



"Clorinda Ciudad de Integración"

Honorable Concejo Deliberante

Municipalidad de Clorinda

VISTO:

El Expte. N°6 8-I-2021; y

CONSIDERANDO:

Que la planta Urbana actual de nuestra ciudad es el resultado de un plan de colonización del gobierno nacional implementado en 1899, denominada con varios nombres, "Villa Guillermina", "Villa Providencia" y su nombre Toba "Gualaganit" siendo Clorinda, el elegido y que distingue a nuestra pujante ciudad, única por su ubicación geopolítica privilegiada, al estar a pocos km de la capital del país vecino;

Que sus primeras construcciones fueron ubicadas sobre la orilla derecha del río Paraguay, extendiéndose en aquel entonces hacia el suroeste, siguiendo dos vías de comunicación, hacia el sur hasta la ruta Nacional N.º 11 y hacia el este siguiendo la ruta nacional N.º 86;

Que, en la década del 50, ya se apreciaba el casco urbano conformado por los barrios Belgrano, Itatí, Nazareno, Libertad, Santa María, Independencia, San Cayetano, Centro y otro;

Que la ciudad de Clorinda se ha desarrollado exponencialmente convirtiéndose en una localidad que reúne en sí misma las condiciones de cabecera Departamental, jurisdiccional, fronteriza y ribereña;

Que la estructura y apariencia actual de la ciudad es el reflejo de un crecimiento constante e incesante, durante periodos y épocas diferentes, anclados estos, a los cambiantes e inestables desbordes de los ríos, o en ocasiones a la situación económica cambiaria; aspectos relevantes en la que el desarrollo equilibrado ha resultado difícil de mantener;

Que todas esas condiciones han creado una ciudad diversa en su composición socio-cultural, en sus actividades, intereses, ejes de desarrollo y proyecciones, lo cual hace necesario prever un espacio armonizado capaz de contener toda esa diversidad para una convivencia integral;

Que así corresponde al Gobierno Municipal regular las condiciones de desarrollo urbanístico presente y futuro, de manera tal que asegure a toda la población óptimas condiciones de seguridad, salubridad, higiene y ornato, entre otros (Ley 1028, art. 37);

Que constituye un medio adecuado a esos fines el dictado de una norma urbanística general que organice el espacio municipal en sectores o zonas de diferentes características y que regule el tejido urbano y distribución de usos entre otras temáticas;

Que al ser la ciudad una construcción colectiva, el Código de Planificación Urbana también debe ser parte de la misma, por tal razón, se socializa el proyecto entre varios actores de la sociedad solicitando su aporte. Tras un año de presentado el proyecto este denota en su devolución final la contribución de propuestas, observaciones, correcciones, por parte de ciudadanos profesionales idóneos en la materia;

Que en ese entendimiento, el Código de Planificación Urbana, junto al Reglamento General de Construcciones se erigen como instrumentos idóneos necesarios para acompañar el crecimiento de la urbe;

Que conforme al art. 38 inc. 10) de la Ley 1028, el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad posee facultades suficientes para el dictado de esta Ordenanza;

Que por lo expuesto corresponde dictar el instrumento legal pertinente;

Por ello y en uso de sus facultades EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CLORINDA sanciona con fuerza de

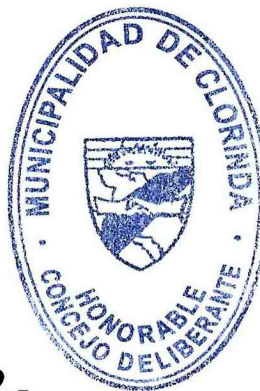
ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- APRUEBASE el "CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA" de la Municipalidad de la ciudad de Clorinda, con sus Anexos A, B, C y D, el que queda redactado en el ANEXO I de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 2º.- Regístrese, comuníquese a quienes corresponda, cumplido, archívese.-

DADA EN LA SALA DE ACUERDOS DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CLORINDA EL DÍA VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS. -


Cintia Elizabeth López
Secretaría Legislativa H.C.D.




ABRAHAM SKIERKIER
PRESIDENTE H.C.D.

ORDENANZA N° 1.013/2.022.-

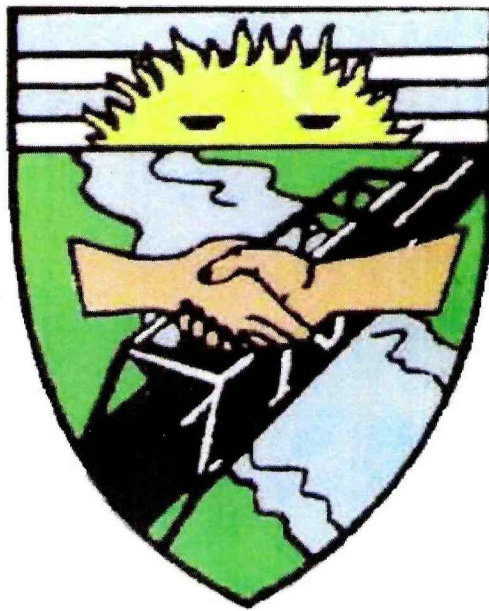
Cde. Expte. N° 68-I- 2.021 (Reg HCD)

afa

ANEXO I

**CÓDIGO DE
PLANIFICACIÓN URBANA**

CIUDAD DE CLORINDA



CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA.

UBICACIÓN

Clorinda es la segunda ciudad de la provincia de Formosa cabecera del Departamento Pilcomayo. Ubicada en el norte de la misma, sobre la margen derecha del Río Pilcomayo, aproximadamente a 10 km. de la desembocadura del Río Paraguay. Forma parte de la Región Litoral Norte, a 4 km. de la frontera con la República del Paraguay, frente a la ciudad de Asunción y 115 km. de la capital provincial.

Se comunica con Paraguay por el Puente Internacional San Ignacio de Loyola, sobre el Río Pilcomayo, en el cual finaliza la ruta Nacional N° 11. También se conecta con la ciudad paraguaya de Nanawa (antes Puerto Elsa).

POBLACIÓN

Cuenta aproximadamente al año 2022 con 90.000 habitantes, lo que la ubica como el 2º centro urbano por su importancia y población de la provincia de Formosa.

ACTIVIDAD COMERCIAL

La ciudad de Clorinda tiene un intenso movimiento comercial dada su cercanía con la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay. dicho comercio es aún mayor con la ciudad paraguaya de Nanawa, (antigua ciudad de Puerto Elsa). Ambas localidades se hallan unidas por dos puentes, uno antiguo y el otro construido durante 2005.

La zona del Litoral Norte a la que Clorinda pertenece es mayoritariamente ganadera y con aprovechamiento forestal. En el área de agricultura se desarrollan cultivos de arroz, maíz, etc. También se señala la presencia de actividades productivas de piscicultura.

ANTECEDENTES DE ALGUNOS INTENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN CLORINDA

El plan de colonización que puso en marcha el gobierno nacional en 1899 adjudicó estas tierras (las que corresponde actualmente a la planta urbana de Clorinda) a la compañía Ruggero Bossi, que más tarde las vendió. La posterior subdivisión dio origen al poblado, que recibió varias denominaciones oficiales- Villa Guillermina o Colonia capitán Page- y extraoficiales como Villa Providencia. Sin embargo, el nombre que perduró fue impuesto por los propios lugareños en reconocimiento a la esposa del dueño de la firma, Clorinda Pietranera de Bossi.

También, la historia nos dice que, en tiempo de la colonización, el lugar donde hoy se levanta la ciudad de Clorinda era conocido por los aborígenes tobas como "Gualaganit" que significa guayacán, unos años más tarde "Puerto Guillermina", en honor a Guillermina Barcena de Uriburu, esposa del gobernador del Chaco.

Sus primeras construcciones fueron ubicadas sobre ribera derecha del Río Paraguay, ocupando lo que hoy serían los barrios Centro, Santa María, Independencia, Libertad y parte de Belgrano e Itatí, su extensión se llevó a cabo en sentido suroeste ya que en sentido noroeste el río impedía la misma. Siguiendo una línea histórica la ciudad de Clorinda ha ido evolucionando siguiendo dos vías de comunicación, hacia el sur hasta la ruta nacional n° 11 y hacia el este siguiendo la ruta nacional n° 86 y la avenida que unía con el puente internacional San Ignacio de Loyola.

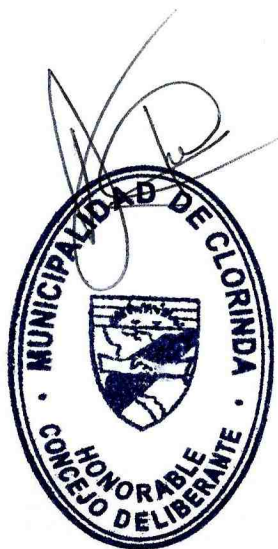
En la década de los 50 del siglo anterior ya se apreciaba el casco urbano, el sector centro y centro norte, su límite sur lo constituía la actual avenida Marana y al norte justamente la avenida norte y el Riacho el Porteño, el límite oeste la constituían las avenidas Delvalle Larraburre que unía el puente Loyola con la ciudad y la Avenida fray Antonio Benítez; cabe destacar que para estos años ya funcionaba la ruta a Puerto Pilcomayo hoy límite sur de la ciudad.

La planta urbana de la ciudad de Clorinda ya estaba conformada por los siguientes barrios:

Belgrano, Itatí, Nazareno, Libertad, Santa María, Independencia, San Cayetano, Centro y otros.

También cabe destacar que al comienzo de esta década la ciudad tuvo una Usina que comenzó a generar electricidad, llegando a los domicilios particulares e inmediatamente la iluminación pública fue una realidad.

A fines de la década de los 60 se terminó de pavimentar el tramo Formosa- Clorinda de la Ruta Nacional N° 11 y se pavimentó con hormigón las 10 primeras cuadras del casco urbano de la ciudad, contando la misma, para ese entonces, con una población estimada de



10.443 habitantes.

Finalizando la década del 80 se amplía el ejido sumándose a Puerto Pilcomayo a la jurisdicción.

La actividad realizada en el marco del programa de protección contra inundaciones entre 1995 y 2000 con la participación del Arquitecto Adrián Caballero y la orientación del Arquitecto Horacio Levit es un aporte sustancial, especialmente para el manejo ambiental del territorio.

Previamente se había desarrollado también una propuesta del Plan Director a cargo del Ingeniero Reinaldo Agustoni. Recientemente la iniciativa natural del Plan Estratégico Territorial impulsó localmente la realización de planes distritales, que buscaban definir prioridades de inversión. Clorinda comenzó con el suyo tomando como antecedente el plan de Caballero, pero actualizando sus prioridades con nuevo proceso de consultas.

I.- DENOMINACIÓN

1. La presente ordenanza tendrá la denominación de Código de Planificación Urbana. La integran asimismo los siguientes anexos:

- a) Anexo A: Plano de zonificación general de la ciudad.
- b) Anexo B: Planos 1 a 16, correspondientes a sus respectivas áreas urbanas.
- c) Anexo C: Plano de riesgo hídrico — barreras y bombas —.
- d) Anexo D: Protección Patrimonial e Identidad.

II.- OBJETIVOS

2. Son objetivos de este Código:

- a) Desarrollar un perfil comercial, turístico, moderno, equitativo e inclusivo de ciudad.
- b) Preservar las áreas y sitios de interés natural, paisajístico o turístico a los fines del uso recreacional y educativo de los mismos; consecuentemente, establecer una adecuada relación de espacios verdes por habitante, teniendo en cuenta las necesidades actuales planteadas y contemplando el crecimiento de población futura.
- c) Reactivar sectores postergados de la ciudad mediante normas especiales de promoción.
- d) Recuperar zonas actualmente subutilizadas mediante planes integrales de urbanización.
- e) Conservar el paisaje urbano con características especiales a través de normas y perfiles específicos.
- f) Otorgar mayor densidad a los sectores residenciales que tengan más proximidad y mejor accesibilidad a las áreas centrales principales, de modo que aprovechen plenamente las economías externas que proveen a las mismas.
- g) Promover el desarrollo urbanístico del sector del microcentro a partir de la puesta en valor del turismo.
- h) Generar una densidad de ocupación acorde a los servicios de infraestructura, aprovechando al máximo las instalaciones existentes.
- i) Fomentar un uso racional del suelo urbano y las tierras productivas en áreas periurbanas.
- j) Proteger el medio ambiente, el paisaje, los espacios ribereños, el patrimonio cultural, histórico, urbanístico y arquitectónico.
- k) Mejorar la calidad de vida urbana a los habitantes de la ciudad.

III.- ACTUALIZACIÓN REORDENAMIENTO Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA

3.1 **Actualización.** El código de planificación urbana será revisado periódicamente, reordenando su texto, de acuerdo a las modificaciones o agregados que hubiere según las circunstancias futuras. Cualquier enmienda formará parte del presente código y bajo ningún concepto, en las publicaciones del mismo, será alterada la continuidad de su articulado.



3.2 **Publicidad.** A partir de la fecha de vigencia del presente código de planificación urbana, se dará publicidad íntegramente a todo público para conocimiento del mismo.

IV.- ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANOS

4. La actualización de los distintos planos citados, según las modificaciones que tuvieren, estará a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal.

V.- ZONIFICACIÓN

5.1 **Zonas.** El ejido urbano de la ciudad de Clorinda se encuentra dividido en zonas, conforme la delimitación establecida en el presente código y en los planos de zonificación anexos. Las zonas se delimitan por el eje de calle y bandas de circulación que las separa.

5.2 **Usos.** Se agrupan en las áreas de zonificación usos principales y complementarios que resultan urbanísticamente armónicos y compatibles entre sí.

5.3 **Usos permitidos.** No serán admitidos usos distintos a los permitidos dentro de una zona. No obstante, se admitirá en las parcelas frentistas a los ejes de calles o bandas de circulación de rutas de acceso (Área 15) y Avenidas (Área 16) los usos permitidos en esas zonas siempre que se respeten las normas urbanísticas vigentes. 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 aseguren fehacientemente la prestación de dichos servicios.

5.4 **Usos molestos o peligrosos.** Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.

5.5 **Usos preexistentes.** Los usos preexistentes que no encuadren en ningún uso conforme quedan sujetos a su encuadramiento como usos condicionados.

5.6 **Continuidad de uso. Reglas.** El permiso de continuidad de cualquier actividad preexistente queda sujeto a las siguientes reglas:

- a) El derecho a conservar la actividad es personal e intransferible, salvo la continuidad por terceros que corresponda en el marco de procesos universales;
- b) El derecho de continuidad pertenece al responsable de la actividad, no al titular del inmueble.
- c) No podrán agregarse nuevas actividades o rubros no permitidos a los preexistentes;
- d) La ausencia de renovación de habilitación de la actividad luego de seis meses de su vencimiento hace caducar el derecho de continuidad.

5.7 **Habilitaciones municipales.** No se otorgará ninguna habilitación municipal, sin la previa conformidad de la Dirección de Obras Privadas acerca de la viabilidad de la solicitud conforme las normas de la presente ordenanza.

5.8 **Certificado de uso permitido.** Cualquier persona que quiera asegurar la posibilidad jurídica del uso de un inmueble para un fin determinado, podrá solicitar previo al inicio de la actividad, un certificado de uso permitido que deberá acompañar a la solicitud de habilitación del local. El Departamento Ejecutivo Municipal designará la oficina encargada de la extensión de dicho certificado.

VI.- NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS ÁREAS

6.1 **Altura máxima permitida.** En cualquier zona y en relación a las alturas permitidas, como criterio general para toda construcción de cualquier tipología edilicia, ninguna propuesta será considerada sin la observación de la manzana, la calle de pertenencia y las condiciones emergentes de sus linderos, en especial cuando se trata de la ocupación de las medianeras.

6.2. **Retiros obligatorios.** En toda construcción serán obligatorios retiros de frente, laterales y de fondo de 5 (cinco) metros a partir de los 9 (nueve) metros de altura.

6.3.1 **Estacionamientos:** Toda construcción realizada en terrenos con frente menor a los diez (10) metros y superficie menor a doscientos metros cuadrados (200 m²), no se le exigirá espacio destinado a estacionamiento.

6.3.2 **Estacionamientos. Construcciones para uso administrativo, institucional, comercial o de servicios.** Las construcciones para uso administrativo, institucional,



comercial o de servicio que superen los ciento cincuenta (150) m² de superficie cubierta, deberán prever una superficie adicional para estacionamiento vehicular, cubierto o descubierto, no inferior al 10% de dicha superficie. Además, deberá preverse un adicional de circulaciones necesarias para la correcta funcionalidad. Deberán garantizar dentro de su parcela las operaciones y maniobras de carga y descarga sin afectar la vía pública.

6.3.3 Estacionamientos. Viviendas unifamiliares. Se deberá prever por vivienda unifamiliar, como mínimo, un espacio para estacionamiento vehicular con dimensiones mínimas de 2,50 m x 5,00 m (12,50m²) para estacionamiento descubierto, o de 3 m x 5 m (15 m²) para estacionamiento cubierto. Se entenderá que dicha superficie no incluye el espacio de circulación necesario para su correcta funcionalidad.

6.3.4 Estacionamientos. Viviendas multifamiliares. Las viviendas multifamiliares deberán contar con espacios para estacionamiento vehicular cubierto o descubierto de acuerdo a las características anteriores, organizados de la siguiente manera:

- Para las primeras tres (03) unidades de vivienda = un espacio por unidad.
- Para las seis (06) unidades de vivienda siguientes un espacio cada dos unidades.
- Para las nueve (09) unidades de vivienda siguientes = un espacio cada tres unidades.
- Para las restantes unidades de vivienda = un espacio cada cuatro unidades.

