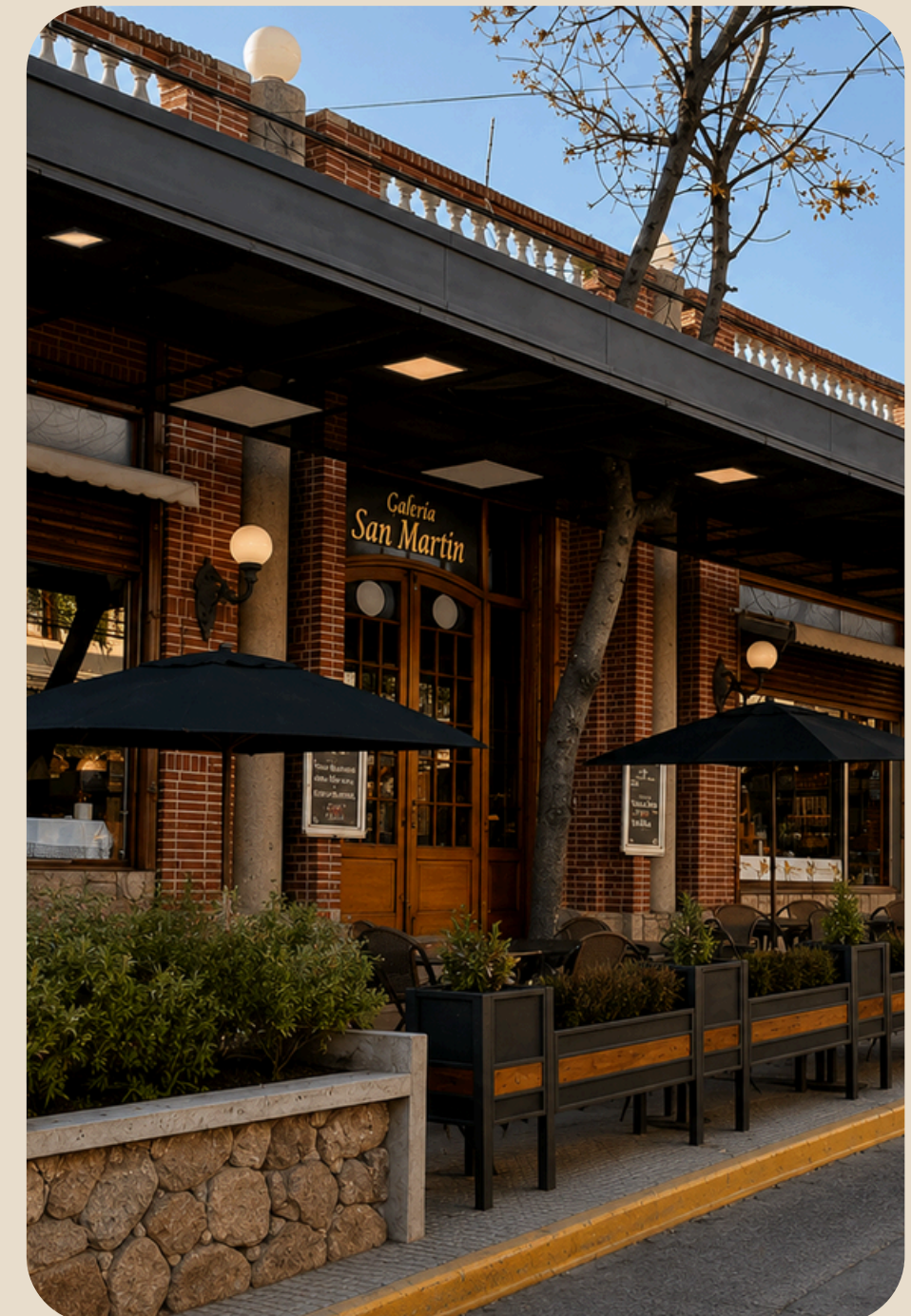
COLORES Y MATERIALES

Usar colores neutros y materiales nobles que acompañen la arquitectura y el paisaje.



CALIDAD Y MANTENIMIENTO

Elegir soluciones de calidad y mantenerlas en buen estado.



