



PLAN URBANO DE PUERTO EVA PERÓN



FAU
UNNE

PUERTO EVA PERÓN

MUNICIPALIDAD DE PUERTO EVA PERÓN



INTENDENTE

Diego Lavia

OBSERVATORIO URBANO Y REGIONAL DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO- UNNE

COORDINADORA

Arq. Clarisse Pasmarter

EQUIPO TÉCNICO EJECUTOR

Arq. Diana Cabrera

Arq. Andrea Báez

Est. Ma. Fernanda Chaves

COLABORACIÓN

Arq. Evelyn Abilgaard



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
CAPÍTULO I:	
1. DISPOSICIONES GENERALES	6
1.1. Fundamentos	6
1.2. Objetivos	6
1.3. Alcances.....	7
1.4. Alcances Jurisdiccional	7
1.5. Ámbito de aplicación	7
1.6. Autoridades de aplicación	7
1.7. Revisión periódica y actualizaciones.....	7
CAPÍTULO II:	
2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS	8
CAPÍTULO III:	
3. VÍA PÚBLICA Y DE FRACCIONAMIENTO	10
3.1. Alcances	10
3.2. Condiciones	10
3.3. Trámites de mensura	10
4. RED VIAL	10
5. VEREDAS	10
6. FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS URBANAS	10
6.1. Amanzanamiento	10
6.2. Parcelamiento	10
6.3. Condiciones	11
6.4. Dimensiones mínimas	11
6.5. Procedimientos Para La Subdivisión Del Suelo	11
CAPÍTULO IV:	
7. ZONIFICACIÓN	12
7.1 Definición	12
8. AREA COSTANERA (A.C.)	12



9. ZONA CENTRO (Z.C.)	12
10. ZONA RESIDENCIAL COSTANERA (Z.R.C.)	13
11. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.1)	13
12. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.2)	14
13. ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (Z.R.E)	14
14. ZONA EQUIPAMIENTOS (Z.E)	15
15. ZONA RESERVA URBANA (Z.R.U)	15
16. ZONA INDUSTRIAL (Z.I)	15
CAPÍTULO V:	
17. ESPACIO VERDES Y CONSERVACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL	16
17.1. Espacios Verdes de Uso Público	16
17.2. Arborización	16
17.3. Preservación Ambiental	16
17.4. Río y Lagunas	16
17.5. Tratamiento De Los Residuos	16
CAPÍTULO VI:	
18. SANCIONES ANTE INCUMPLIMIENTOS	17
CAPÍTULO VII:	
19. ANEXOS	18
PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO N°1	18
PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO N°2	19

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Puerto Eva Perón se encuentra estratégicamente ubicada en la región norte del Gran Chaco, sobre la margen derecha del río Bermejo y a 50 km de la desembocadura del río Paraguay, lo que le confiere una abundancia de recursos naturales y económicos a su vez se conecta con el sur de la provincia de Formosa a través del puente interprovincial Gral. San Martín y la RN N° 11, una importante vía de conexión internacional. Esto la convierte en un enclave crucial para el comercio, la logística y el turismo. Sin embargo, no está exenta de desafíos en términos de infraestructura, servicios y desarrollo sostenible.

El presente documento es el resultado de un arduo trabajo del equipo del Observatorio Urbano y Regional de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste, en colaboración con el Intendente Sr. Diego Lavia y la Mesa de Gestión Local, respaldado por sus representantes.

A través de este plan urbano, el Observatorio Urbano y Regional actualiza y amplía los lineamientos generales del Instrumento de Gestión Urbana (IGU) previamente desarrollado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Provincia del Chaco, actualmente Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial Sostenible de la provincia del Chaco. Este proceso se llevó a cabo en estrecha colaboración con las autoridades municipales en busca de satisfacer las necesidades urbanas del municipio y de los ciudadanos.

La promulgación de este plan marca un paso fundamental hacia un territorio más predecible y equitativo tanto para los residentes como para las empresas e industrias que operan en el Municipio. A través de una planificación meticulosa y considerando las regulaciones y normativas provinciales existentes, buscamos fomentar la inversión responsable, preservar el entorno y los recursos naturales con la intención de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas.