De la superficie total consignada para estacionamiento, se deberá destinar para el uso de motocicletas un cinco por ciento (5%) como mínimo.

Las rampas de acceso vehicular y escaleras abiertas no se computarán para el cálculo del F.O.S.

El estacionamiento debe permitir la libre circulación desde el ingreso y egreso del vehículo, sin obstáculos.

6.3.5 Entradas y salidas vehiculares. Solo se permitirá la localización de una entrada y salida vehicular por vivienda. En ningún caso podrán proponerse más ingresos y egresos, salvo que el frente de la parcela tuviese un ancho mayor a veinte (20) metros y no podrá utilizarse el parterre como espacio para estacionamiento.

6.3.6 Sólo se admitirán estacionamientos con desplazamiento para marcha adelante y marcha atrás en viviendas unifamiliares y para un máximo de 2 (dos) vehículos.

6.3.7 Lo antes dicho será obligatorio para toda obra nueva, ampliaciones y modificaciones cuyo expediente se inicie a partir de la vigencia del presente código.

6.3.8 Subsuelos. Se permite la construcción por debajo del nivel del terreno en todos los predios urbanos, exclusivamente dentro de sus límites propios, para locales complementarios, estacionamiento e instalaciones, no computándose su superficie para el cálculo de F.O.S. y F.O.T.

6.3.9 Estos subsuelos o semisubsuelos en su caso, podrán llevar su plano superior hasta la cota de nivel + 1,60m, medidas desde el nivel promedio de su vereda de acceso principal, siempre y solamente que se propongan parquizar el espacio libre de toda edificación que correspondería reglamentariamente al terreno natural.

6.3.10 Deberá garantizarse las condiciones de ventilación e iluminación reglamentarias en cada caso, como así también los requisitos de seguridad que correspondan para las construcciones linderas en el momento constructivo.

6.3.11 Condiciones particulares para lotes de dimensiones irregulares. En los casos de terrenos de dimensiones irregulares donde se dificulte la determinación de parámetros, se aplicarán aquellos que a juicio de la autoridad de aplicación sean los más convenientes a fin de mantener un tejido urbano adecuado.

6.4.1 Estudio de impacto ambiental. La Municipalidad de Clorinda exigirá según crea pertinente y necesario ante una nueva obra, proyecto, instalación de maquinarias o utilización de terreno/ alquileres dentro del ejido municipal, el estudio de impacto ambiental previamente a la ejecución de las acciones anteriormente nombradas. La Evaluación de Impacto Ambiental es la herramienta de gestión urbano-ambiental que permite analizar y evaluar las consecuencias de las obras, actividades y emprendimientos que se desarrollen dentro del ejido urbano de la ciudad de Clorinda, con el fin de adoptar las medidas de mitigación que pudieran corresponder para moderar las consecuencias negativas para el entorno urbanístico y el ambiente. Será requerida la Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido a continuación y para las siguientes actividades:

- a) Comprendidas en la Ley 1.060 de Medio Ambiente de la Provincia.
- b) Transformaciones e intervenciones urbanas enmarcadas dentro de los convenios urbanísticos contemplados en el presente Código.



VII. DEFINICIONES

7.1. A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

Altura máxima: Distancia máxima entre el nivel de vereda y el punto más alto de una construcción. Por sobre la misma, solo podrán sobresalir tanques de agua, antenas, balizamientos, sala de máquinas y salidas a azotea.

Banda de circulación: Desígnese a toda vía que según su ancho, localización o uso se encuentra afectada por disposiciones especiales.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados. Puede construirse entre medianeras siempre que no supere la superficie limitada por el F.O.S.

Certificado de Factibilidad de Uso: 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

Certificado de Infraestructura y presentación de Servicios: Es la constancia de aptitud de la provisión de servicios que otorgarán las autoridades competentes respecto a las parcelas sobre las cuales se proyecten subdivisiones o cualquier tipo de intervención urbanística, edificación o construcción.

Deslinde: es la acción de definir la línea divisora que conforma el límite entre dos parcelas.

División y/o subdivisión: Es la acción de someter un terreno a una división en dos o más parcelas.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que esta fija al suelo en forma permanente.

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 semilibre: 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.

Edificio entre medianeras: Aquel que puede extender su construcción hasta 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.

Estudio de Impacto Ambiental: Análisis predictivo de los impactos urbanos y ambientales que pueden generarse con obras, actividades o emprendimientos susceptibles de afectar la salud y el ambiente. Integra el procedimiento de evaluación de impacto ambiental como herramienta de gestión urbano-ambiental y será requerido en los casos de modificaciones al Código, de conformidad con lo establecido en la reglamentación vigente.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Es un porcentaje que, multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima proyección horizontal (superficie cubierta y semicubierta) de las construcciones de todos los niveles de las edificaciones. El porcentaje restante deberá tener suelo absorbente. No se computarán como parte del F.O.S. las rampas de acceso vehicular y escaleras abiertas.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Factor que multiplicado por la superficie total de la parcela indica el máximo de superficie cubierta y semicubierta que puede ser construida en la misma. No se computarán a este efecto las superficies cubiertas o semicubiertas destinadas a estacionamiento o garaje de vehículo, plantas libres y terrazas cubiertas de uso colectivo.

Mensura: Es toda operación topográfica tendiente a ubicar, delimitar, medir y materializar una porción de terreno sobre la superficie terrestre.

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.

Parcelas: Es una fracción de terreno, objeto de una operación de mensura, legalmente



conformada según las normas vigentes, posee 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.

Plano límite superior: Será considerado plano límite superior al cielorraso del último nivel habitable.

Reserva fiscal: 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 de los límites de la parcela.

Retiro de fondo: Distancia de la edificación del eje divisorio del predio correspondiente al contrafrente de la parcela.

Retiro de frente: Distancia de la edificación de la línea municipal.

Retiro lateral: Distancia de la edificación de los ejes divisorios laterales de la parcela lindera.

Revaloración de terrenos: Es el incremento del valor que experimentan los terrenos por causas extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella.

Unidad Funcional o Subparcela: Es el ambiente o conjunto de ambientes, sectores y/o dependencias comunicadas directamente entre sí, suficientes para el desarrollo de las actividades y concordantes con el destino del edificio.

Uso principal: Actividad primordial e importante a desarrollar.

Uso condicionado: Actividad sujeta a requisitos especiales de ubicación, de tamaño, etc., según cada zona, área y de acuerdo a estudios específicos.

Uso complementario: Actividad que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, se admite en forma limitada si no genera molestias ni emisiones en contravención a lo establecido en las ordenanzas locales.

Uso conforme: Actividad permitida y admitida en cada una de las zonas. Podrá ser principal o complementaria.

Uso mixto: Aquel que agrupa dos o más actividades principales dentro de una misma parcela. Ej.: vivienda y consultorio; vivienda y comercio minorista.

Uso preexistente: Aquel existente con anterioridad a la promulgación del presente código y que no puede encuadrarse como uso conforme.

Uso no previsto: Aquellas actividades no incluidas en la clasificación de usos que por su singularidad o novedad no se encuentran previstas, pero resultan compatibles con el uso conforme.

Uso no conforme: Cualquier actividad que por no cumplir con las normas de este código o no corresponder a alguno de los usos admitidos, no puede localizarse en una zona determinada. La preexistencia de otros iguales o similares no podrá ser invocada a efectos de solicitar nuevas habilitaciones.

Vivienda Unifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

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 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 tamaño de parcelas mínimas y se exigirán los servicios públicos básicos correspondientes.

Zona de Riesgo Hídrico: Áreas que se encuentran dentro del ejido municipal por debajo de la mínima y lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación con respecto a línea de ribera. En ella está prohibido todo tipo de loteo como así también la construcción de asentamientos residenciales permanentes, la provisión de servicios a través de redes de infraestructura y todo tipo de relleno y/o modificaciones del terreno natural, salvo las parcelas que se encuentren ubicadas dentro del perímetro de defensas contra inundaciones de la Ciudad de Clorinda. La zona deberá ser determinada y actualizada por el Departamento Ejecutivo Municipal.



VIII.- ZONIFICACION

8.1. Para un mejor ordenamiento territorial se divide el ejido municipal en las siguientes áreas:

1. Área costanera;
2. Área central, comercial y de servicios;
3. Área comercial y residencial;
4. Área residencial 1;
5. Área residencial 2;
6. Área residencial 3;
7. Área residencial a consolidar;
8. Área comercial y residencial a consolidar;
9. Área de expansión residencial;
10. 10. Área industrial;
11. Área de quintas;
12. Área comercial con proyección a comercial-residencial;
13. Área de los pueblos originarios;
14. Área costera para aprovechamiento turístico;
15. Área equipamiento institucional y de servicios;
16. Área de Reserva Natural para equipamiento recreativo;
17. Vías de circulación: Rutas de acceso;
18. Vías de circulación: Avenidas

8.2 Las áreas mencionadas quedan delimitadas por el eje de calle que las separa.

8.3 La modificación del perímetro urbano o las diferentes áreas propuestas será objeto de una nueva ordenanza y estará sujeta a un estudio global y periódico por parte de las áreas técnicas municipales, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Comportamiento topográfico y geográfico del territorio (presencia de canales, bajos, arroyos, zonas vulnerables u otros elementos de similar índole).
- b) Potencialidades del suelo (zonas ricas para la explotación agrícola, huertas, viveros, bosques, paisajes campestres, entre otros).
- c) Cercanía a zonas urbanas consolidadas o semiconsolidadas abastecidas con servicios, infraestructura y equipamiento urbano.
- d) Presencia de barreras o frenos físicos urbanísticos como rutas que retrasan el desarrollo.
- e) Posibilidades para el abastecimiento con infraestructura y servicios urbanos.
- f) Nuevas urbanizaciones alejadas.

IX. ÁREAS

1- Área Costanera (A.C.)

9.1.1 **Descripción.** El objetivo fundamental planteado para el sector es el de fomentar acciones que contribuyan a mejorar la calidad paisajística y ambiental del área, integrándola como área verde y recreativa de la ciudad.

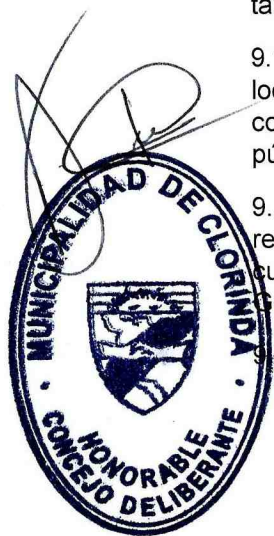
9.1.2 **Delimitación.** Sector de defensa de la ciudad que se extiende desde la intersección con la calle Ayacucho hasta la intersección con la Av. 9 de Julio.

9.1.3 **Usos principales.** Los usos principales del Área Costanera serán aquellos que tienden a la promoción de la integración de la ciudad con el río. Construcción de equipamiento de interés público y uso común, conservando el valle del río y su biodiversidad, tales como: esparcimiento, recreación, ferias, exposiciones y espacios verdes.

9.1.4 **Usos complementarios.** Actividades comerciales minoristas, bares, restaurantes, locales de comida y/o aquellos que resulten indispensables a criterio del órgano de aplicación como complemento para los usos principales y el desarrollo de las actividades de interés público.

9.1.5 **Usos condicionados preexistentes.** Control aduanero y de frontera. Dentro de las reglas de los arts. 5.5 y 5.6, se respetará la presencia de locales comerciales existentes, los cuales deberán adecuar sus instalaciones conforme a lo establecido en el nuevo Reglamento General de Construcción, los plazos serán establecidos por la autoridad de aplicación.

9.1.5 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,85 para el área.



9.1.6 **F.O.T.** Se establece un valor F.O.T. de 2,50 para el área.

9.1.7 **Alturas.** Se establece como altura máxima de construcción seis (06) metros medidos desde el nivel de cota de la calzada de la Av. Costanera.

2- ÁREA CENTRAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS (A.C.C.S.):

9.2.1 **Descripción.** Comprende al sector administrativo, institucional y comercial correspondiendo a las actividades de compra y venta de mercadería y/o prestación de servicios con atención al público; venta y exposición de artículos de adquisición diaria y/o periódica. Constituye el corredor comercial mayorista y minorista por excelencia de la ciudad.

Además, es el sector donde se encuentran ubicados edificios correspondientes al patrimonio histórico y cultural de la ciudad.

9.2.2 **Delimitación. Comprende :**

A.C.C.S. SECTOR A

- A-B: desde Av. San Martín y Av. Costanera hasta Av. Costanera y calle Rivadavia.
- B-C: desde Av. Costanera y calle Rivadavia; hasta calle Rivadavia y calle San Vicente de Paul.
- C-D: desde calle Rivadavia y San Vicente de Paul; hasta calle San Vicente de Paul y calle Sarmiento.
- D-E: desde calle San Vicente de Paul y Sarmiento; hasta calle Sarmiento y Av. R. S. Peña.
- E-F: desde Av. R. S. Peña y calle Sarmiento; hasta Av. R.S. Peña y calle Alberdi.
- F-G: desde Av. R.S. Peña y calle Alberdi; hasta calle Alberdi y calle J.M. Estrada.
- G-H: desde calle J.M. Estrada y calle Alberdi; hasta calle J.M. Estrada y calle Rivadavia.
- H-I: desde calle J.M. Estrada y calle Rivadavia; hasta calle Rivadavia y Colectora Fray Antonio Benitez.
- I-J: desde Colectora Fray Antonio Benitez y calle Rivadavia; hasta Colectora Fray Antonio Benitez y calle Alberdi.
- J-K: desde Colectora Fray Antonio Benitez y calle Alberdi.; hasta Av. Tucumán y calle Bartolomé Mitre.
- K-L: desde Av. Tucumán y calle Bartolomé Mitre.; hasta calle Ayacucho y calle Bartolome Mitre.
- L-M: hasta calle Ayacucho y calle Bartolome Mitre; hasta calle J. M. Estrada y calle Ayacucho.
- M-N: desde calle J. M. Estrada y calle Ayacucho; hasta calle J. M. Estrada y calle Mendoza.
- N-Ñ: desde calle Estrada y calle Mendoza; hasta calle Mendoza y 12 de Octubre.
- Ñ-O: desde calle Mendoza y calle 12 de Octubre; hasta calle 12 de Octubre y calle Ayacucho.
- O-P: desde calle 12 de Octubre y calle Ayacucho; hasta calle Ayacucho y Av. Costanera.
- P-Q: desde calle Ayacucho y Av. Costanera hasta calle Buenos Aires y Av. Costanera.
- Q-R: desde calle Buenos Aires y Av. Costanera hasta Av. San Martín y calle Buenos Aires.
- R-A: desde Av. San Martín y Buenos Aires hasta Av. San Martín y Av. Costanera.

9.2.3 **Usos principales.** Actividades que corresponden al sector administrativo, institucional, comercial y de servicios. En particular comprende las siguientes actividades:

- a) Venta y exposición de artículos de adquisición diaria y/o periódica: del rubro alimentación (despensas, carnicerías, panaderías, frutihortícolas, etc.); del rubro vestido (tiendas o similares, zapaterías, mercerías, etc.); equipamiento del hogar (bazar, muebles, electrodomésticos, ferreterías, etc.); comercios varios (librerías, perfumerías).
- b) Prestación de servicios con atención al público: de sanidad (laboratorios, farmacias, consultorios, diagnósticos por imagen, veterinarias); profesionales (estudios, oficinas, etc.); financieros (bancos, seguros, crediticias); administrativos (sedes administrativas, representaciones, etc.); personales (peluquerías o similares, cuidados del cuerpo, etc.); difusión y publicidad (radios, tv, internet, etc.).



9.2.4 **Usos complementarios.** Vivienda unifamiliar y multifamiliar; actividades de esparcimiento y recreación (bares, confiterías, ferias, plazas, plazoletas, paseos, espacios verdes); actividades sociales, culturales y religiosas (templos, canchas deportivas, clubes, gimnasios, salones de eventos, salas de exposición, cines, teatros, museos, sedes mutuales o similares); actividades relacionadas con el transporte (agencias de taxis y remises, estacionamientos); venta de materiales de construcción, salvo a granel.

9.2.5 **Usos condicionados preexistentes.** Dentro de las reglas de los arts. 5.5 y 5.6, se respetará la presencia de galpones e instalaciones de acopio de mercaderías no contaminantes preexistentes, actividades comerciales mayoristas que no produzcan molestias o peligros a las parcelas lindantes (depósito, almacenamiento, conservación y distribución de mercaderías) y toda otra actividad relacionada con servicios personales no autorizados, siempre que adecuen sus instalaciones conforme a lo establecido en el Reglamento General de Construcción.

9.2.6 **Ampliación o modificación de uso.** Toda ampliación y/o modificación de estas actividades o cambio de uso, se encontrará sujeto a las reglas y condiciones del presente Código.

9.2.7 **F.O.S.** El F.O.S. para uso administrativo, institucional, comercial y de servicios es de 0,85. El F.O.S. para uso residencial es de 0,85.

9.2.8 **Edificios destinados a garajes exclusivamente.** En esta zona se podrán construir edificios destinados exclusivamente a estacionamiento masivo de automóviles.

9.2.9 **Retiros.** En torres de edificios, no será obligatorio el retiro de frente hasta los primeros nueve (09) metros de altura (basamento). Basamento y torre no podrán llegar simultáneamente hasta la Línea Municipal, debiendo uno u otro retirarse de la misma como mínimo una distancia de cinco (5) metros.

9.2.10 **Retiros laterales.** Serán obligatorios a partir de un plano límite virtual (basamento) de nueve (09) metros, de acuerdo a la tipología edilicia. En los casos de edificios de perímetro semilibre, exclusivamente, tendrá un retiro mínimo de cinco (5) metros al eje medianero correspondiente.