Ubicación de mesas y sillas

Se deberán respetar los siguientes criterios:

- Desde la línea de frente del comercio deberá mantenerse un **corredor peatonal libre y continuo de 1,80 m como mínimo**.
- Una vez garantizado dicho corredor, las mesas y sillas podrán disponerse en el espacio comprendido entre el cordón y el corredor peatonal.
- No podrán ubicarse en accesos vehiculares, rampas de accesibilidad, paradas de transporte público ni obstaculizar árboles, luminarias o mobiliario urbano.
- El mobiliario deberá ser móvil, mantenerse en buenas condiciones de conservación y limpieza y contar con la autorización municipal correspondiente.



- La instalación de mesas y sillas podrá autorizarse cuando las características de la vereda lo permitan, garantizando siempre la circulación peatonal, la accesibilidad y la seguridad de los usuarios.
- Cuando un establecimiento gastronómico solicite ampliar el área autorizada para mesas y sillas de manera horizontal sobre el frente de locales linderos que no desarrollen actividad gastronómica, deberá presentar la autorización expresa de los propietarios o titulares de dichos locales, como condición previa para su evaluación y eventual autorización municipal.

Área operativa - cocina y sanitarios

La incorporación de mesas en el espacio exterior debe contemplar la capacidad operativa del establecimiento para garantizar una atención eficiente y de calidad.



MÁS MESAS NO SIEMPRE SIGNIFICAN UN MEJOR SERVICIO.

La ampliación del sector gastronómico debe acompañarse de una capacidad operativa suficiente para garantizar tiempos de espera adecuados, una atención eficiente y una experiencia de calidad para cada cliente.



CONSIDERAR ANTES DE AMPLIAR MESAS:



COCINA EFICIENTE

Capacidad para elaborar y despachar los pedidos en tiempos adecuados.



PERSONAL SUFICIENTE

Cantidad de mozos acorde a la cantidad de mesas y al nivel de atención deseado.



SANITARIOS ADECUADOS

Capacidad de acuerdo con la cantidad total de clientes que podrá recibir el establecimiento.



CIRCULACIONES INTERNAS

Recorridos cómodos y seguros entre cocina, salón y sector de mesas exteriores.



EXPERIENCIA DEL CLIENTE

Tiempos de espera adecuados, atención personalizada y un ambiente confortable.



CAPACIDAD OPERATIVA = CALIDAD DEL SERVICIO

Planificar antes de ampliar, para brindar siempre la mejor experiencia.

Mobiliario y elementos sobre vereda

Las directrices técnicas y legales para la construcción y adecuación de veredas en la localidad están reguladas por la Secretaría de Planeamiento Territorial y la Dirección de Obras Privadas y Catastro Municipal de Mina Clavero.

- El mobiliario gastronómico y la exhibición de productos deben integrarse de manera ordenada al espacio público, **garantizando accesibilidad, circulación peatonal y armonía visual del paseo comercial.**
- Mantener un paso peatonal libre y continuo.
- Respetar la línea de disposición establecida.
- No invadir rampas, ni esquinas.
- Utilizar únicamente elementos móviles y desmontables.
- Respetar los límites del frente comercial.
- Evitar saturación visual y obstrucciones.

Canteros divisorios

Los canteros divisorios funcionan como límites suaves y permeables entre mesas, vereda y circulación.