A lo largo de siete capítulos, este plan define objetivos, alcance jurisdiccional, ámbito de aplicación, términos claves, diseños de vías públicas, parcelación del suelo, zonificaciones, usos del suelo a corto y largo plazo, anexos con planos de referencia.

Este documento no solo establece límites y restricciones, sino que también representa un compromiso firme con un futuro más prometedor para Puerto Eva Perón.



CAPÍTULO I

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Fundamentos

La Municipalidad de Puerto Eva Perón ha implementado políticas públicas destinadas a abordar las problemáticas territoriales a través de la creación y ejecución de planes estratégicos interdisciplinarios. Este proceso se basa en la premisa de la necesidad urgente de establecer mecanismos efectivos de gestión y ordenamiento territorial que garanticen la protección integral de los sistemas biofísicos, incluyendo el medio ambiente y los recursos naturales.

Dado el notable crecimiento del área central de la ciudad hacia zonas de gran valor paisajístico, así como hacia áreas rurales y semirurales dentro de los límites del ejido municipal, se han producido cambios en las características parcelarias naturales con el propósito de promover un mayor uso residencial del suelo. Estas transformaciones, cuando no se regulan adecuadamente por parte del municipio, pueden tener un impacto negativo en el medio ambiente y amenazar la sostenibilidad ambiental.

Para abordar estos desafíos, la Municipalidad ha trabajado en la concepción y aplicación de políticas que fomenten un desarrollo urbano equilibrado y respetuoso con el entorno natural. Estas políticas buscan preservar la belleza paisajística, garantizar la sustentabilidad ambiental y promover un crecimiento urbano ordenado y planificado. A través de la cooperación interdisciplinaria y el compromiso con la protección del medio ambiente, Puerto Eva Perón se encamina hacia un futuro más sostenible y armonioso para todos sus residentes.

1.2. Objetivos

El presente reglamento se aplica en todo el ámbito del ejido municipal de Puerto Eva Perón, abarcando tanto las zonas ya urbanizadas como aquellas en proceso de consolidación o con potencial de crecimiento.

- a) Desarrollar un perfil turístico, comercial, moderno, equitativo e inclusivo para el municipio.
- b) Aumentar la densidad de población en las zonas residenciales cercanas y fácilmente accesibles a las áreas centrales principales.
- c) Fortalecer la consolidación y densidad del área central, mejorando su accesibilidad desde diversos puntos de la zona urbana.
- d) Promover el desarrollo urbano de manera sostenible y accesible.
- e) Establecer densidades de urbanización adecuadas, teniendo en cuenta la disponibilidad de infraestructura y sin afectar las condiciones naturales del territorio.
- f) Regular la ocupación del territorio, tanto en términos formales como informales.
- g) Conservar y realzar las características del paisaje, tanto natural como urbano.
- h) Fomentar un uso responsable del suelo urbano y las tierras productivas, incluso en áreas aún clasificadas como rurales.

i) Proteger el medio ambiente, el paisaje, el curso natural del Río Bermejo, sus cuencas y valles.

j) Salvaguardar el patrimonio histórico y cultural del municipio.

k) Mejorar la calidad de vida urbana de los habitantes de Puerto Eva Perón.

1.3. Alcances

Municipio de Puerto Eva Perón, en uso de sus atribuciones autónomas podrá dictar normas de carácter local que respeten y garanticen las normativas ambientales dictadas por la nación y la provincia de Chaco.

Las disposiciones de esta normativa alcanzan y rigen todas aquellas cuestiones relacionadas directa o indirectamente con el ordenamiento del territorio urbano y periurbano, los usos del suelo, apertura y ensanche de vías públicas, mensura, subdivisión, unificación y redistribución de parcelas edificadas o baldíos, la construcción de edificios, estructuras, instalaciones y equipamiento urbano, volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento y planeamiento urbanístico dentro de la jurisdicción de la localidad de Puerto Eva Perón.