No se permitirá la construcción de edificios adosados a construcciones linderas entre medianeras en ambos lados por encima de los nueve (09) metros de altura máxima de basamento, siendo necesario liberar obligatoriamente uno de ellos.

9.2.11 **Retiro de fondo.** Será obligatorio a partir de un plano virtual de seis (06) metros de altura, siendo como mínimo el retiro de fondo de cinco (05) metros sin excepciones.

El centro libre de manzana solo podrá ocuparse con usos complementarios de las actividades permitidas para el área, debiéndose computar en los cálculos de F.O.S.

En todos los casos la cubierta no será accesible y cuando sea inclinada se considerará altura máxima a la semisuma de las alturas mayor y menor.

9.2.12 **Alturas.** La altura máxima de basamento será de nueve (09) metros. La altura máxima de construcción permitida variará de acuerdo a la tipología de edificio que se especifican en el punto 9.2.14. Para toda construcción de cualquier tipología edilicia, se buscará predominar la envolvente espacial de las edificaciones en altura potenciando sus condiciones y posibilidades ambientales.

9.2.13 **Beneficios en alturas.** Los beneficios de mayor altura, se considerarán a partir de la altura máxima de construcción permitida y serán por aplicación de menor índice de F.O.S., retiros o planta libre, para las distintas tipologías de edificios.

Sólo se permitirá aumentar la altura por encima de la máxima permitida en los siguientes casos:

- a) Donde el proyecto proponga un F.O.S. menor al permitido para la zona. En este caso la obra se verá beneficiada con un incremento de altura de conformidad al siguiente cuadro:
 - p/ F.O.S. real = 0,70 < F.O.S. = 0,85 h total = h máx. + 6,00 m
 - p/ F.O.S. real = 0,60 < F.O.S. = 0,70 h total = h máx. + 9,00 mEn la determinación del F.O.S. real de referencia se deberá considerar el valor inmediato superior.
- b) Retiro de frente de Basamento: Si el basamento se retira cinco (5) metros de la Línea Municipal se beneficiará al edificio con seis (6) metros de altura por sobre la altura máxima de construcción permitida (ver imagen 1-A, 2-A y 3-A).
- c) Retiro de frente de Torre: Si la torre (con o sin balcón) se retira cinco (5) metros de la Línea Municipal y del plano de fachada del basamento, se beneficiará al proyecto con nueve (09) metros de altura por sobre la altura máxima de construcción permitida (ver imagen 1-B, 2-B y 3-B).



- d) Retiro de Frente Basamento y Torre: Si el basamento y la torre se retiran cinco (5) metros de la Línea Municipal, se beneficiará al proyecto con doce (12) metros por sobre la altura máxima de construcción permitida (ver imagen 1-C, 2-C y 3-C).
- e) Planta libre: Si el proyecto de construcción contempla su planta baja libre, con un mínimo de subdivisiones internas, excepto para ubicar los servicios o instalaciones mínimas, eléctricas, cajas de ascensores, caja de escaleras, servicio sanitario semipúblico y el equipamiento de estares, espera y/o portería, se beneficiará con una altura de doce (12) metros por sobre la altura máxima de construcción permitida, así mismo en caso de retirarse basamento o torre de la Línea Municipal, se le sumará el beneficio que corresponda a cada caso (ver imagen 1-D/1-E, 2-D/2-E y 3-D/3- E).

9.2.14 **Tipología de edificios.** A los fines de determinar la altura máxima de construcción permitida y los beneficios de altura, se considerarán las siguientes tipologías:

a) **EDIFICIO PERIMETRO LIBRE:**

Definición: Se consideran edificios de perímetro libre a aquellos cuyos paramentos exteriores no tienen contacto de ninguna naturaleza con los límites del predio.

Características edilicias:

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO LATERAL	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT.MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITADA
FRENTE: 20 m. FONDO: 30 m.	5.00 m.	5.00 m.	Sin retiro	9.00 m.	21.00 m. (7 pisos) (3 pisos de Basamento + 4
			5 m. c/ beneficios		

b) **EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:**

Definición: Se consideran edificios entre medianeras a aquellos que pueden extenderse hasta las divisiones laterales de las parcelas. El beneficio solo se otorgará si existen edificios linderos y al menos uno de ellos tuviesen perímetro libre en la medianera correspondiente.

Características edilicias:

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO LATERAL	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT.MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITADA
FRENTE 10 m. FONDO: 30 m.	5.00 m.		Sin retiro	9.00 m.	12.00 m. (4 pisos) (3 pisos de Basamento + 1
			5 m. c/ beneficios		

c) **EDIFICIO PERIMETRO SEMILIBRE:**

Definición: Se consideran edificios de perímetro semilibre, a aquellos en los cuales uno de sus lados se adosa a un lindero o medianera, manteniendo sus otros paramentos separados de las líneas divisorias de las parcelas.

Características edilicias:

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO LATERAL	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT.MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITADA
FRENTE 10 m. FONDO: 30 m.	5.00 m.	5.00 m.	Sin retiro	9.00 m.	Según apoyo en medianera.
			5 m.c/ beneficios		

Condiciones de apoyo en medianera

- p/ un 60% de apoyo → h (altura) máx. = 15 m



- p/ un 40% de apoyo → h (altura) máx. = 18 m
- p/ un 20% de apoyo → h (altura) máx. = 21 m

En caso de porcentajes intermedios se interpolará a efectos de determinar la altura.

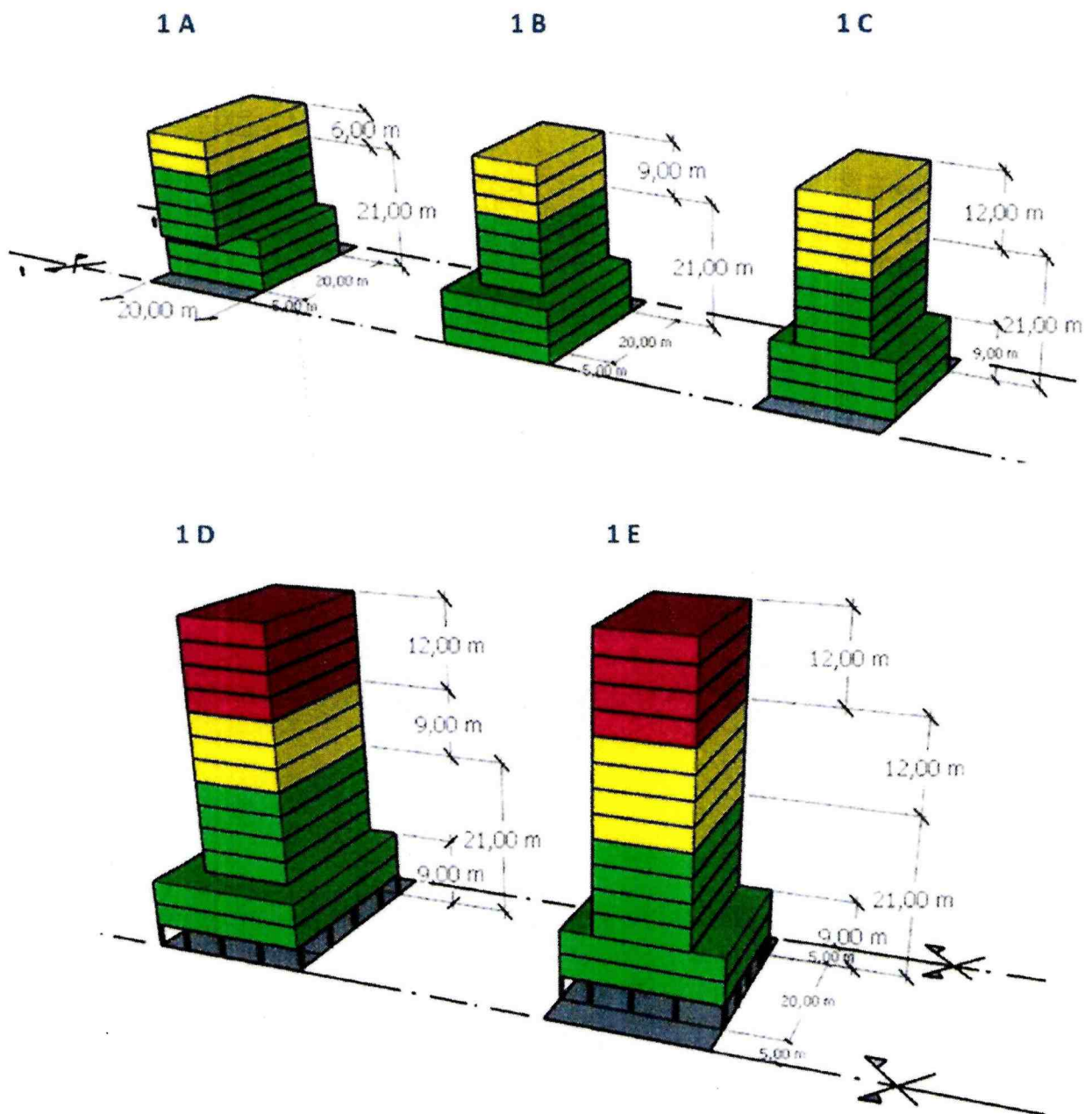
d) EDIFICIOS EN TERRENOS EN ESQUINA:

En terrenos $\geq 250 \text{ m}^2$ se podrán ejecutar con los criterios de edificios entre medianeras, pero sin retiro de fondo (ocupando las dos medianeras), disponiendo de un patio de ventilación intermedio de 18 m^2 como mínimo.

En terrenos $> 250 \text{ m}^2$, se podrán ejecutar con los criterios de edificios entre medianeras, perímetro semilibre o perímetro libre, pero se deberá disponer de retiro de fondo con respecto al lado más angosto.

9.2.15. **Separación entre bloques edilicios en un mismo predio.** En el caso de construirse dos o más edificios dentro de un mismo lote estos deberán tener una distancia mínima de diez (10) metros entre sí.

Imagen 1- Edificios de perímetro libre.



Beneficios en altura por retiros y planta libre.

- Altura máxima de construcción permitida.
- Beneficio por retiro de frente de basamento o torre. Beneficio por planta libre.
- *A los beneficios en altura descriptos anteriormente se deberán adicionar los correspondientes al uso de menor FOS permitido según corresponda.

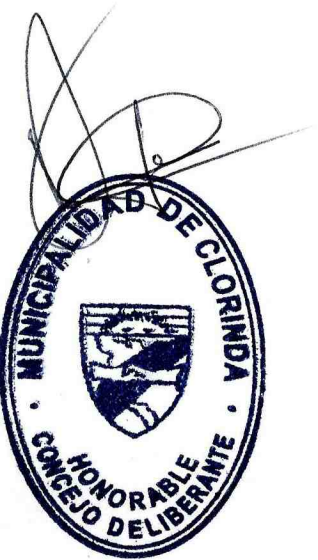
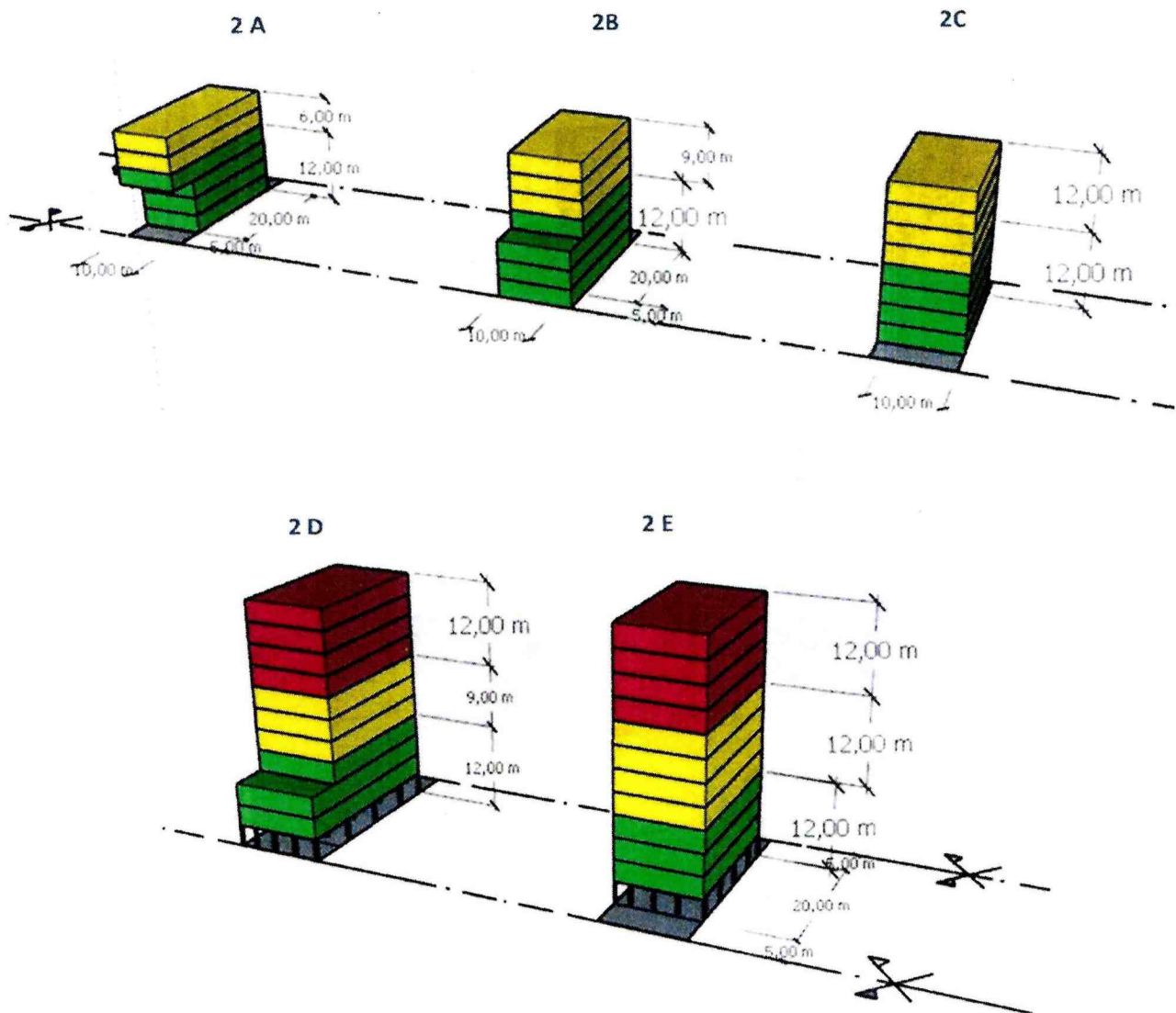


Imagen 2- edificios entre medianeras.



Beneficios en altura por retiros y planta libre.



permitida.

Altura máxima de construcción



beneficio por retiro de frente de
basamento o torre.

Beneficio por retiro de frente de

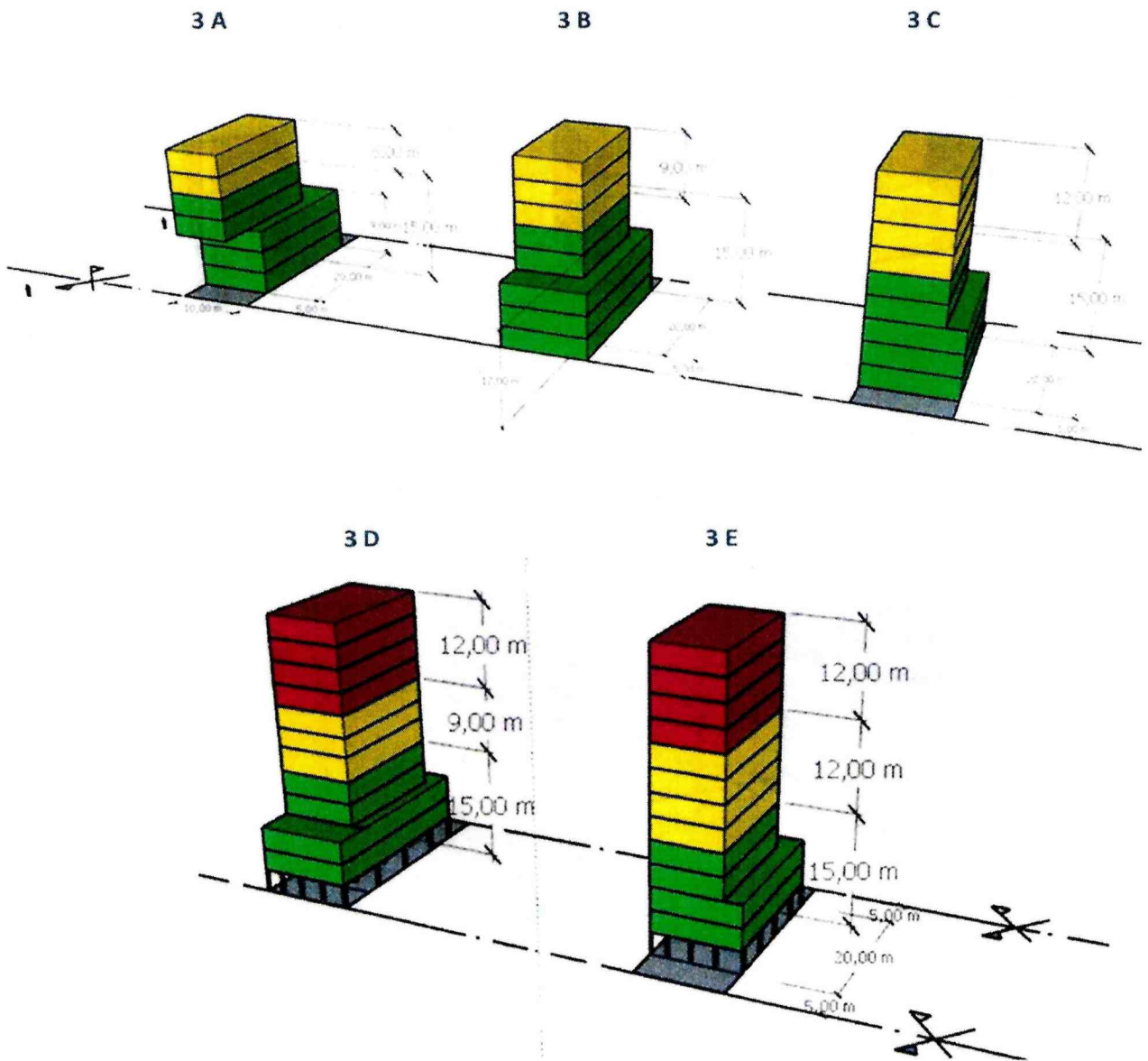


Beneficio por planta libre.