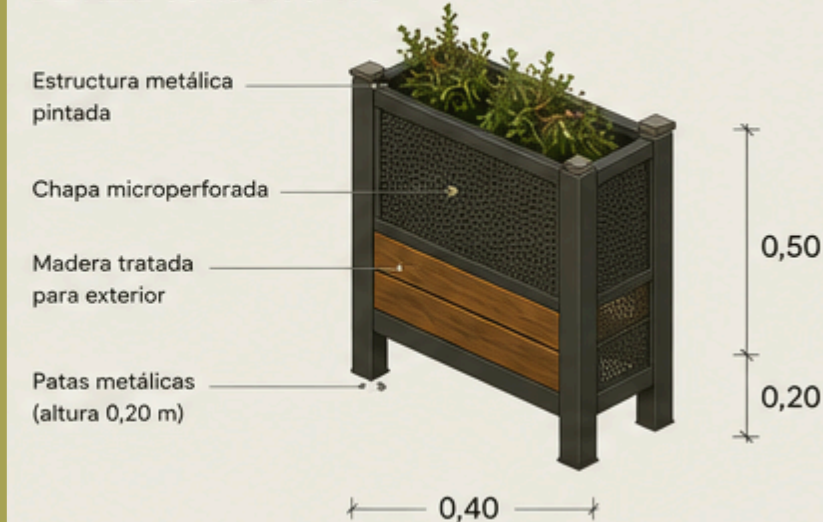
VISTA FRONTAL



VISTA LATERAL



DETALLE CONSTRUCTIVO



VISTA EN CONJUNTO

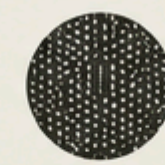


Los módulos pueden combinarse para adaptarse al frente comercial.

MATERIALES



Metal pintado



Chapa microperforada



Madera tratada

VEGETACIÓN SUGERIDA (NATIVA)



Romero



Lavanda



Pennisetum



Cortadería



Salvia

Gestión de Residuos

La correcta gestión de los residuos contribuye a mantener un paseo comercial limpio, ordenado y atractivo, fortaleciendo la imagen urbana y mejorando la experiencia de vecinos y visitantes.



Cada comercio es responsable del manejo de los residuos que genera y de su adecuada disposición.

CORRECTO ✓



✓ Contenedor propio, con tapa e identificado con el nombre del comercio.



Colocar el contenedor en el frente del comercio únicamente en los días y horarios de recolección. Retirarlo una vez finalizado el servicio.



BUENAS PRÁCTICAS

- Utilizar contenedores propios, resistentes, con tapa e identificados con el nombre del comercio.
- Dimensionar el contenedor según el volumen de residuos generado.
- Depositar los residuos en bolsas resistentes y correctamente cerradas.
- Colocar el contenedor únicamente en el frente del comercio, respetando los días y horarios de recolección.
- Retirar el contenedor una vez finalizado el servicio de recolección.
- Mantener el contenedor limpio y en buenas condiciones de conservación.

INCORRECTO ✗



✗ Contenedor sin tapa y residuos a la vista.

✗ Bolsas de residuos sobre la vereda.

✗ Cajas y residuos fuera del contenedor.

✗ Uso incorrecto de cestos públicos.

✗ Obstruye el paso peatonal y genera mal aspecto.



NO PERMITIDO

- Depositar residuos en cestos públicos.
- Dejar bolsas directamente sobre la vereda.
- Colocar contenedores que obstruyan el paso peatonal, accesos o ingresos vehiculares.
- Sobrecargar los contenedores o dejar residuos fuera de ellos.
- Disponer escombros, restos de poda, aceites, líquidos u otros residuos especiales junto con los residuos urbanos.



CONTENEDOR CON TAPA

Usar contenedores propios, resistentes, con tapa e identificados.



SÓLO EN HORARIO DE RECOLECCIÓN

Colocar el contenedor únicamente en los días y horarios establecidos.



NO OBSTRUIR EL PASO PEATONAL

Mantener el corredor peatonal libre, seguro y accesible para todos.



MANTENER LIMPIO EL FRENTE DEL COMERCIO

Una vereda limpia y ordenada mejora la imagen del comercio y de toda la ciudad.



El incumplimiento de estas disposiciones podrá ser sancionado según lo establecido en la normativa vigente.

04

Revitalización de Fachadas Históricas e Icónicas



Identificación de fachadas históricas e icónicas

Se consideran fachadas históricas e icónicas aquellas que poseen **valor arquitectónico, cultural, turístico o simbólico** dentro del paisaje urbano de Mina Clavero. Estas edificaciones representan distintas etapas del desarrollo de la ciudad y conforman parte de la memoria colectiva e identidad local.

La identificación contempla:

- Valor patrimonial y reconocimiento social.
- Presencia de elementos arquitectónicos originales.
- Relación con la historia comercial y turística de la ciudad.
- Calidad compositiva, material y constructiva.
- Permanencia e impacto dentro del paisaje urbano.
- Carácter representativo del perfil serrano y turístico.