1.4. Alcances Jurisdiccionales

La presente será de aplicación en todo el ámbito territorial comprendido dentro de la jurisdicción de Puerto Eva Perón, siendo imprescindible e inadmisibles la omisión de estos artículos dentro del ejido urbano y ampliaciones futuras que se aprueben en virtud de ley. -

1.5. Ámbito De Aplicación

Las disposiciones de este plan rigen para toda persona física o jurídica, sea de derecho público o de derecho privado, y se aplicarán asimismo a los bienes inmuebles cualquiera sea la naturaleza de su régimen de dominio. Se encuentran sujetos al mismo, el Estado Nacional, Provincial y Municipal, como también los entes autárquicos nacionales, provinciales o municipales y entes públicos no estatales, en el marco de las competencias concurrentes establecidas por la Constitución Nacional y de la Provincia de Chaco. Este documento y sus modificaciones que surgieren en el futuro constituyen normas de orden público, no pudiendo dejarse sin efecto sus términos en virtud de contrato, acuerdo o convenio entre particulares.

1.6. Autoridad de Aplicación

Las autoridades de aplicación y control del municipio constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones. Sobre la base de esta información, la Autoridad de Aplicación y control ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

La Autoridad de Aplicación contará con el asesoramiento de profesionales pertinentes a los temas tratados en este documento creado por el Honorable Concejo con representantes de las entidades profesionales e instituciones también con competencia en la materia.



1.7. Revisión periódica y actualizaciones

El plan será revisado y puesto a consideración para aprobación del Honorable Concejo municipal con el fin de proponer modificaciones y ajuste del mismo conforme a los cambios sociales y al avance urbanístico y tecnológico de la ciudad para poder hacer frente a las nuevas demandas urbanísticas.

CAPÍTULO II

2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones técnicas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

- **AMANZANAMIENTO:** Es cuando una fracción de terreno se divide en varias Manzanas con sus respectivas calles.
- **CERTIFICADO DE FACTILIDAD DE USO Y LOCALIZACIÓN:** Es el documento expedido por la Autoridad de Aplicación, consignando los usos admitidos según la zonificación, área o banda de circulación que corresponda a la parcela.
- **DIVISIÓN O SUB-DIVISIÓN:** Es cuando una porción de terreno se somete a una división en dos o más parcelas.
- **EDIFICIO:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.
- **EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:** aquel que puede extender su construcción hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- **EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel de vereda o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas.
- **EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMI-LIBRE:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel de vereda o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de una de las líneas divisorias laterales de la parcela.
- **ESPACIO PÚBLICO:** Es toda configuración territorial que no pertenece a las edificaciones privadas por el cual se circula y se accede sin restricciones.
- **ESPACIO URBANO:** Espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.
- **FRENTE DE PARCELA:** Línea que limita una parcela con la vía circulatoria u otro espacio público, comprendida entre las líneas divisorias laterales.
- **LÍNEA MUNICIPAL:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o de la línea definida por la Municipalidad para futura vía pública.
- **LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA:** la que intercepta la línea municipal y la/s línea/s divisoria/s de fondo.
- **LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA:** la correspondiente al o a los lados opuestos al coincidente con la línea municipal de la parcela.
- **LOTEO Y/O PARCELAMIENTO:** Es la menor división que se puede realizar en una parcela.
- **MANZANA:** Lote o conjunto de lotes limitados por vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público, en todos sus frentes.
- **MENSURA:** Es toda operación topográfica tendiente a ubicar, delimitar, medir y materializar una porción de terreno sobre la superficie terrestre.