*A los beneficios en altura descriptos anteriormente se deberán adicionar los correspondientes al uso de menor FOS permitido según corresponda.



Imagen 3- edificios de perímetro semi-libre.
(con apoyo de 60% --15 m. de altura máx.)



Beneficios en altura por retiros y planta libre.

-  Altura máxima de construcción permitida.
-  Beneficio por retiro de frente de basamento o torre.
-  Beneficio por planta libre.

*A los beneficios en altura descritos anteriormente se deberán adicionar los correspondientes al uso de menor FOS permitido según corresponda.



3- AREA COMERCIAL Y RESIDENCIAL (A.C.R.):

9.3.1 **Descripción.** Corresponde al sector donde se conjugan actividades comerciales minoristas y viviendas unifamiliares y multifamiliares. El sector 3-B prevé una zona nueva de desarrollo con estas características.

9.3.2 **Delimitación.** Comprende 2 fracciones dentro del plano de ciudad.

A.C.R. SECTOR A

- A-B: desde calle Rivadavia y Av. Costanera; hasta calle Moreno y Av. Entre Ríos.
- B-C: desde calle Moreno y Av. Entre Ríos, hasta Av. Entre Ríos y calle H. Yrigoyen.
- C-D: desde Av. Entre Ríos y calle H. Yrigoyen, hasta calle H. Yrigoyen y Av. 25 de Mayo.
- D-E: desde calle H. Yrigoyen y Av. 25 de Mayo, hasta calle San Luis y Av. 25 de Mayo.
- E-F: desde calle San Luis y Av. 25 de Mayo, hasta calle San Luis y calle Italia.
- F-G: desde calle San Luis y calle Italia, hasta calle San Luis y Av. Marana.
- G-H: desde calle Italia y Av. Marana, hasta Av. Marana y Colectora Manuel Alberti.
- H-I: desde Av. Marana y Colectora Manuel Alberti, hasta calle Catamarca y Colectora Fray Antonio Benitez.
- I-J: desde calle Catamarca y Colectora Fray Antonio Benitez, hasta calle San Vicente de Paul y calle Catamarca.
- J-K: desde calle San Vicente de Paul y calle Catamarca, hasta calle Rivadavia y calle San Vicente de Paul.
- K-A: desde calle Rivadavia y calle San Vicente de Paul, hasta calle Rivadavia y Av. Costanera

A.C.R. SECTOR B

- A-B: desde calle Ayacucho y calle Estrada, hasta calle Ayacucho y Colectora Marcelo T. de Alvear.
- B-C: desde calle Ayacucho y Colectora Marcelo T. de Alvear, hasta calle Mendoza y Colectora Marcelo T. de Alvear.
- C-D: desde calle Mendoza y Colectora Marcelo T. de Alvear, hasta calle Mendoza y calle J. M. Estrada.
- D-A: desde calle Mendoza y calle J. M. Estrada, hasta calle Ayacucho y calle Estrada.

9.3.3 **Usos principales.** En general, actividades comerciales y de servicios de las siguientes características:

- a) Venta y exposición de artículos de adquisición diaria y/o periódica: comercios minoristas de alimentación (kioscos y despensas, carnicerías, panaderías, frutihortícolas, etc.); comercios minoristas del vestido (tiendas o similares, zapaterías, mercerías, etc.); venta de equipamientos del hogar (bazar, mueblerías, electrodomésticos, ferreterías, etc.)
- b) Prestación de servicios con atención al público: de sanidad (clínicas, hospitales, sanatorios, laboratorios, consultorios, farmacias, veterinarias, etc.); profesionales (estudios, oficinas, etc.); profesionales (estudios, oficinas, etc.); financieros (bancos, seguros, crediticias); administrativos (sedes administrativas, representaciones, etc.); personales (peluquerías o similares, cuidados del cuerpo, etc.); difusión y publicidad (radios, tv, internet, etc.).
- c) Viviendas unifamiliares y multifamiliares: viviendas individuales o agrupadas, edificios de departamentos.



9.3.4 **Usos complementarios.** Actividad educacional preprimaria primaria, secundaria, superior no universitaria y universitaria. Servicios educativos privados (idiomas, artes, oficios). Servicios de seguridad y comunicaciones. Actividades sociales, culturales, religiosas y de esparcimiento. Edificios de estacionamiento, agencias de taxis y remises. Venta de materiales de construcción, salvo a granel.

9.3.5 **Usos condicionados preexistentes.** Dentro de las reglas de los arts. 5.5 y 5.6, se respetará la presencia de Industrias y manufacturas, talleres mecánicos, estaciones de servicios, gomerías, herrerías, carpinterías, etc. confiterías bailables, salones de fiestas, sedes de mutuales con salones de eventos, que no produzcan molestias o peligros a las parcelas lindantes, los cuales deberán adecuar sus instalaciones conforme a lo establecido en el nuevo Reglamento General de Construcción, los plazos serán establecidos por la autoridad de aplicación.

9.3.6 **F.O.S.** Para uso administrativo, institucional, comercial y de servicios se establece un F.O.S. de 0,80. Para uso residencial se establece un FOS= 0,80.

9.3.7 **Edificios destinados a garajes exclusivamente.** En esta zona, se podrán construir edificios destinados exclusivamente a estacionamiento masivo de automóviles, los que deberán cumplir las disposiciones del Reglamento General de Construcciones.

9.3.8 **Retiros.** Se aplicarán las mismas reglas que al Área Central Comercial y de Servicios (área 2).

9.3.9 **Alturas.** Los beneficios de altura son idénticos al Área Central Comercial y de Servicios (área 2), con excepción del beneficio por F.O.S., de conformidad al cuadro siguiente:

- $p / \text{F.O.S. real} = 0,70 < \text{F.O.S.} = 0,80 \longrightarrow h \text{ total} = h \text{ m} \grave{\text{a}}\text{x.} + 6,00 \text{ m}$
- $p / \text{F.O.S. real} = 0,60 < \text{F.O.S.} = 0,70 \longrightarrow h \text{ total} = h \text{ m} \grave{\text{a}}\text{x.} + 9,00 \text{ m}$

4- AREA RESIDENCIAL 1 (A.R. 1).

9.4.1 **Descripción.** Corresponde al sector donde se localizan actividades habitacionales desarrolladas en unidades edilicias unifamiliares o multifamiliares y donde solo se permitirán otros usos directamente conectados a estas y que requieren proximidad inmediata como ser algún tipo de equipamiento comunitario y actividades comerciales minoristas.

9.4.2 **Delimitación.** Comprende 3 fracciones dentro del plano de ciudad.

A.R. 1 SECTOR A

- A-B: desde calle Buenos Aires y Av. Costanera; hasta Av. San Martín y calle Buenos Aires.
- B-C: desde Av. San Martín y calle Buenos Aires; hasta calle Buenos Aires y Av. Costanera.
- C-A: desde Av. San Martín y Av. Costanera; hasta Av. Costanera y calle Buenos Aires (bordea terraplén defensa).

A.R. 1 SECTOR B

- A-B: desde Av. Costanera y calle Ayacucho, hasta calle Ayacucho y calle 12 de Octubre.
- B-C: desde calle Ayacucho y calle 12 de Octubre; hasta calle Mendoza y calle 12 de Octubre.
- C-D: desde calle Mendoza y calle 12 de Octubre, hasta calle Mendoza y calle J. M. Estrada.
- D-E: desde calle Mendoza y calle J. M. Estrada, hasta calle J. M. Estrada y barrera de defensa.



- E-A: desde calle J. M. Estrada y barrera de defensa, hasta calle Buenos Aires y barrera de contención (bordea barrera de contención y defensa).

A.R. 1 SECTOR C

- A-B: desde la calle Sarmiento y calle San V. de Paul; hasta calle San V. de Paul y calle Catamarca.
- B-C: desde calle San V. de Paul y calle Catamarca; hasta calle Catamarca y Colectora Fray Antonio Benítez.
- C-D: desde Colectora Fray Antonio Benítez y calle Catamarca; hasta Colectora Fray Antonio Benítez y calle Córdoba.
- D-E: desde Colectora Fray Antonio Benítez y calle Córdoba hasta Córdoba y Av. Roque S. Peña.
- E-F: desde calle Córdoba y Av. Roque S. Peña; hasta Av. Roque S. Peña y calle Moreno.
- F-G: desde Av. R. S. Peña y calle Moreno; hasta calle Moreno y calle J.M. Estrada.
- G-H: desde calle Moreno y calle J.M. Estrada; hasta J.M. Estrada y calle Alberdi.
- H-I: desde calle J.M. Estrada y calle Alberdi; hasta calle Alberdi y Av. R.S. Peña.
- I-J: desde calle Alberdi y Av. R.S. Peña; hasta Av. R.S. Peña y calle Sarmiento.
- J-A: desde Av. R.S. Peña y calle Sarmiento; hasta calle Sarmiento y calle San V. de Paul.

9.4.3 **Usos principales.** Viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares (viviendas agrupadas, edificios de departamentos).

9.4.4 **Usos complementarios.** Actividades comerciales, correspondiendo a la compra y venta de mercaderías de adquisición diaria y/o periódica. Prestación de servicios con atención al público (laboratorios, farmacias, veterinarias, salones de belleza, estudios profesionales, bancos, seguros, cooperativas, etc.). Actividades educativas (preprimaria, primaria y secundaria, guarderías, idiomas, artes, etc.). Actividades sociales, culturales y religiosas. Actividades de esparcimiento.

9.4.5 **F.O.S.** El F.O.S del área es de 0,70.

9.4.6 **F.O.T.** El F.O.T. del área es de 2,00.

9.4.7 **Retiros.** Se establece un retiro mínimo de 3 m de la línea municipal.

9.4.8 **Alturas.** Se establece como altura máxima de construcción nueve (09) metros.

5- AREA RESIDENCIAL 2 (A.R. 2):

9.5.1 **Descripción.** Esta área contiene grandes enclaves de viviendas públicas que incrementan la densidad media del sector, contando con una estructura básica de soporte para ordenar el crecimiento, aprovechando la infraestructura y equipamiento de dichos conjuntos habitacionales.

Área urbana consolidada, con servicios de infraestructura completos y elevado uso del suelo, más del 80 % de sus parcelas edificadas. Posee alta densidad poblacional.

Predominan las viviendas clase b, viviendas de características constructivas buenas.

9.5.2 **Delimitación.** Comprende 4 sectores:



A.R. 2 SECTOR A

- A-B: desde calle J.M. Estrada y barrera, hasta calle Mendoza y calle J.M. Estrada.
- B-C: desde calle Mendoza y calle J. M. Estrada; hasta calle Mendoza y Colectora Marcelo T. de Alvear.
- C-D: desde calle Mendoza y Colectora Marcelo T. de Alvear, hasta Av. Norte y Colectora Marcelo T. de Alvear.
- D-E: desde Av. Norte y Colectora Marcelo T. de Alvear, hasta Av. Norte y Barrera de defensa.
- E-A: desde Av. Norte y Barrera de defensa, hasta calle J. M. Estrada y barrera de defensa (bordea barrera de defensa).

A.R. 2 SECTOR B

- A-B: desde Av. Colectora Carlos Pellegrini y Av. Francisco "Pancho" Bogarín; hasta Colectora Carlos Pellegrini y calle Diputado Provincial Antonio Benjamín González.
- B-C: desde Colectora Carlos Pellegrini y calle Diputado Provincial Antonio Benjamín González; hasta calle Diputado Provincial Antonio Benjamín González y Av. Larrabure.
- C-D: desde calle Diputado Provincial Antonio Benjamín González y Av. Larrabure; hasta Av. Larrabure y Av. Néstor Kirchner.
- D-E: desde Av. Larrabure y Av. Néstor Kirchner; hasta Av. Néstor Kirchner y Av. Luis Piamonte.
- E-F: desde Av. Néstor Kirchner y Av. Luis Piamonte; hasta Av. Luis Piamonte y calle Francisco Ramírez.
- F-G: desde Av. Luis Piamonte y calle Francisco Ramírez; hasta calle Francisco Ramírez y Leandro N. D. Alem.
- G-H: desde calle Francisco Ramírez y calle Leandro N. D. Alem; hasta calle Leandro N. D. Alem y calle Fray Luis Beltrán.
- H-I: desde calle Leandro N. D. Alem y calle Fray Luis Beltrán; hasta calle Fray Luis Beltrán y Av. Juan José Bogarín.
- I-J: desde calle Fray Luis Beltrán y Av. Juan José Bogarín; hasta Av. Juan José Bogarín y Av. Juan Domingo Perón.
- J-K: desde Av. Juan José Bogarín y Av. Juan Domingo Perón; hasta Av. Juan Domingo Perón y Av. Luis Piamonte.
- K-L: desde Av. Juan Domingo Perón y Av. Luis Piamonte; hasta Av. Luis Piamonte y Av. Francisco Pancho Bogarín.
- L-M: desde Av. Luis Piamonte y Av. Francisco Pancho Bogarín; hasta calle Profesora Elva Roff de Barbieri y Maestra Aida Estela Lancieri de Rejala.
- M-N: desde calle Profesora Elva Roff de Barbieri y calle Maestra Aida Estela Lancieri de Rejala; hasta calle Maestra Aida Estela Lancieri de Rejala y calle Maestra Dionisia Isaac Bobadilla.
- N-Ñ: desde calle Maestra Aida Estela Lancieri de Rejala y calle Maestra Dionisia Isaac Bobadilla; hasta calle Maestra Dionisia Isaac Bobadilla y Av. Francisco Pancho Bogarín.
- Ñ-A: desde calle Maestra Dionisia Isaac Bobadilla y Av. Francisco Pancho Bogarín; hasta Av. Francisco Pancho Bogarín y Colectora Carlos Pellegrini.

A.R. 2 SECTOR C

- A-B: desde calle San Nicolás y calle Bartolome Mitre, hasta Av. Tucumán y calle Bartolomé Mitre.
- B-C: desde Av. Tucuman y calle Bartolome Mitre, hasta calle Rivadavia y Colectora Fray Antonio Benítez.
- C-D: desde calle Rivadavia y Colectora Fray Antonio Benítez, hasta calle J. M. Estrada y calle Rivadavia.



- D-E: desde calle J. M. Estrada y calle Rivadavia, hasta calle J. M. Estrada y calle Moreno.
- E-F: desde calle J. M. Estrada y calle Moreno, hasta calle Moreno y Av. Roque Sáenz Peña.
- F-G: desde Av. Roque Sáenz Peña y calle Moreno, hasta Av. Roque Sáenz Peña y calle Córdoba.
- G-H: desde Av. Roque Sáenz Peña y calle Córdoba, hasta Colectora Ruta Nacional N° 11.
- H-I: desde Colectora Ruta Nacional N° 11, hasta inicio Polideportivo Municipal (extremo norte).
- I-J: desde inicio Polideportivo Municipal (extremo norte), hasta Colectora Ruta Nacional N° 11.
- J-K: desde Colectora Ruta Nacional N° 11 e inicio de Polideportivo Municipal, hasta Colectora Ruta Nacional N° 11 y calle Luis Piedrabuena.
- K-L: desde Colectora Ruta Nacional 11 y calle Luis Piedrabuena, hasta calle Las Piedras y calle Urquiza.
- L-M: desde calle Las Piedras y calle Urquiza, hasta calle Las Piedras y calle Sargento Cabral.
- M-N: desde calle Las Piedras y calle Sargento Cabral, hasta calle Potosí y calle Sargento Cabral.
- N-Ñ: desde calle Potosí y calle Sargento Cabral, hasta calle Potosí y calle Liniers.
- Ñ-O: desde calle Potosí y calle Liniers, hasta calle Liniers y calle San Nicolás.
- O-A: desde calle Liniers y calle San Nicolás, hasta calle San Nicolás y Bartolomé Mitre.

A.R. 2 SECTOR D (Georeferencia)

- A-B: desde coordenada Latitud 25° 17'57,71" S y 57° 44'1,56" O, hasta coordenada 25°17'58.01" S y 57°43'54.41" O.
- B-C: desde coordenada 25°17'58.01" S y 57°43'54.41" O, hasta coordenada 25°18'5.86" S y 57°43'54.83" O.
- C-D: desde coordenada 25°18'5.86" S y 57°43'54.83" O, hasta coordenada 25°18'5.71" S y 57°43'54.83" O.
- D-A: desde coordenada 25°18'5.71" S y 57°43'54.83" O, hasta coordenada 25°18'5.71" S y 57°44'1.80" O.