Criterios de intervención

Las intervenciones deberán respetar la esencia arquitectónica original del edificio, evitando modificaciones agresivas que alteren su identidad o proporciones.

Se priorizará:

- Conservación de molduras, balcones, carpinterías y detalles ornamentales.
- Recuperación de piedra natural, revoques, madera y herrería original.
- Uso de materiales compatibles con la construcción existente.
- Incorporación de iluminación cálida, indirecta y no invasiva.
- Integración de cartelería discreta y proporcional a la fachada.
- Ocultamiento de instalaciones, cableados y equipos visibles.

Acciones recomendadas para recuperación y puesta en valor

SITUACIÓN PROPUESTA



ACCIONES REALIZADAS

-  Limpieza y restauración de superficies originales.
-  Recuperación de carpinterías y herrería existente.
-  Retiro de agregados precarios o elementos discordantes.
-  Incorporación de vegetación y maceteros compatibles con la arquitectura.
-  Mejora de iluminación arquitectónica nocturna.
-  Unificación y ordenamiento de cartelería comercial.
-  Tratamiento de medianeras visibles y muros deteriorados.
-  Revalorización de accesos, galerías y espacios de transición peatonal.
-  Incentivar programas de mantenimiento periódico y conservación preventiva.

05

Proceso de Aprobación Municipal para Apertura de Locales Comerciales





Proceso de Evaluación y Aprobación Municipal para Locales Comerciales

Con el objetivo de ordenar las intervenciones comerciales y garantizar una imagen urbana coherente dentro del paseo comercial de Mina Clavero, **toda nueva propuesta deberá atravesar una instancia previa de evaluación arquitectónica y urbana por parte de la Dirección de Inversiones Estratégicas.**

El proceso se desarrollará en dos etapas obligatorias:

Paso 1 – Presentación para Prefactibilidad del Proyecto Comercial

Previo al inicio del trámite de habilitación comercial, el titular deberá presentar ante la Dirección de Inversiones Estratégicas una propuesta preliminar del proyecto para su análisis de prefactibilidad.

La evaluación contemplará:

- Diseño de fachada.
- Cartelería y señalética comercial.
- Materialidad y paleta cromática.
- Ocupación de vereda y mobiliario exterior.
- Incorporación de vegetación y paisajismo.
- Accesibilidad universal y circulación peatonal.
- Integración con el entorno urbano y comercial.

Documentación requerida:

- Croquis o propuesta gráfica del local.
- Imágenes de referencia o fotomontajes.
- Plano de ocupación de vereda.
- Descripción del rubro comercial.
- Información técnica complementaria según corresponda.



Proceso de Evaluación y Aprobación Municipal para Locales Comerciales

Paso 2 – Habilitación Comercial

Con la prefactibilidad aprobada y el aval técnico emitido, el solicitante podrá avanzar con el trámite de habilitación comercial municipal.

Para ello deberá completar la documentación administrativa y técnica exigida por las áreas competentes.

Documentación Requerida:

- Identificación: Copia (DNI) del titular o del apoderado legal junto al contrato social si es una sociedad.
- Vínculo con el Inmueble.
- Datos Catastrales.
- Inscripciones Impositivas: Constancia de inscripción vigente en AFIP (CUIT) y (DGR – Ingresos Brutos).
- Planos o Croquis.
- Certificación de instalación eléctrica y de gas (profesional matriculado).
- Seguridad: Certificación de matafuegos vigentes.

Requisitos Específicos por Rubro (si corresponde):