- **OCHAVA:** Es una restricción al dominio sobre parcelas ubicadas en la intersección de dos vías de circulación. Dicha Línea de Edificación perpendicular a la bisectriz del ángulo de las líneas municipales concurrentes en esquinas tendrá una dimensión que se fijará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Construcciones y sus modificatorias.
- **ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO:** Herramienta de gestión pública que tiende a establecer los criterios y orientaciones generales para un uso racional del suelo y de sus recursos, la protección del medio ambiente, la distribución y organización de las actividades de la comunidad en el ámbito geográfico del ejido municipal.
- **PARCELA:** Es una fracción de terreno, objeto de una operación de mensura, legalmente conformada según las normas vigentes y poseen atributos propios como ser: forma, dimensiones, medidas lineales, angulares y superficies; como así también datos del dominio, de matrícula, titulares de la misma y valuación.
- **PATRIMONIO URBANÍSTICO:** Edificios y áreas de interés histórico-cultural-arquitectónico dentro de la ciudad con características relevantes que deben rescatarse y preservarse.
- **PLANO DE MENSURA:** Es la representación cartográfica de una fracción de terreno, objeto de la mensura conforme a las causas jurídicas que lo originan.
- **RESERVA URBANA:** Es el porcentaje de terreno que debe preverse en una división por amanzanamiento, loteo y/o parcelamiento para destinarlo al Dominio Municipal.
- **RETIRO:** Distancia de la Edificación a los límites de la parcela.
- **RETIRO DE FRENTE:** Distancia de la Edificación a la Línea municipal.
- **RETIRO DE FONDO:** Distancia de la Edificación al eje divisorio del predio correspondiente al contrafrente de la parcela.
- **RETIRO LATERAL:** Distancia de la Edificación a los ejes divisorios laterales de las parcelas linderas.
- **USO:** Es el propósito o destino que se le asigna a un predio o edificación.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Actividad que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, se admite en forma limitada y no genera molestias.
- **USO CONDICIONADO:** Actividad sujeta a requisitos especiales de ubicación, de tamaño, etc., según cada zona, área y de acuerdo a estudios específicos.
- **URBANIZACIONES ESPECIALES:** Barrios privados, clubes de campo, barrios cerrados, barrios privados.
- **USO PRINCIPAL:** Actividad primordial e importante a desarrollar.
- **VÍA PÚBLICA:** Parte de terreno exclusivamente destinado al tránsito peatonal y/o vehicular. Según su dimensión puede ser pasaje, calle o avenida.
- **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Vivienda Unifamiliar y/o Multifamiliar (Edificio en Altura) de Programas o Líneas Crediticias Nacionales que sean aceptadas por el Gobierno provincial en su Programa de Desarrollo. Se le exceptuarán de tamaños de parcelas mínimas y se exigirán los servicios públicos básicos correspondientes.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial.
- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.



CAPÍTULO III

3. VÍA PÚBLICA Y DE FRACCIONAMIENTO

3.1. Alcances

Toda traza y apertura de vía pública y/o fraccionamiento del suelo, dentro del ejido, deberá contar con la previa autorización municipal, de conformidad con esta normativa.

3.2. Condiciones

No podrá procederse a la venta de lotes que no se ajusten a esta normativa. Quedan exceptuadas las divisiones aprobadas con anterioridad a su puesta en vigencia.

3.3. Trámites de mensura

Previo a todo trámite que implique modificación parcelaria, será requerido el visto bueno Municipal conforme a lo establecido.

4. RED VIAL

Las manzanas o fracciones resultantes de nuevas subdivisiones deberán garantizar continuidad de la red vial (existente o proyectada).

- a) Red vial Primaria, un ancho de 50m (cincuenta metros).
- b) Red vial secundaria, un ancho de 25m (veinte metros).
- c) Red vial Terciaria, un ancho de 20m

No se admitirán medidas inferiores a las anteriormente detalladas.

Las nuevas vías deberán contar con un Plan de Arbolado Urbano aprobado.

5. VEREDAS

- a) Red vial primaria: con un ancho de 50m se permitirá un ancho mínimo de 6m de vereda.
- b) Red vial Secundaria: se permitirá un ancho mínimo de 4m de vereda.
- c) Red vial Terciaria: se permitirá un ancho mínimo de 3m de vereda.

6. FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS URBANAS

6.1. Amanzanamiento

La superficie neta de cada manzana en área urbana no podrá ser inferior a los 10.000 m². ni superior a los 25.000 m².

La forma deberá ser preferentemente cuadrada o rectangular de lado mínimo igual o aproximado a 50m. ó 100m.

En formas excepcionales condicionada por el trazado de red vial existente se considerará mediante aprobación municipal.



FAU
UNNE

6.2. Parcelamiento

Toda parcela debe tener acceso a la vía pública, debiendo las líneas divisorias de las mismas ser preferentemente perpendiculares a la L.M.

6.3. Condiciones

La aprobación del parcelamiento estará condicionada a la aprobación en el área de Planificación Urbana y Catastro.