9.5.3 Usos principales. Viviendas Unifamiliares. Viviendas Multifamiliares. Edificios de departamentos.

9.5.4 Usos complementarios. Actividades comerciales minoristas, correspondiendo a la compra y venta de mercaderías de adquisición diaria y/o periódica. Venta de materiales de construcción, salvo a granel. Prestación de servicios con atención al público (de sanidad, personales, profesionales, administrativos, financieros). Servicios educacionales (guarderías, preprimario, primario, secundario, terciario, universitario, idiomas, artes, oficios). Actividades religiosas, deportivas, de esparcimiento y recreativas. Actividades de servicios (talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc.).

9.5.5 F.O.S. Se establece un valor F.O.S. de 0,80 para el área.

9.5.6 F.O.T. Se establece un valor F.O.T. de 3,00 para el área.

9.5.7 Alturas. Se establece como altura máxima de construcción quince (15) metros.

6- AREA RESIDENCIAL 3 (A.R. 3)

9.6.1 Descripción. Corresponde al sector donde se desarrollan actividades habitacionales en unidades edilicias individuales con servicios de alumbrado público, agua



potable, calles mejoradas y algunas pavimentadas, y con servicios de cloaca sin funcionamiento pleno.

Área urbana consolidada-servicios de agua potable, alumbrado público, calles mejoradas, elevado uso del suelo, más del 50% de sus parcelas edificadas de media-alta densidad poblacional.

Predominan las viviendas clase b-a viviendas de características constructivas buenas y económicas.

9.6.2 **Delimitación.** Comprende tres sectores:

A.R. 3 SECTOR A

- A-B: desde calle Italia y Av. Marana; hasta calle Italia y calle Panamá.
- B-C: desde calle Italia y calle Panamá; hasta calle Panamá y calle Hertelendy.
- C-D: desde calle Panamá y calle Hertelendy; hasta calle Hertelendy y A. Marana.
- D-A: desde calle Hertelendy y Av. Marana, hasta calle Italia y Av. Marana.

A.R. 3 SECTOR B

- A-B: desde Av. Francisco Pancho Bogarín y Av. Luis Piemonte hasta Av. Luis Piemonte y Av. Juan Domingo Perón.
- B-C: desde Av. Luis Piemonte y Av. Juan Domingo Perón; hasta Av. Juan Domingo Perón y Av. Juan José Bogarín.
- C-D: desde Av. Juan Domingo Perón y Av. Juan José Bogarín; hasta Av. Juan José Bogarín y calle José Luis Cabezas.
- D-E: desde Av. Juan José Bogarín y calle José Luis Cabezas; hasta calle José Luis Cabezas y Av. de los Constituyentes.
- E-F: desde calle José Luis Cabezas y Av. de los Constituyentes; hasta el esquinero noroeste de la manzana 173 (Av. de los Constituyentes).
- F-G: desde el esquinero noroeste de la manzana 173; hasta el esquinero noreste de la manzana 140.
- G-H: desde el esquinero noreste de la manzana 140; hasta la Av. Francisco "Pancho" Bogarín y Av. Juan José Bogarín.
- H-A: desde la Av. Francisco "Pancho" Bogarín y la Av. Juan José Bogarín; hasta la Av. Francisco "Pancho" Bogarín y Av. Luis Piemonte.

A.R. 3 SECTOR C

- Comprende las fracciones de los lotes correspondientes al Barrio Portefío Norte.

9.6.3 **Usos principales.** Viviendas unifamiliares y multifamiliares. Edificios de departamentos.

9.6.4 **Usos complementarios.** Actividades comerciales minoristas, correspondiendo a la compra y venta de mercaderías de adquisición diaria y/o periódica. Venta de materiales de construcción, salvo a granel. Prestación de servicios con atención al público (de sanidad, personales, profesionales, administrativos, financieros). Servicios educacionales (guarderías, preprimario, primario, secundario, terciario, universitario, idiomas, artes, oficios). Actividades religiosas, deportivas, de esparcimiento y recreativas. Actividades de servicios (talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc.).

9.6.5 **Usos condicionados preexistentes.** Dentro de las reglas de los arts. 5.5 y 5.6, se respetará la presencia de depósitos, talleres mecánicos, gomerías, herrerías y carpinterías, los cuales deberán adecuar sus instalaciones conforme a lo establecido en el nuevo Reglamento General de Construcción, los plazos serán establecidos por la



autoridad de aplicación.

9.6.6 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,80 para el área.

9.6.7 **F.O.T.** Se establece un valor F.O.T. de 4,00 para el área.

9.6.8 **Alturas:** Se establece como altura máxima de construcción veintiún (21) metros.

7- AREA RESIDENCIAL A CONSOLIDAR (A.R.C.)

9.7.1 **Descripción.** Corresponde al sector donde se localizan actividades habitacionales desarrolladas en unidades edilicias individuales- unifamiliares, con servicios de agua potable y alumbrado público. Posee bajo uso del suelo, menor al 50% de parcelas edificadas y baja densidad poblacional.

9.7.2 **Delimitación.** Se divide en seis sectores.

A.R.C. SECTOR A

- A-B: desde calle Ayacucho y calle Santiago de Liniers; hasta calle Santiago de Liniers y calle Potosí.
- B-C: desde calle Santiago de Liniers y calle Potosí; hasta calle Potosí y Sargento Cabral.
- C-D: desde calle Potosí y calle Sargento Cabral; hasta calle Sargento Cabral y calle Las Piedras.
- D-E: desde calle Sargento Cabral y calle Las Piedras; hasta calle Las Piedras y calle Urquiza.
- E-F: desde calle Las Piedras y calle Urquiza; hasta calle Urquiza y Colectora Intendente Porfirio Costadoni.
- F-G: desde calle Urquiza y Colectora Intendente Porfirio Costadoni; hasta Colectora Intendente Porfirio Costadoni y calle Ayacucho.
- G-A: desde Colectora Intendente Porfirio Costadoni y calle Ayacucho hasta calle Ayacucho y calle Santiago de Liniers.

A.R.C. SECTOR B

- A-B: desde Colectora Carlos Pellegrini y calle Diputado Benjamín Antonio González, hasta calle Las Piedras y Av. Juan José Bogarín.
- B-C: desde calle Las Piedras y Av. Juan José Bogarín; hasta Av. Juan José Bogarín y calle Tacuary.
- C-A: desde Av. Juan José Bogarín y calle Tacuary, hasta Colectora Carlos Pellegrini y calle Diputado Benjamin Antonio Gonzalez.

A.R.C. SECTOR C

- A-B: desde calle Hipólito Yrigoyen y Av. Entre Ríos; hasta Av. Entre Ríos y calle Chile.
- B-C: desde Av. Entre Ríos y calle Chile; hasta calle Chile y calle Corrientes
- C-D: desde calle Chile y calle Corrientes; hasta calle Corrientes y Av. Juan M. Marana.
- D-E: desde calle Corrientes y Av. Juan M. Marana; hasta Av. Juan M. Marana y Av. 25 de mayo.
- E-F: desde Av. Marana y 25 de mayo; hasta Av. 25 de Mayo y calle Hipólito Yrigoyen.
- F-A: desde Av. 25 de mayo y calle Hipólito Yrigoyen; hasta calle Hipólito Yrigoyen y Av. Entre Ríos.



A.R.C. SECTOR D

- Se encuentra en la intersección de la Ruta Nacional N°11 y la Ruta Nacional a Puerto Pilcomayo, abarca la totalidad de las parcelas rurales n° 12 y 13; polígono que corresponde la expropiación del barrio A.C.A.

A.R.C. SECTOR E

- Comprende las fracciones de los lotes rurales que se encuentran a la vera de la Ruta Nacional a Puerto Pilcomayo correspondientes a la Sección L, lado sur, Fracción 5/7/8/9/10/13/14/15 y manzanas de la 1 a la 15 inclusive; que corresponden el Barrio Soldado José Coronel.

A.R.C. SECTOR F

- Comprende las fracciones de los lotes correspondientes al Barrio Riacho Negro.

9.7.3 **Usos principales.** Viviendas unifamiliares. Viviendas multifamiliares (agrupadas). Edificios de departamentos.

9.7.4 **Usos complementarios.** Actividades comerciales minoristas, correspondiendo a la compra y venta de mercaderías de adquisición diaria y/o periódica. Venta de materiales de construcción. Prestación de servicios con atención al público (de sanidad, personales, profesionales). Servicios educacionales (guarderías, preprimario, primario, secundario, terciario, universitario, idiomas, artes, oficios). Actividades religiosas, deportivas, de esparcimiento y recreativas. Actividades de servicios (talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc.).

9.7.5 **Usos condicionados preexistentes.** Dentro de las reglas de los arts. 5.5 y 5.6, se respetará la presencia de depósitos, talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc., los cuales deberán adecuar sus instalaciones conforme a lo establecido en el nuevo Reglamento General de Construcción, los plazos serán establecidos por la autoridad de aplicación.

9.7.6 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,80 para el área.

9.7.7 **F.O.T.** En las zonas 7.D, 7.E y 7.F el FOT permitido será de 2,50.

9.7.8 **Retiros.** En las zonas 7.D, 7.E, y 7.F será obligatorio un retiro de frente de 3 metros.

9.7.9 **Alturas.** En las zonas 7.A, 7.B y 7.C se aplicarán las mismas normas de altura que en el área 2. En las demás zonas la altura máxima de construcción será de nueve (09) metros.

8- AREA COMERCIAL- RESIDENCIAL A CONSOLIDAR (A.C.R.C.)

9.8.1 **Descripción.** Proyectada a futuro como sector de apoyo y complemento al Área de Expansión de Equipamientos y Servicios, por encontrarse ubicada en el acceso a la ciudad y contiguo al sector mencionado, y en la zona central del sector oeste de la ciudad (Barrios 6 de Enero, 1ero de Mayo, 300 viviendas). Posee menos del 50% de parcelas edificadas, baja densidad poblacional servicio de agua potable y alumbrado público.

9.8.2 **Delimitación.** Se divide en dos sectores:

A.C.R.C. SECTOR A

- A-B: desde Av. Juan M. Marana y Av. Roque Sanz Peña; hasta Av. Roque S. Peña y calle México.
- B-C: desde Av. Roque S. Peña y calle México; hasta calle México y calle Azcuénaga.
- C-D: desde calle México y calle Azcuénaga; hasta calle Azcuénaga y



calle Estados Unidos.

- D-E: desde calle Azcuénaga y calle Estados Unidos; hasta calle Estados Unidos y Av. R.S. Peña.
- E-F: desde Av. Roque S. Peña y Estados Unidos; hasta Av. Roque S. Peña y calle Panamá.
- F-G: desde Av. Roque S. Peña y calle Panamá; hasta calle Panamá y prolongación calle Italia.
- G-H: desde calle Panamá y prolongación calle Italia; hasta prolongación calle Italia y Ruta Nacional a Pto. Pilcomayo.
- H-I: desde prolongación calle Italia y Ruta Nacional a Puerto Pilcomayo hasta Ruta Nacional acceso a Puerto Pilcomayo y calle Italia en dirección oeste hasta llegar a la Ruta Nacional N°11 yendo hacia el norte por las misma Ruta Nacional 11; hasta llegar a Av. Juan M. Marana y Colectora Fray Antonio Benítez.
- I-A: desde Av. Juan M. Marana y Colectora Fray Antonio Benítez, hasta Av. Juan M. Marana y Av. Roque S. Peña.

Exceptuando de este sector la manzana N.º 12 comprendida entre calles Canadá, calle J. M. Estrada, calle Honduras y calle M. Azcuénaga.

A.C.R.C. SECTOR B

- A-B: desde Av. Nestor Kirchner y Av. Larrabure, hasta Av. Larrabure y calle Tacuary.
- B-C: desde Av. Larrabure y calle Tacuary, hasta calle Tacuary y Av. Juan J. Bogarin.
- C-D: desde calle Tacuary y Av. Juan J. Bogarin, hasta Av. Juan J. Bogarin y calle José M. Uriburu.
- D-E: desde Av. Juan J. Bogarin y calle José M. Uriburu, hasta calle Jose M. Uriburu y calle Leandro N. Alem.
- E-F: desde calle José M. Uriburu y calle Leandro N. Alem, hasta calle Francisco Ramirez y Leandro N. Alem.
- F-G: desde calle Francisco Ramirez y Leandro N. Alem, hasta calle Francisco Ramirez y Av. Luis Piamonte.
- G-H: desde calle Francisco Ramirez y Av. Luis Piamonte, hasta Av. Luis Piamonte y Av. Néstor Kirchner.
- H-A: desde Av. Luis Piamonte y Av. Néstor Kirchner, hasta Av. Néstor Kirchner y Av. Larrabure.

9.8.3 Usos principales. En general, todas las actividades de apoyo y complemento al sistema económico de la ciudad, en particular:

- a) Comercios mayoristas: galpones, depósitos de almacenamiento y venta de mercadería.
- b) Venta y exposición de artículos de adquisición diaria y/o periódica: comercios minoristas (de la alimentación, del vestido, de equipamiento del hogar, de artículos varios).
- c) Venta de materiales de construcción: sanitarios, eléctricos, pintura, materiales de construcción en general.
- d) Viviendas: unifamiliares, multifamiliares (agrupadas), edificios de departamentos.

9.8.4 Usos complementarios. Prestación de servicios con atención al público (de sanidad, personales, profesionales). Servicios educacionales (guarderías, preprimario, primario, secundario, terciario, universitario, idiomas, artes, oficios). Actividades religiosas, deportivas, de esparcimiento y recreativas. Actividades de servicios (talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc.).



9.8.5 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,80 para viviendas y un valor F.O.S. de 0,85 para comercios.

9.8.6 **F.O.T.** Se establece un valor F.O.T. de 4,00 para el área.

9.8.7 **Alturas.** Se establece como altura máxima de construcción de veintiún (21) metros.

9- AREA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL (A.E.R.)

9.9.1 **Descripción.** Corresponde a un sector disponible contiguo a los anteriores con posibilidades de conexión a redes de provisión de servicios y vinculación con calles públicas existentes.

9.9.2 **Delimitación:** Comprende tres sectores:

A.E.R. SECTOR A

- A-B: desde el esquinero noreste de la fracción 08 de la sección P; hasta la continuación de la Colectora Carlos Pellegrini y Av. Francisco "Pancho" Bogarín.
- B-C: desde la continuación de la colectora Carlos Pellegrini y Av. Francisco "Pancho" Bogarín; hasta Francisco "Pancho" Bogarín y calle Maestra Dionisia Isaac Bobadilla.
- C-D: desde Av. Francisco "Pancho" Bogarín y calle Maestra Dionisia Isaac Bobadilla; hasta Maestra Dionisia Isaac Bobadilla y Maestra Aida Estela Lancieri de Rejala.
- D-E: desde la calle Maestra Dionisia Isaac Bobadilla y calle Maestra Aida Estela Lancieri de Rejala; hasta calle Maestra Aida Estela Lancieri de Rejala y Av. Profesora Elba Roff de Barbieri.
- E-F: desde la calle Maestra Aida Estela Lancieri de Rejala y Av. Profesora Elba Roll de Barbieri hasta Profesora Elba Roff de Barbieri y Av. Francisco "Pancho" Bogarín.
- F-G: desde la Av. Francisco "Pancho" Bogarín y Profesora Elba Barbieri hasta Av. Francisco "Pancho" Bogarín y continuación de la Av. Intendente Juan José Bogarín.
- G-H: desde la Av. Francisco "Pancho" Bogarín y continuación de la Av. Juan José Bogarín; hasta la esquina noroeste de la manzana 93 de la Sección P.
- H-I: desde de la esquina noroeste de la manzana 93 Sección P; hasta el esquinero sur este de la parcela 55.
- I-J: desde el esquinero sur este de la parcela 55; hasta el esquinero noroeste de la fracción 1 de la sección P.
- I-J: desde el esquinero noroeste de la fracción 1 de la sección P; hasta el esquinero noreste de la fracción 08 de la sección P.
- J-A: desde el esquinero noreste de la fracción 08 de la sección P; hasta intersectar con la continuación de la Colectora Carlos Pellegrini.

A.E.R. SECTOR B

- A-B: desde la intercesión de la Av. de la Constituyentes y calle José Luis



Cabezas; hasta el esquinero sur oeste de la parcela 43 de la sección U.

- B-C: desde el esquinero sur oeste de la parcela 43 de la sección U; hasta el esquinero noroeste de la parcela 43 sección U.
- C-D: desde el esquinero noroeste de la parcela 43 sección U; hasta la intersección de la Av. de los Constituyentes y la Av. Francisco "Pancho" Bogarín.
- D-A: desde la Av. de los Constituyentes y Av. Francisco "Pancho" Bogarín: hasta Av. de los Constituyentes y calle José Luis Cabezas.

A.E.R. SECTOR C

- A-B: desde el esquinero noreste de la Mz. 04 Sección S; hasta el esquinero sureste de la Mz. 20 de la Sección S.
- B-C: desde el esquinero sureste la Mz. 20 de la Sección S; hasta el esquinero suroeste de la Mz. 17 de la Sección S.
- C-D: desde el esquinero suroeste de la Mz. 17 de la Sección S; hasta el esquinero noroeste de la Mz. 01 de la Sección S.
- D-A: desde el esquinero noroeste de la Mz. 01 de la Sección S; hasta el esquinero noreste de la Mz. 04 de la Sección S.

9.9.3 **Usos principales.** Viviendas unifamiliares. Viviendas Multifamiliares (agrupadas). Edificios de departamentos.