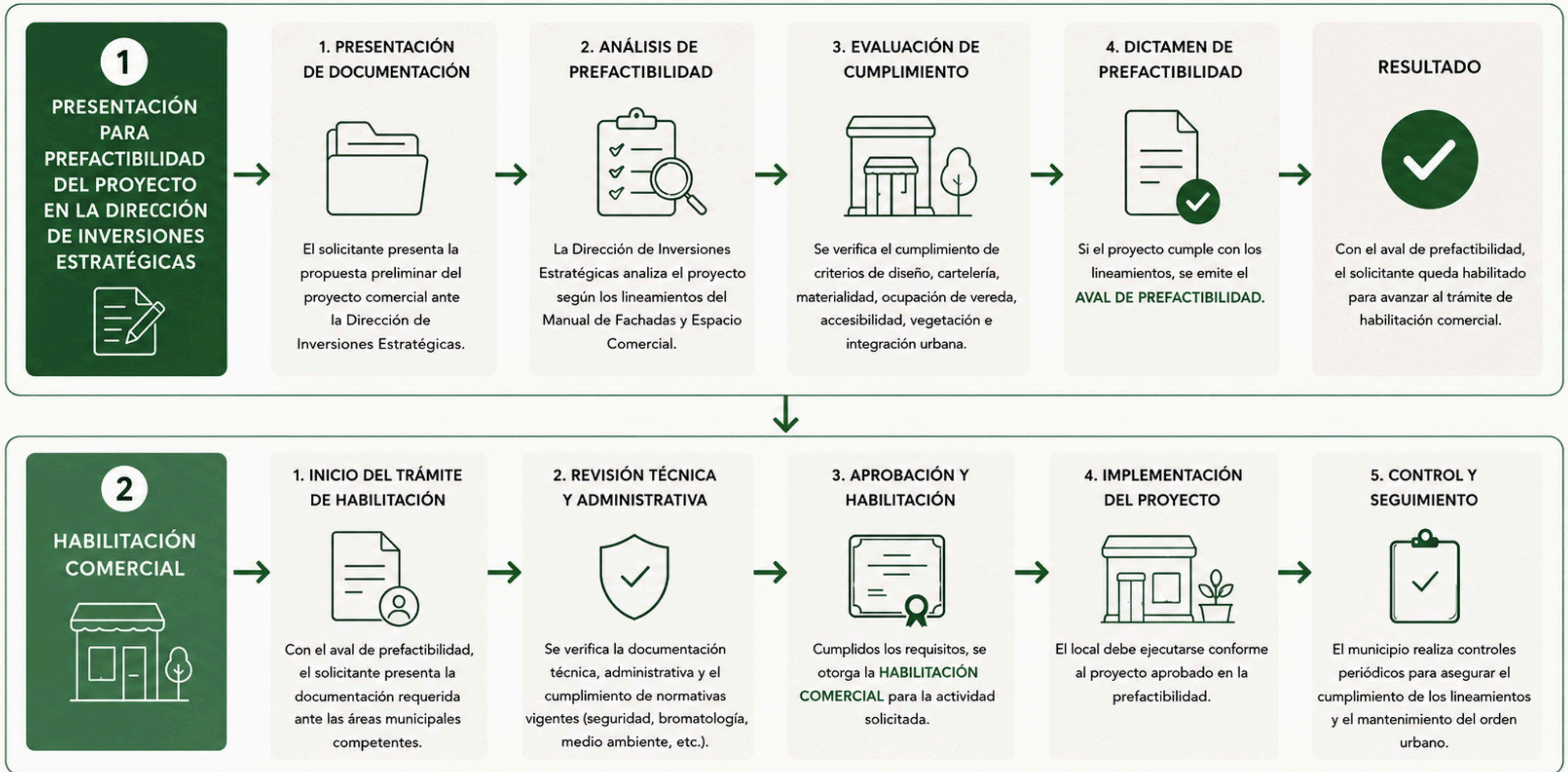
- Carnet de Manipulación de Alimentos.
- Póliza de Seguro.



PROCESO DE EVALUACIÓN Y APROBACIÓN MUNICIPAL

PARA LOCALES COMERCIALES EN EL PASEO COMERCIAL DE MINA CLAVERO

Todo proyecto comercial debe cumplir con los lineamientos del Manual de Fachadas y Espacio Comercial.



06

Incentivos y Programa de Revitalización Comercial





Programa de Revitalización Comercial

Con el objetivo de consolidar una imagen urbana ordenada, atractiva y coherente con la identidad turística de Mina Clavero, **se propone la implementación de un Programa de Revitalización Comercial destinado a acompañar a comerciantes y propietarios en el proceso de adecuación de fachadas, cartelería y espacio público.**

El programa busca incentivar intervenciones de calidad mediante asistencia técnica, etapas progresivas de implementación y beneficios para quienes adopten los lineamientos establecidos en el presente manual.