La provisión de los servicios de infraestructura básica será una obligación de los titulares de dominio de las parcelas sujetas a loteo o subdivisión.

- a) Provisión de energía eléctrica domiciliaria.
- b) Apertura y consolidación de vías circulatorias.
- c) Provisión de agua potable.
- d) Provisión de desagües pluviales.
- e) Alumbrado público
- f) Obras de saneamiento.
- g) Arborización de aceras.
- h) vías de acceso optimas que garantice transitabilidad.

En toda ampliación urbana o formación de nuevos barrios se tendrá en cuenta el racional aprovechamiento de la tierra en sus aspectos urbanísticos y sociales.

- a) Se deberán respetar anchos de calles y avenidas de conformidad a lo establecido en este documento.
- b) En el caso de trazados viales ya existentes se respetará su continuidad con el fin de mantener una trama urbana coherente.
- c) Todas las calles serán perfiladas, y se garantizarán pendientes que permitan un correcto drenaje que no afecte a terceros u obras públicas existentes.

6.4. Dimensiones mínimas

Las dimensiones mínimas de parcela serán las indicadas para cada Distrito de Uso del Suelo.

6.5. Procedimientos Para La Subdivisión Del Suelo

El interesado deberá presentar un anteproyecto de loteos que contenga:

- a) Croquis del terreno a ser loteado, con su denominación, ubicación, límites y demás elementos que identifiquen y caractericen al inmueble.
- b) División de la propiedad en manzanas y/o lotes con sus respectivas dimensiones y numeraciones.
- c) Trazado de las vías de circulación en la propiedad a subdividir, atendiendo al diseño de vías existentes en el área.
- d) Proyecto de las redes de distribución de agua corriente y desagües pluviales, si no existieran.

CAPÍTULO IV

7. ZONIFICACIÓN

7.1. Definición

El Ejido Urbano de Puerto Eva Perón se encuentra dividido en zonas, conforme la delimitación establecida en la presente normativa. Las zonas se delimitan por el eje de calle o banda de circulación que las separa. Se agrupan en las áreas de zonificación usos principales y complementarios.

No serán admitidos usos distintos a los permitidos dentro de una zona.

Solo se admitirán usos que impliquen concentración permanente y/o transitoria de personas en lugares que cuenten con provisión de infraestructura básica: suministro de energía eléctrica, agua potable y servicio de saneamiento; o en aquellos casos que se asegure fehacientemente la prestación de dichos servicios.

Los usos pre-existentes que no encuadran en ningún uso conforme quedan sujetos a su encuadramiento como usos condicionados.

8. AREA COSTANERA (A.C.)

8.1. Usos

Usos principales que fomenten la preservación e integración de la ciudad con el Río Bermejo y que tiendan a la promoción del turismo con la construcción de equipamientos, deben respetar el uso común y el medio natural del río y su entorno.

- Esparcimiento y recreación
- Espacios Verdes
- Actividad comercial temporaria

Usos Complementarios, Comerciales o aquellos que resulten adecuados y compatibles con los usos principales para el desarrollo de las actividades del interés público y el uso común.

8.2. Parcelamiento

No se permiten modificaciones del parcelamiento ya existente.

9. ZONA CENTRO (Z.C.)

Delimitación según plano, considerando siempre desde eje de calle.

9.1. Usos Principales

- Actividades comerciales.
- Actividades de servicios.
- Vivienda unifamiliar, multifamiliar.
- Actividades financieras.
- Actividades administrativas.

9.2. Usos complementarios

- Sanitarios.
- Educativos.
- Esparcimiento y recreación.
- Cultural, religioso y social.



FAU
UNNE

9.3. Parcelamiento

- Sup. Min 400m²
- Frente min: 12 m.
- Altura max: 12m.
- Retiros a partir de 6m de alturas 4m de retiro.