9.9.4 **Usos complementarios.** Actividades comerciales minoristas, correspondiendo a la compra y venta de mercaderías de adquisición diaria y/o periódica. Venta de materiales de construcción, salvo a granel. Prestación de servicios con atención al público (de sanidad, personales, profesionales). Servicios educacionales (guarderías, preprimario, primario, secundario, terciario, universitario, idiomas, artes, oficios). Actividades religiosas, deportivas, de esparcimiento y recreativas. Actividades de servicios (talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc.).

9.9.5 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,80 para el área.

9.9.6 **F.O.T.** Se establece un valor F.O.T. de 2,00 para el área.

9.9.7 **Retiros.** Se establece un retiro mínimo de 3 m de la línea municipal.

9.9.8 **Alturas.** Se establece como altura máxima de construcción nueve (09) metros.

10- AREA INDUSTRIAL (A.I.)

9.10.1 **Descripción.** Corresponde al sector donde se promoverá la localización y relocalización de actividades comerciales mayoristas, instalación de pequeñas y medianas empresas, industrias y depósitos en general. El objetivo principal es ordenar el uso del suelo en la ciudad, bajo criterios de sustentabilidad económica y ambiental.

9.10.2 **Delimitación.** Comprende el siguiente sector:

- A-B: desde el punto geo referencial latitud 64° 24' 06" norte, longitud 29° 15' 46" este al punto B: latitud 64° 23' 32" sur; longitud 29° 16' 84" este.
- B-C: desde el punto geo referencial B hasta el punto C latitud 64° 26' 37" sur, longitud 29° 15' 89" oeste.
- C-D: desde el punto geo referencial C hasta el punto D; latitud 64° 26' 14" norte longitud 29° 14' 94" oeste.



- D-A: desde el punto geo referencial D hasta el punto A ya definidos. -

9.10.3 **Usos principales.** Actividad comercial mayorista, pequeñas y medianas empresas. Actividad industrial. Depósitos.

9.10.4 **Usos complementarios.** Serán admisibles los usos complementarios compatibles con los usos principales del área.

9.10.5 **F.O.S.** El F.O.S. será establecido por la Autoridad de Aplicación, según las características del proyecto a desarrollar.

9.10.6 **F.O.T.** El F.O.T. será establecido por la Autoridad de Aplicación, según las características del proyecto a desarrollar.

11- AREA DE QUINTAS (A.Q.):

9.11.1 **Descripción.** Corresponde a los sectores del ejido municipal destinados para actividades recreativas, agrícolas y hortícolas, principalmente. Incluye espacios para la práctica de deportes variados.

9.11.2 **Delimitación:** Comprende tres sectores:

A.Q. SECTOR A

- Barrio Porteñito, Barrio Guadalupe y Barrio Porteño Sur.

A.Q. SECTOR B

- Barrio San Francisco de Asís (Bolsón Grande)

A.Q. SECTOR C

- A-B: desde calle Chile y Av. Gendarmería Nacional continuando por la Defensa contra las inundaciones; hasta llegar a la intersección con la Ruta Nacional a Pto. Pilcomayo.
- B-C: desde la Defensa y Ruta Nacional a Pto. Pilcomayo; hasta Ruta Nacional Pto. Pilcomayo y la intersección con prolongación calle Italia.
- C-D: desde la intersección calle Italia y Ruta Nacional a Pto. Pilcomayo; hasta calle Italia y Av. J. M. Marana.
- D-E: desde calle Italia y Av. J. M. Marana hasta Av. J. M. Marana y calle Corrientes.
- E-F: desde Av. J. M. Marana y calle Corrientes hasta calle Corrientes y calle Chile.
- F-A: desde calle Corrientes y calle Chile; hasta calle Chile y Av. Gendarmería Nacional.
- Se incluye además el sector adyacente a la Ruta Nacional A011 a Puerto Pilcomayo KM. 4, 5, 6 y 7.

9.11.3 **Usos principales.** En general, todo tipo de actividades agrícolas y ganaderas, hortícolas y/o de granja, sin limitación de tipo ni extensión. También Viviendas. En particular:

- a) Actividades socioculturales: salones de eventos, sedes mutuales, bares,



confiterías y similares, salas de exposición, cines, teatros, museos.

b) Actividades de esparcimiento y recreativas: ferias, plazas, plazoletas, paseos, espacios verdes, camping.

c) Vivienda: unifamiliares y multifamiliares (agrupadas). Edificios de departamentos.

9.11.4 **Usos complementarios.** Actividades comerciales minoristas, correspondiendo a la compra y venta de mercaderías de adquisición diaria y/o periódica. Venta de materiales de construcción, salvo a granel. Prestación de servicios con atención al público (de sanidad, personales, profesionales). Servicios educacionales (guarderías, preprimario, primario, secundario, terciario, universitario, idiomas, artes, oficios). Actividades religiosas, deportivas, de esparcimiento y recreativas. Actividades de servicios (talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc.).

9.11.5 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,60 para el área.

9.11.6 **F.O.T.** Se establece un valor F.O.T. de 1,00 para el área.

9.11.7 **Alturas.** Se establece como altura máxima de construcción de nueve (09) metros.

12- AREA RESIDENCIAL CON PROYECCIÓN A COMERCIAL-RESIDENCIAL (A.R.P.C.R.)

9.12.1 **Descripción.** Proyectada a futuro como sector de apoyo y complemento al Área Comercial Residencial a Consolidar, por encontrarse ubicada en el acceso a la ciudad y contiguo al sector mencionado.

Área con menos del cincuenta por ciento de parcelas edificadas, baja densidad poblacional, servicio de agua potable y alumbrado público.

9.12.2 **Delimitación.** Comprende el siguiente sector:

- **A-B:** desde la Av. Roque Saenz Peña y Av. Juan M. Marana hasta la calle Manfredy de Hertelendy, y la Av. Juan M. Marana
- **B-C:** desde calle Manfredy de Hertelendy y Av. Juan M. Marana; hasta calle Manfredy de Hertelendy y calle Panama.
- **C-D:** desde calle Manfredy de Hertelendy y calle Panama, hasta la calle Roque Saenz Peña y Panama.
- **D-E:** desde la Av. Roque Saenz Peña y calle Panama hasta la Av. Roque Saenz Peña y calle EE. UU.
- **E-F:** desde la Av. Roque Saenz Peña y calle EE. UU., hasta calle San Vicente de Paul y EE.UU.
- **F-G:** desde calle San Vicente de Paul y calle EE. UU.; hasta calle San Vicente de Paul y calle México.
- **G-H:** desde calle San Vicente de Paul y calle México; hasta Av. Roque Saenz Peña y calle Mexico.
- **H-A:** desde Av. Roque S. Peña y calle Mexico; hasta Av. Roque Saenz Peña y Av. Juan M. Marana.

9.12.3 **Usos principales.** Todas las actividades comerciales referidas a la venta minorista, y la vivienda; conforme la descripción siguiente:

- a) Venta y exposición de artículos de adquisición diaria o periódica:



comercios minoristas de la alimentación (despensas, carnicerías, panaderías, frutihortícolas, etc.); del vestido (tiendas, zapaterías, mercerías, etc.); de equipamiento del hogar (bazares, muebles, electrodomésticos, ferreterías, etc.) y rubros varios como librerías, perfumerías, etc.

b) Venta de materiales de construcción: materiales sanitarios, eléctricos, pinturas, materiales de construcción en general. No se permite la venta a granel.

c) Vivienda: unifamiliares, multifamiliares y edificios de departamentos.

9.12.4 **Usos complementarios.** Prestación de servicios con atención al público (de sanidad, personales, profesionales). Servicios educacionales (guarderías, preprimario, primario, secundario, terciario, universitario, idiomas, artes, oficios). Actividades religiosas, deportivas, de esparcimiento y recreativas. Actividades de servicios (talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc.).

9.12.5 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,85 para el área.

9.12.6 **F.O.T.** Se establece un valor F.O.T. de 3,50 para el área.

9.12.7 **Alturas:** Se establece como altura máxima de construcción de veintiún (21) metros.

13- AREA DE LOS PUEBLOS ORIGINARIOS (A.O.)

9.13.1 **Descripción.** El objetivo fundamental planteado para el sector es el de fomentar acciones que contribuyan al bienestar y mejoramiento del sector.

9.13.2 **Delimitación.** Comprende el siguiente sector:

- **A-B:** desde calle México y calle San Vicente de Paul; hasta calle San Vicente de Paul y calle Estados Unidos.
- **B-C:** desde calle San Vicente de Paul y calle Estados Unidos; hasta calle Estados Unidos y calle M. Azcuénaga.
- **C-D:** desde calle Estados Unidos y calle M. Azcuénaga; hasta calle Azcuénaga y calle México.
- **D-A:** desde calle Azcuénaga y calle México; hasta calle México y San Vicente de Paul.
- Incluye además la manzana N.º 12 del ejido municipal comprendida entre las calles Canadá, calle J.M. Estrada, calle Honduras y calle M. Azcuénaga.

9.13.3 **Usos Principales.** Viviendas unifamiliares.

9.13.4 **Usos complementarios.** Actividades comerciales minoristas, correspondiendo a la compra y venta de mercaderías de adquisición diaria, salvo supermercados. Venta de artesanías.

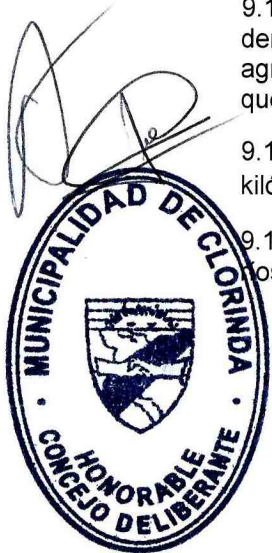
9.13.5 **Alturas:** Se establece como altura máxima de construcción de seis (06) metros.

14- AREA COSTERA PARA APROVECHAMIENTO TURÍSTICO (A.C.A.T.)

9.14.1 **Descripción.** Corresponde al sector del ejido municipal que, por su escasa densidad demográfica y su situación ribereña, concentra pequeños emprendimientos agropecuarios y de aprovechamiento turístico. Un aspecto importante a tener en cuenta es que se encuentra fuera del sistema de defensas hídricas de la ciudad.

9.14.2 **Delimitación.** Sector del ejido municipal que se encuentra ubicado entre el kilómetro 7 y 11 de la Ruta Nacional A011

9.14.3 **Usos principales.** Actividades relacionadas con el espacio costero que ofrecen los Bos Pilcomayo y Paraguay, en particular:



- d) Actividades recreativas y de esparcimiento: ferias, plazas, plazoletas, paseos, espacios verdes, camping.
- e) Actividades deportivas: chancas deportivas, clubes, gimnasios, deportes acuáticos.
- f) Actividades socioculturales: salones de eventos, sedes mutuales, bares, confiterías, etc.
- g) Actividades agrarias: agrícolas, ganaderas, hortícolas o de granja, sin limitación de tipo ni de extensión.

9.14.4 **Usos complementarios.** Actividades comerciales minoristas, correspondiendo a la compra y venta de mercaderías de adquisición diaria y/o periódica. Viviendas individuales. Prestación de servicios con atención al público (de sanidad, personales, profesionales). Servicios educacionales (guarderías, preprimario, primario, secundario, idiomas, artes, oficios). Actividades religiosas. Actividades de servicios (talleres mecánicos, gomerías, herrerías, carpinterías, etc.).

9.14.5 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,60 para el área.

9.14.6 **F.O.T.** Se establece un valor F.O.T. de 1,00 para el área.

9.14.7 **Alturas.** Se establece como altura máxima de construcción de nueve (09) metros.

15- AREA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS. (A.E.I.S.)

9.15.1 **Alturas.** Se establece como altura máxima de construcción de nueve (09) metros.

9.15.2 **Descripción:** Comprende al conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades, sociales, culturales y de interés general de la población; es un componente determinante de los centros urbanos.

9.15.3 **Usos principales:** la dotación adecuada de éste, determina la calidad de vida de los habitantes que les permite desarrollarse social, económica y culturalmente. Está previsto para el uso común de la población, por ejemplo: cementerios, dotaciones de agua, mercado municipal, estadios, universidades, terminales de ómnibus, aeropuerto, etc.

9.15.4 **Delimitación:** Comprende 3 sectores

(A.E.I.S.) SECTOR A:

- **A-B:** desde calle San Luis y calle Italia hasta calle San Luis y Av. 25 de mayo
- **B-C:** desde calle San Luis y Av. 25 de mayo hasta Av. 25 de mayo y Av. Juan M. Marana.
- **C-D:** desde Av. 25 de mayo y Av. Juan M. Marana hasta Av. Juan M. Marana y calle Italia.
- **D-A:** desde Av. Juan M. Marana y calle Italia hasta calle San Luis y calle Italia.

(A.E.I.S.) SECTOR B: (Área cementerio)

- **A-B:** desde la calle Ayacucho y calle Santiago de Liniers hasta la calle Ayacucho y calle Bartolome Mitre.
- **B-C:** desde la calle Ayacucho y calle Bartolome Mitre hasta la calle Bartolome Mitre y calle San Nicolas.



- **C-D:** desde la calle Bartolome Mitre y calle San Nicolas hasta la calle San Nicolas y calle Santiago de Liniers.

- **D-A:** desde la calle San Nicolas y calle Santiago de Liniers hasta la calle Ayacucho y calle Santiago de Liniers.

(A.E.I.S.) SECTOR C:

- Comprende la superficie delimitada parcialmente por los segmentos A-B; B-C; C-D; D-E; E-F y F-A.

La cual tiene como punto de inicio en el km N° 1286.5 de la Ruta Nacional 11, extendiéndose por la misma hasta el km N° 1289.3.

El ancho promedio de la franja establecida para el sector C es de 500m en sentido este-oeste, el cual comprende una superficie de 1,5Km².

16- AREA RESERVA NATURAL PARA EQUIPAMIENTO RECREATIVO (A.R.N.E.R.)

9.16.1 **Descripción:** Actualmente conocido como "verde urbano", son áreas verdes más o menos extensas, presentes en áreas urbanas, que desempeñan una importante función recreativa, ambiental y cultural. Que también puede contribuir de manera muy significativa a la mejora del microclima de la ciudad.

9.16.2 **Usos principales:** principalmente, son utilizados por los habitantes de la ciudad con fines recreativos, de entretenimiento y deportes. Los criterios de diseño de estos espacios verdes, deben ser simples:

- Los árboles, arbustos y áreas de césped deben ubicarse de manera que se alternen las áreas de sombra con las áreas bajo el sol.

- Se deben proporcionar áreas pavimentadas, equipadas para jugar y descansar.

9.16.3 **Delimitación:** Comprende los segmentos A-B; B-C; C-D; D-E; E-F; F-A

El área destinada para esta finalidad tiene dos vértices bien definidos:

- **A-B:** prolongación de intersección entre ruta 86 y calle Elvia Servia Vda. De Montoya hasta calle Juan Paje y Colectora.

- **B-C:** desde calle Juan Paje y Colectora, segmento de 950m de longitud en sentido norte-sur, a una distancia de 550m desde Ruta 11.

- **C-D:** desde el punto C, con 350m de longitud en sentido este-oeste.

- **D-E:** desde el punto D, con una longitud de 2150m en sentido norte-sur

- **E-F:** desde el punto E, con una longitud de 350m en sentido este-oeste.

- **F-A:** desde el punto F, con una longitud de 2550m en sentido sureste-noroeste.

17- VIAS DE CIRCULACIÓN: RUTAS DE ACCESO

9.17.1 **Descripción.** Zona que por encontrarse a la vera de las Rutas Nacionales N° 11 y 86 configura un área de gran circulación y movimiento de camiones de carga con mercaderías destinadas al mercado interno e internacional, vehículos diversos de transporte de mercadería y de personas y vehículos particulares. Allí se concentran todas las actividades de soporte para ese movimiento (tanto de carácter público como privadas), servicios conexos y lugares propios para la carga, descarga, trasbordo y manipulación en general de grandes medios de transporte.

9.17.2 **Delimitación.** El área se extiende en todos los terrenos que resulten frentistas de Rutas Nacionales N° 11, N° A011 y N° 86 atraviesan el ejido municipal.



9.17.3 **Usos principales.** Comercio mayorista (galpones, depósitos de almacenamiento y venta de mercadería por mayor y menor), estaciones de servicio, servicios de alojamiento (hoteles y moteles), actividades socioculturales (salones de eventos, sedes mutuales y de entidades en general, bares, confiterías y similares), venta de materiales de construcción.

9.17.4 **Usos complementarios.** Los propios de la zona que atraviesa.

9.17.5 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,85 para el área.

9.17.6 **Alturas.** Los beneficios de altura son idénticos al área 2, con sus beneficios incluidos.

18- VIAS DE CIRCULACIÓN: AVENIDAS

9.16.1 **Descripción.** Se trata como tal a las principales arterias urbanas que conforman la red primaria de movilidad intraurbana. Las avenidas soportan mayor circulación de vehículos. Son vías urbanas que comunican diferentes sectores de la ciudad y a las cuales convergen las vías o calles secundarias. Por sus características (ancho, estructura, infraestructura, red de instalaciones) se muestran aptas para el desarrollo de actividades de intercambio de bienes y servicios que no pueden prestarse en el resto de la zona que atraviesan.

9.16.2 **Delimitación.** Las parcelas frentistas a los ejes de calles o bandas de circulación de las avenidas que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Calzada de asfalto, pavimento de hormigón o similar.
- b) Acera con un ancho mínimo de circulación de 1,50 m. y pendiente transversal de 1% a 3%.
- c) Debe contar con todos los servicios de infraestructura: luz, agua potable, desagüe pluvial y cloacal.