Plan de acompañamiento técnico

La Municipalidad, a través del equipo técnico, brindará asesoramiento gratuito para acompañar el proceso de adecuación de los locales comerciales.

El acompañamiento incluirá:

- Asesoramiento en diseño de fachada y cartelería.
- Recomendaciones sobre materiales y paleta cromática.
- Orientación sobre ocupación de vereda y mobiliario exterior.
- Propuestas de vegetación y tratamiento paisajístico.
- Evaluación de accesibilidad y circulación peatonal.
- Asistencia técnica para proyectos de revitalización patrimonial.
- Revisión preliminar de propuestas antes de su ejecución.



Plan de implementación

La aplicación de los lineamientos del manual se **desarrollará de manera progresiva**, permitiendo una adaptación gradual por parte de los comerciantes.

Corto plazo – Hasta 6 meses.

Intervenciones de rápida ejecución orientadas al ordenamiento visual y al mantenimiento general.

- Adecuación básica de la cartelería y los toldos.
 - Implementación de señalética complementaria establecida en el manual.
 - Cumplimiento de los criterios para la disposición de mesas y sillas en el espacio público.
 - Retiro de cartelería, estructuras y elementos precarios o deteriorados.
 - Limpieza, reparación y pintura de fachadas.
 - Incorporación inicial de vegetación mediante maceteros.
 - Adecuación básica de vidrieras e iluminación exterior.
 - Incorporación de contenedores de residuos conforme a los requisitos establecidos.
- 

Mediano plazo – Hasta 1 año

- Renovación integral de cartelería y señalética.
- Mejoras en mobiliario exterior y ocupación de vereda.
- Recuperación de fachadas históricas e icónicas.
- Incorporación de revestimientos y materiales recomendados.
- Incorporación de criterios de accesibilidad universal.
- Mejora integral de iluminación arquitectónica y comercial.

Largo plazo – más de 1 año

- Consolidación de corredores comerciales revitalizados.
- Programas de puesta en valor patrimonial.
- Desarrollo de identidad comercial unificada para el paseo.
- Incorporación sostenida de criterios paisajísticos y ambientales.

Beneficios para comerciantes

El Programa de Incentivos constituye una herramienta destinada a acompañar la inversión privada en la adecuación de las fachadas comerciales, promoviendo la implementación progresiva de los lineamientos establecidos en el presente Manual. Mediante un beneficio fiscal para quienes realicen las intervenciones durante la etapa inicial del Programa, se busca acelerar la consolidación de un Paseo Comercial ordenado, moderno y de calidad.

Esta estrategia pretende generar una transformación integral del espacio comercial a partir del compromiso conjunto entre comerciantes y Municipio.



BENEFICIO FISCAL

Los establecimientos que ejecuten las intervenciones previstas en el Manual dentro de los primeros seis (6) meses podrán acceder a un beneficio fiscal equivalente al **50 %** del monto invertido, el cual será reconocido mediante los mecanismos y alcances que establezca la reglamentación municipal.



**INVERTÍ EN LOS PRIMEROS 6 MESES
Y RECUPERÁ EL 50% DE TU INVERSIÓN
A TRAVÉS DE UN BENEFICIO FISCAL**



ESQUEMA DE BENEFICIO FISCAL SEGÚN PLAZO DE INVERSIÓN

PERÍODO DE INVERSIÓN	BENEFICIO FISCAL	CONDICIONES PRINCIPALES
 Hasta 6 meses (desde la aprobación)	50% de la inversión realizada	- Las intervenciones deben cumplir con los lineamientos del Manual. - Requiere aprobación municipal.
 De 6 a 12 meses	 Beneficio según disponibilidad presupuestaria y reglamentación municipal.	- Sujeto a evaluación de la Municipalidad. - Monto y alcance determinados por la normativa vigente.
 Más de 12 meses	 Sin acceso al beneficio inicial.	Fuera del plazo establecido para el beneficio inicial.