10. ZONA RESIDENCIAL COSTANERA (Z.R.C.)

Densidad Media con perímetros libre o semilibre

10.1. Usos Principales

Vivienda Unifamiliar. Vivienda Multifamiliar. Actividades Comerciales y de Servicios. Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas, las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos

10.2. Usos Complementarios

Equipamiento educacional pre primario, primario y secundario. Equipamiento educacional terciario, universitario. Equipamiento sanitario. Esparcimiento y recreación. Equipamiento social, cultural y religioso. Seguridad y comunicaciones. -

10.3. Parcelamiento

- Sup Min 350: m².
- Frente Min: 15m.
- Altura max: 9m.

11. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.1)

Densidad Media

11.1. Usos Principales

Vivienda Unifamiliar. Vivienda Multifamiliar. Actividades Comerciales y de Servicios. Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas, las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.

11.2. Usos Complementarios

Equipamiento educacional pre primario, primario y secundario. Equipamiento educacional terciario, universitario. Equipamiento sanitario. Esparcimiento y recreación. Equipamiento social, cultural y religioso. Seguridad y comunicaciones.

11.3. Parcelamiento

- Sup Min 250: m².
- Frente Min: 10m.
- Altura max: 9m.

12. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.2)

Densidad Baja.

12.1. Usos Principales

Viviendas Unifamiliares

12.2. Usos Complementarios

Viviendas Multifamiliares. Actividades Comerciales y de Servicios. Usos Mixtos, cuando confluyan algunos de los usos anteriores. Esparcimiento y recreación. Equipamiento social, cultural y religioso. Seguridad y comunicaciones. Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.

12.3. Parcelamiento

- Sup Min: 250m².
- Frente Min: 10m.
- Altura max: 6m.

13. ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (Z.R.E)

Densidad Baja de perímetro libre o semi libre

Comprende a los desarrollos urbanísticos dentro del Ejido Municipal expresado como barrios privados, cerrados, clubes de campo, especiales u otro tipo de urbanización que no responde a la determinadas para Z.R.C, Z.R.1 y Z.R.2.

13.1. Usos Principales

Viviendas Unifamiliares. Esparcimiento y recreación.

13.2. Usos Complementarios

Actividades Comerciales y de Servicios. Equipamiento educacional. Equipamiento sanitario. Equipamiento social, cultural y religioso. Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.

13.3. Parcelamiento

- Sup Min: 450 m².
- Frente Min: 15m.
- Altura max: 6m.
- Retiro lateral min: 3m.
- Retiro de Fondo 5m.

13.4. Caracterización:

Cualquier urbanización que sea de orden privado, destinado a uso residencial o a cualquier otro uso expresado como urbanizaciones especiales u otro tipo, que se desarrolle dentro de los límites del ejido municipal, indefectiblemente deberá contar con la aprobación del municipio a partir del trámite formal, cuyo tipo y forma de realizarse será establecido oportunamente por la autoridad competente.

Dicha aprobación se dará previa revisión del cumplimiento de la normativa urbana vigente, que las actividades sean compatibles con el uso del suelo establecido para ese sector y no constituyan un perjuicio tanto para buen funcionamiento urbano en su conjunto, como para el ambiente, deben garantizar la conectividad vial adecuada con las vías principales de la trama urbana circundante, cumpliendo con las regulaciones de tráfico y acceso. y no creando barreras de carácter urbano.



FAU
UNNE

14. ZONA EQUIPAMIENTOS (Z.E)

Son Zonas de Equipamiento (Z.E.) las áreas dentro del ejido urbano afectadas a equipamiento e infraestructura urbana de escala local o regional, que, por su envergadura e importancia socio-económica para la comunidad, requieren de normas urbanísticas especiales. Las mismas deberán garantizar su accesibilidad y no afectar en su uso a las zonas residenciales.

- Cementerio
- Terminal de ómnibus de corta y mediana distancia
- Parada de Camiones
- Estación de Servicio
- Relleno Sanitario
- Otros equipamientos que se consideren necesarios.

15. ZONA RESERVA URBANA (Z.R.U)

Zonas destinadas, para reserva de tierras urbanizables de uso residencial dentro del ejido urbano del municipio.

15.1. Usos Principales

Viviendas Unifamiliares.

15.2. Usos Complementarios

Actividades Comerciales y de Servicios, Industriales, Depósitos y Estacionamiento. Equipamiento educacional pre primario, primario y secundario. Equipamiento sanitario. Esparcimiento y recreación. Equipamiento social, cultural y religioso.