9.16.3 **Usos principales.** Actividades varias posibilitadas por las condiciones de las calles o bandas de circulación, a saber:

- d) Alojamiento: hoteles, posadas, hosterías.
- e) Venta y exposición de artículos de adquisición diaria o periódica: almacenes, supermercados, ferreterías.
- f) Venta de materiales de construcción: sanitarios, eléctricos, pinturas, construcción en general.

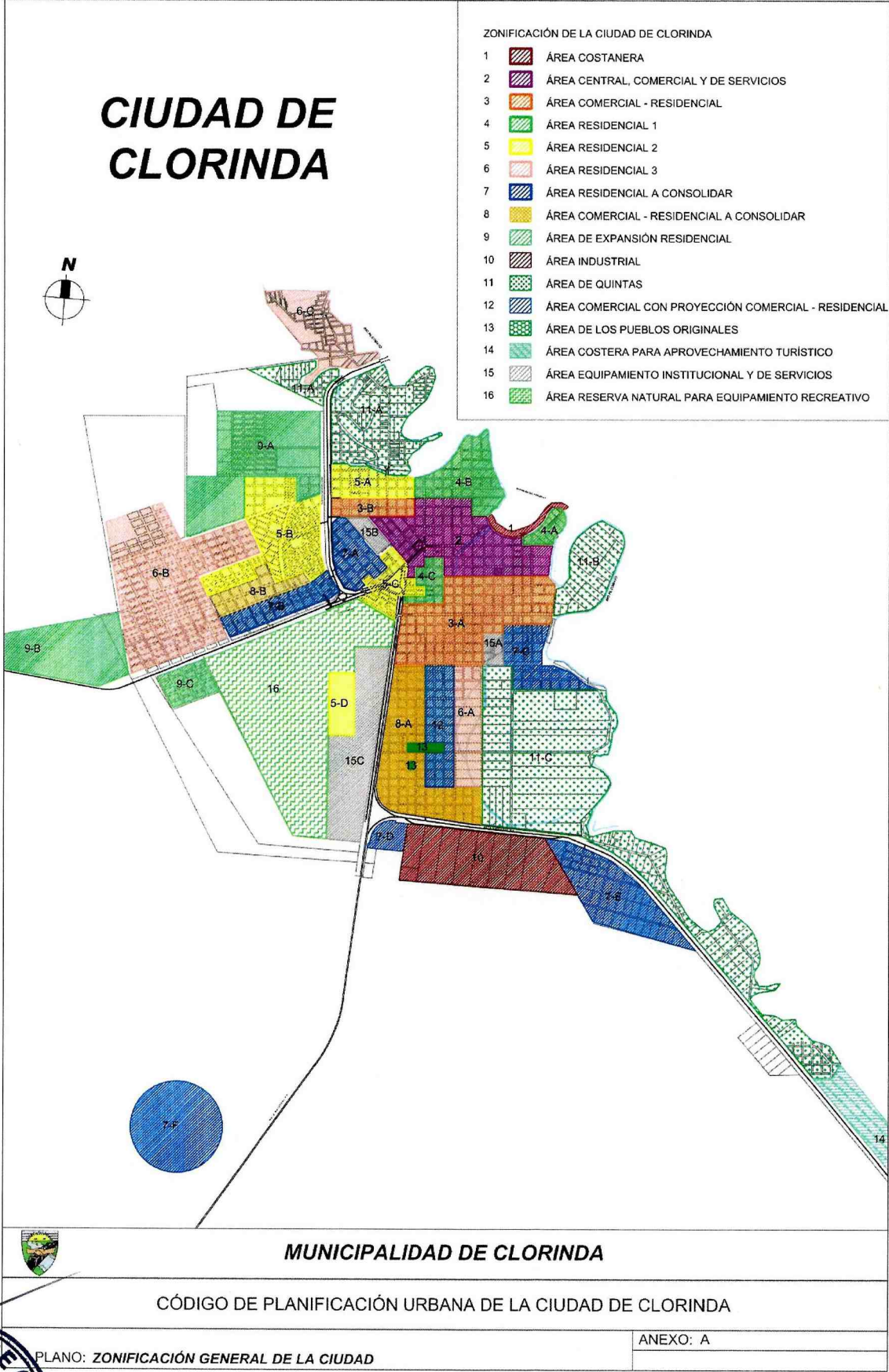
9.16.4 **Usos complementarios.** Los propios de la zona que atraviesa.

9.16.5 **F.O.S.** Se establece un valor F.O.S. de 0,85 para el área.

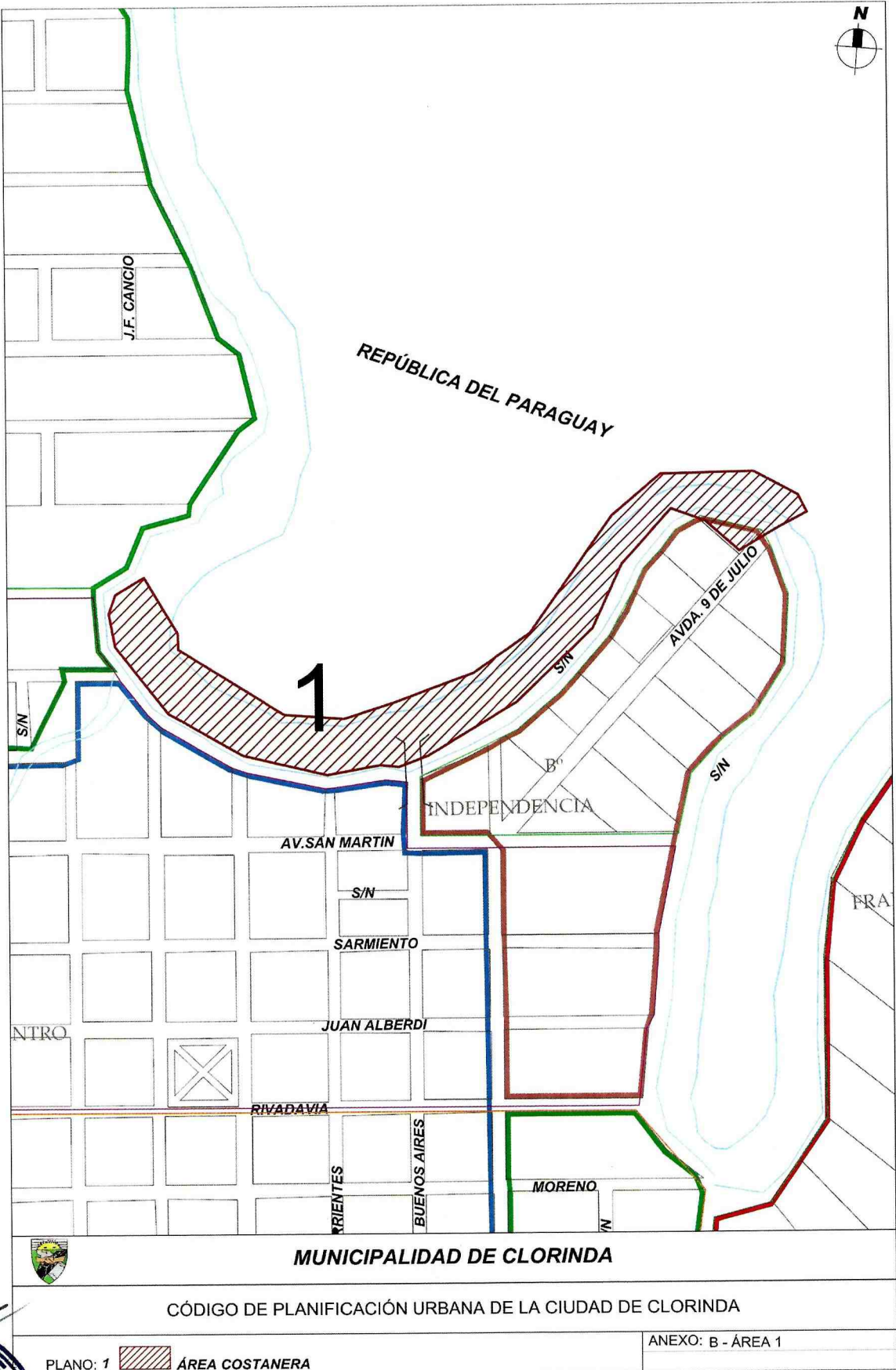
9.16.6 **Alturas.** Las reglas para edificios de altura son idénticas al Área Central Comercial y de Servicios (Área 2), con sus beneficios incluidos.