Beneficios para comerciantes

CATEGORÍA	INTERVENCIÓN		DESCRIPCIÓN	VALOR REFERENCIAL	INCIDENCIA SOBRE EL TOTAL
IMAGEN COMERCIAL		 1 Cartelería y toldos	Adecuación básica de cartelería superior y toldos según lineamientos del Manual.	\$1.300.000	28,9 %
		2 Señalética complementaria	Implementación de señalética peatonal y complementaria establecida en el Manual.	\$300.000	6,7 %
		3 Vidrieras e iluminación exterior	Adecuación básica de vidrieras e incorporación o mejora de iluminación exterior.	\$900.000	20,0 %
FACHADA		4 Limpieza, reparación y pintura	Limpieza general, reparación de revestimientos y pintura de fachada.	\$1.050.000	23,3 %
		5 Retiro de elementos precarios	Retiro de cartelería, estructuras y elementos en desuso, precarios o deteriorados.	\$250.000	5,6 %
ESPACIO EXTERIOR		6 Vegetación y maceteros	Incorporación inicial de vegetación mediante maceteros conforme lineamientos del Manual.	\$450.000	10,0 %
		7 Contenedor de residuos	Incorporación de contenedores de residuos conforme a los requisitos establecidos.	\$250.000	5,6 %



INVERSIÓN
REFERENCIAL TOTAL

\$4.500.000

Valores orientativos para
un comercio tipo con frente
aproximado de 4 a 6 metros.

50%

BENEFICIO FISCAL
DE REFERENCIA

Hasta
\$2.250.000

equivalente al 50 % de la
inversión efectivamente
acreditada.



INFORMACIÓN IMPORTANTE



Los montos indicados son
referenciales y se utilizan
únicamente para establecer
parámetros generales.



Cada fachada será
evaluada individualmente
y contará con un diagnóstico
de mejora.



Cada intervención contará
con un **proyecto aprobado**
por la Municipalidad.



El proyecto aprobado incluirá
un **presupuesto específico**,
ajustado a las características
y necesidades de intervención.

Beneficios para comerciantes



CONDICIONES PARA ACCEDER AL BENEFICIO

1



Cumplir con los **lineamientos establecidos** en el presente Manual de Fachadas.

2



Presentar un **proyecto** de adecuación de fachada para su **evaluación y aprobación** por parte de la Municipalidad.

3



Acompañar el proyecto con un **presupuesto** o costo estimativo de las intervenciones a ejecutar.

4



Una vez aprobado el proyecto de mejora, **ejecutar** las intervenciones dentro del **plazo establecido** para acceder al beneficio fiscal.

5



Finalizadas las intervenciones, **acreditar la inversión efectivamente realizada** mediante la presentación de la documentación respaldatoria correspondiente (facturas, comprobantes de pago y demás documentación que determine la reglamentación vigente).



ADEMÁS, PARA ACCEDER AL BENEFICIO ES NECESARIO:



No tener deudas municipales al momento de la solicitud y durante todo el proceso.



Contar con **habilitación comercial vigente** del establecimiento.



Presentar **certificación de las instalaciones eléctricas** conforme a la normativa vigente.



Presentar **certificación de las instalaciones de gas** conforme a la normativa vigente.

OBJETIVOS DEL PROGRAMA



Acompañar la inversión privada de los comerciantes.



Mejorar la imagen del Paseo Comercial.



Revalorizar el espacio público y el entorno urbano.



Incrementar la competitividad del sector comercial.



Consolidar un destino atractivo para turistas y residentes.



IMPORTANTE

El beneficio fiscal se aplicará sobre el monto efectivamente invertido en las intervenciones aprobadas.

Los detalles operativos, requisitos y procedimientos serán establecidos en la reglamentación municipal.



Se agradece especialmente al Intendente Luis Quiroga por brindar la oportunidad de impulsar proyectos que contribuyan al crecimiento, ordenamiento y fortalecimiento de la identidad urbana y turística de Mina Clavero.

Este trabajo representa una construcción colectiva pensada para potenciar la ciudad, acompañar al sector comercial y proyectar un espacio urbano de mayor calidad para vecinos y visitantes.

Presentado por
Arq. Virginia Miquelarena
Directora de Inversiones Estratégicas
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad de Mina Clavero