15.3. Parcelamiento

- Sup Min: 250m².
- Frente Min: 10m.
- Altura max: 6m.

16. ZONA INDUSTRIAL (Z.I)

Todos aquellos usos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial.

Las cuales deberán de ubicarse a una distancia mínima de 1000 m de Zonas Residenciales dentro de la jurisdicción del municipio y fuera del ejido, con accesos a vías de comunicación primarias y/o secundarias aptas para el transito pesado.



FAU
UNNE

CAPÍTULO V

17. ESPACIO VERDES Y CONSERVACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

17.1. Espacios Verdes de Uso Público

Integrarán el dominio público los espacios verdes tales como: parques, plazas, plazoletas, jardines, corredores verdes o ecológicos, bulevares, etc. No se admitirán construcciones ni ocupación de los espacios verdes de uso público, con edificaciones de índole privado, sin excepción alguna, de caso contrario la autoridad de aplicación tendrá la potestad de efectuar la liberación de los mismos.

17.2. Arborización

Preservación del arbolado urbano y la forestación, por su contribución a la imagen, paisaje y a la calidad ambiental del municipio.

Se deberá dar aviso en los casos de poda o remoción de árboles en la vía pública. Sólo se podrá realizar remoción o poda previa aprobación del Municipio.

17.3. Preservación Ambiental

Para la rehabilitación y puesta en valor del paisaje natural terrestre, lacustre o fluvial, y / o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico. - Promoción paisajística del municipio de las áreas, ámbitos y sitios que caractericen o puedan caracterizar la identidad.

17.4. Río y Lagunas

Asegurar la conservación, protección y adecuado manejo de los ambientes naturales, acuáticos, del sistema de lagunas y de bordes del río Bermejo, implementando acciones de vigilancia, control y fiscalización.

17.5. Tratamiento De Los Residuos

Se considerarán Residuos Sólidos Urbanos (RSU) aquellos originados dentro del ejido urbano por los usos residenciales, comerciales e institucionales como por aquellos generados por las acciones de barrido y limpieza efectuados por el Municipio. Se excluyen de la categoría los residuos peligrosos, hospitalarios de cualquier naturaleza, industriales y/o que sean de actividades que puedan considerarse potencialmente dañinas del medio ambiente sano, la salud, la biodiversidad.

Los residuos excluidos dentro de la categoría de RSU deberán ser tratados en un todo de conformidad con las indicaciones propias y la legislación vigente en la materia no pudiendo utilizar el mismo ámbito o espacio de tratamiento que los Municipios establezcan para los demás residuos.

Instalación de Centros de Tratamiento de RSU: no podrán ser instalados a una distancia inferior a los 5000 (cinco mil) metros de todo centro poblado, establecimiento educativo o cursos de agua, ríos, lagunas y/o todo recurso hídrico.



FAU
UNNE

CAPÍTULO VI

18. SANCIONES ANTE INCUMPLIMIENTOS

Las violaciones a las obligaciones establecidas en este documento serán sancionadas de acuerdo con el Régimen de Faltas en vigor. La cuantía de las multas se determinará en función de la gravedad y relevancia de la infracción, sin perjuicio de las posibles acciones legales o responsabilidades profesionales relacionadas con el asunto.

- a) En el caso de infracciones de naturaleza puramente formal, se considerará una violación y se aplicará la multa correspondiente según lo establecido por Tribunal de Faltas.
- b) En los casos en que las infracciones impliquen violaciones a este documento, incluyendo la manipulación de datos relacionados con parcelas, usos y cambios de uso, alturas y retiros, se considerará una violación y se aplicará la multa correspondiente, de acuerdo con la determinación del Tribunal de Faltas.
- c) En caso de que el daño sea a bienes de dominio público las multas serán el doble de lo establecido por el Tribunal de Faltas al inciso anterior.
- d) Se podrá ordenar, demolición, remoción para construcción o estructura que viole lo establecido en este documento, y se podrá solicitar adecuación en casos particulares así lo disponga las autoridades competentes del municipio.



FAU
UNNE

PROSPUESTA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO N°1