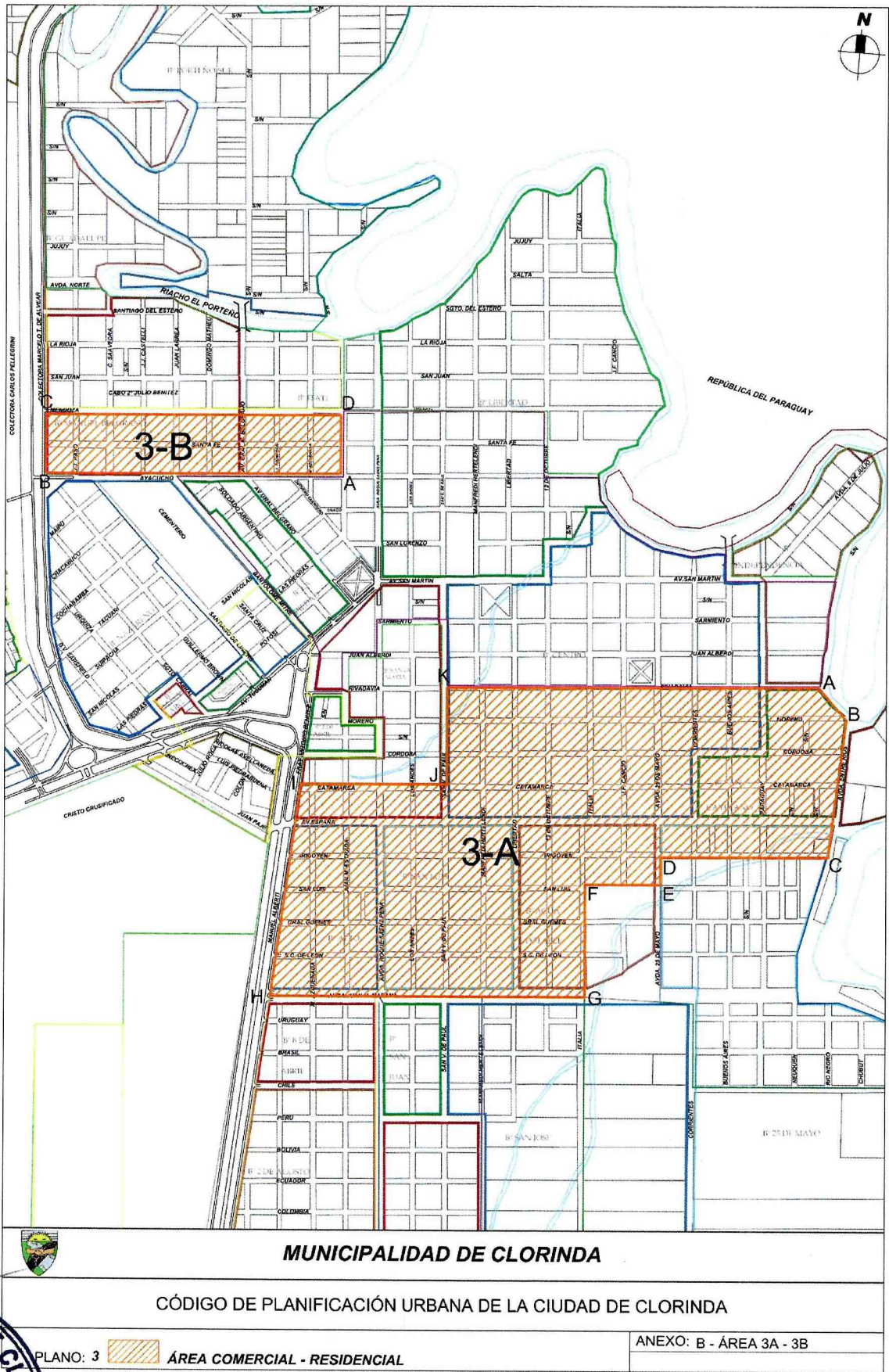


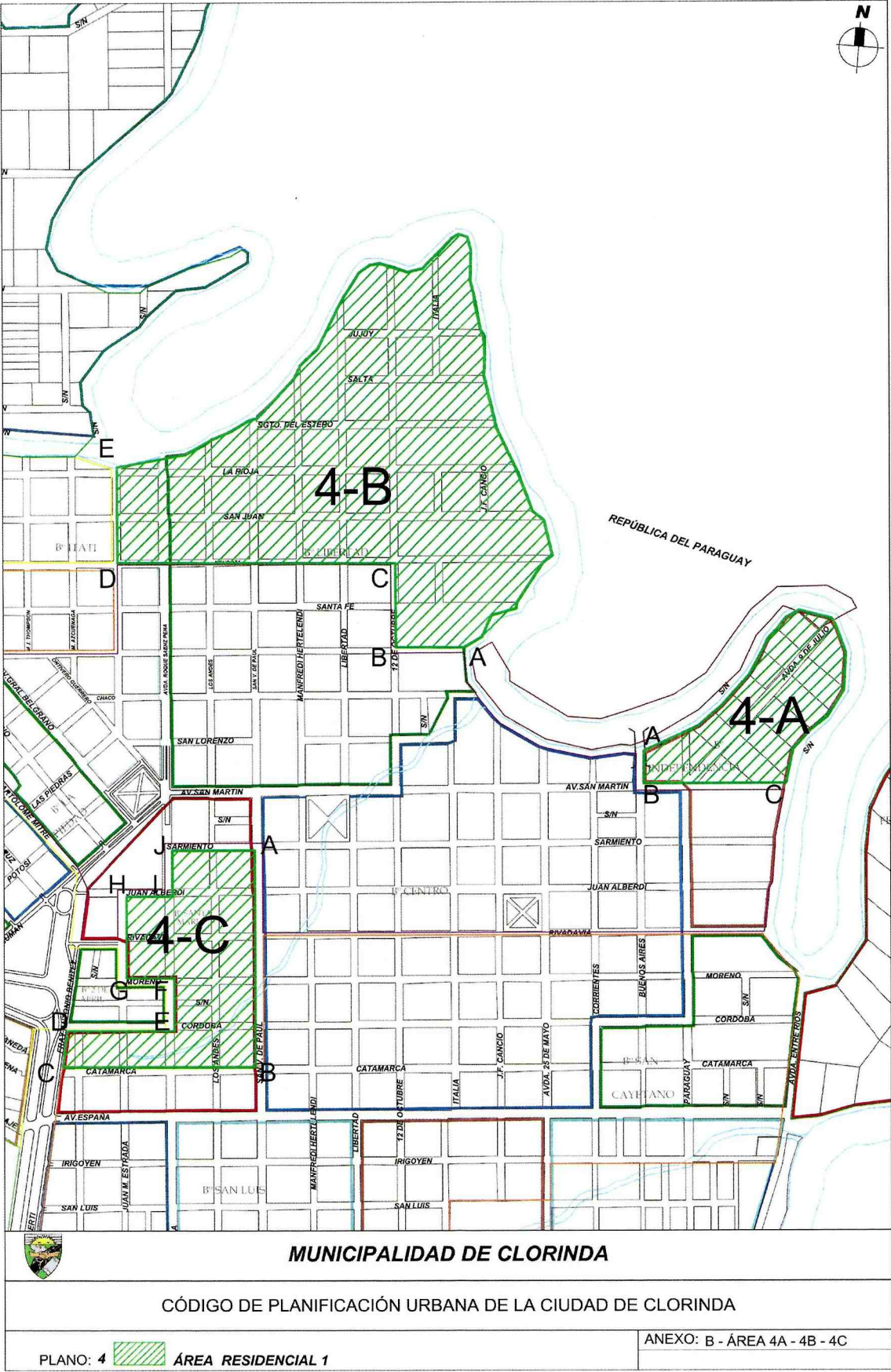
ANEXO A

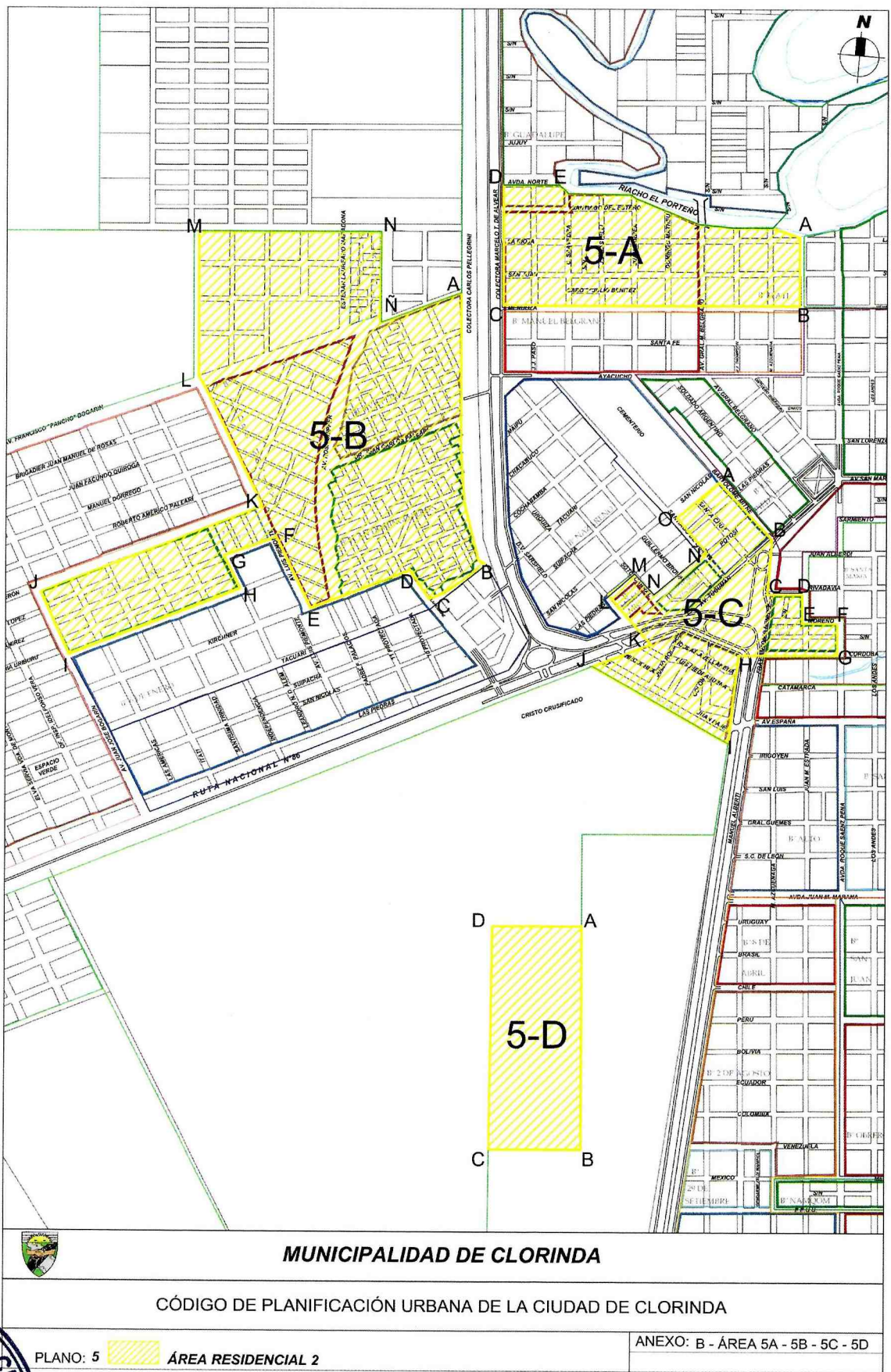


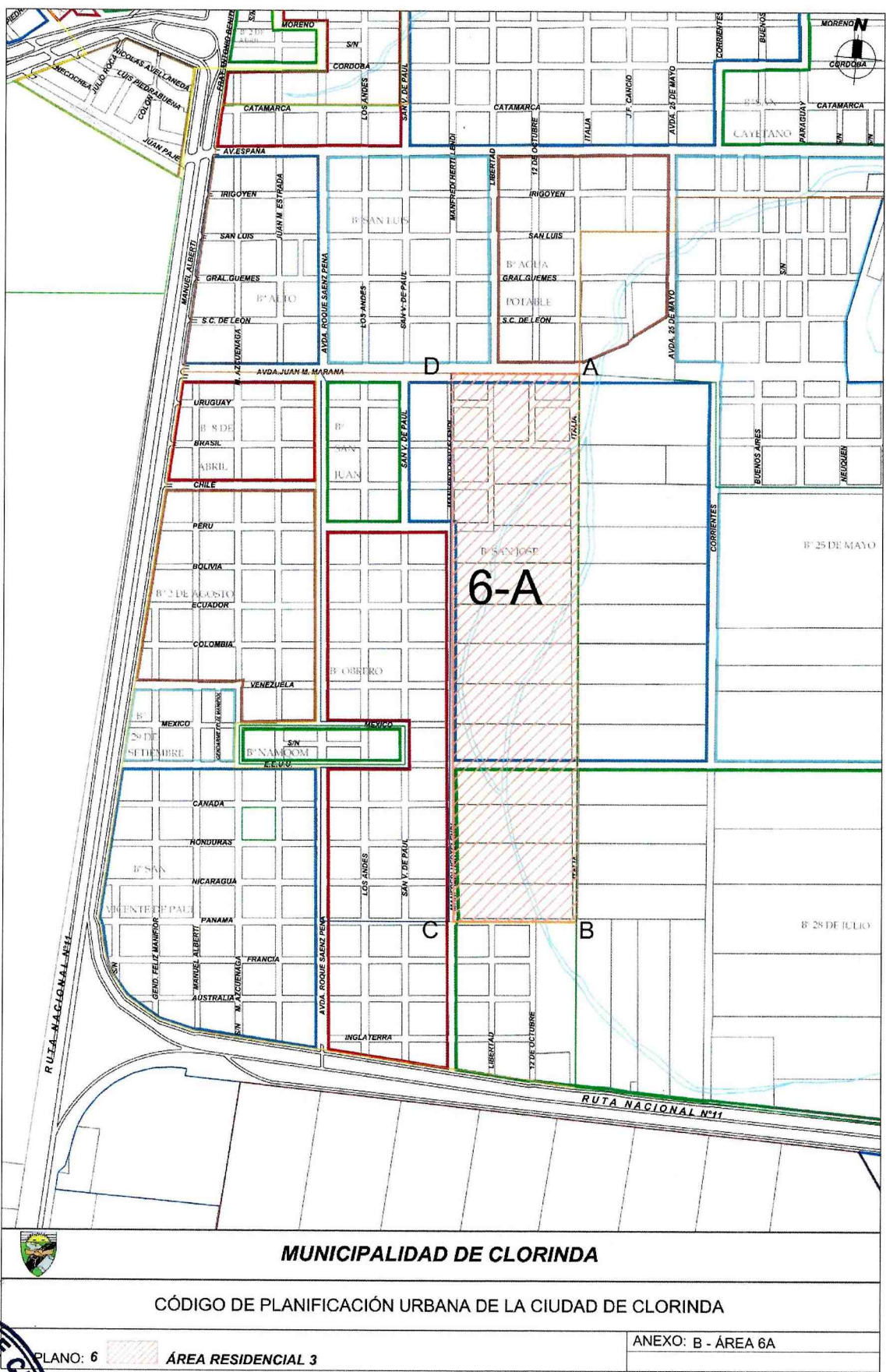
ANEXO B

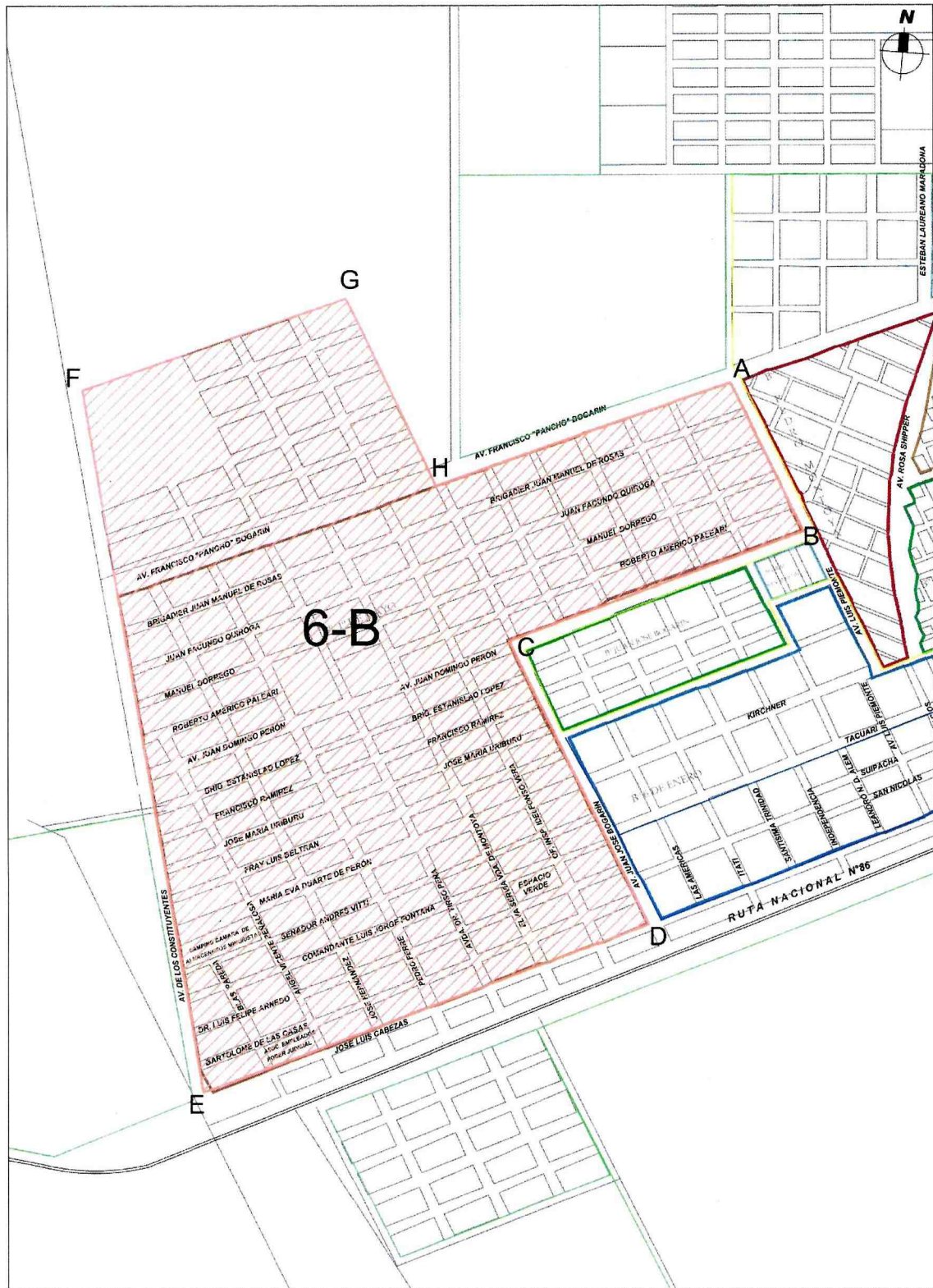












MUNICIPALIDAD DE CLORINDA

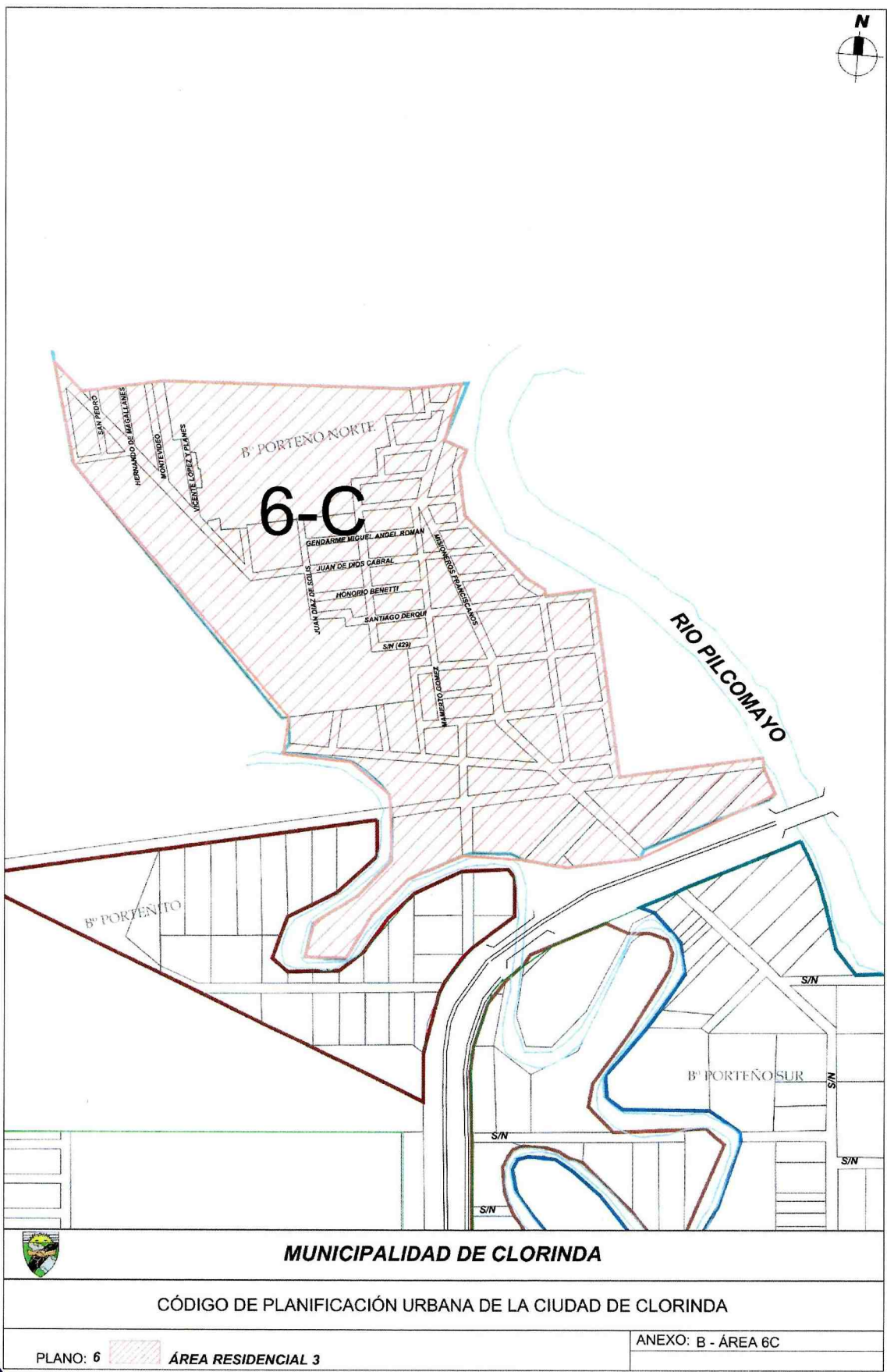
CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CLORINDA

PLANO: 6

ÁREA RESIDENCIAL 3

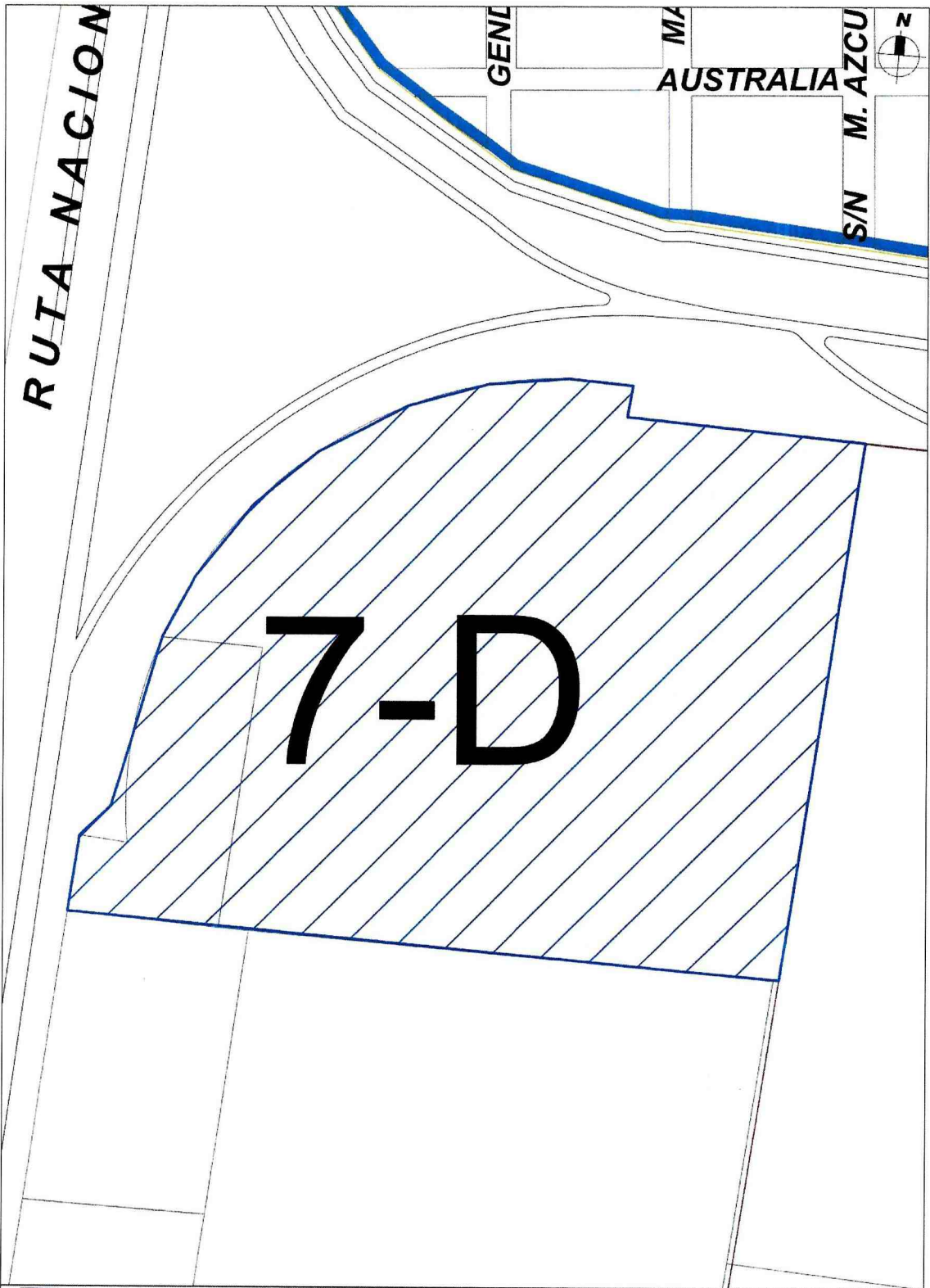
ANEXO: B - ÁREA 6B











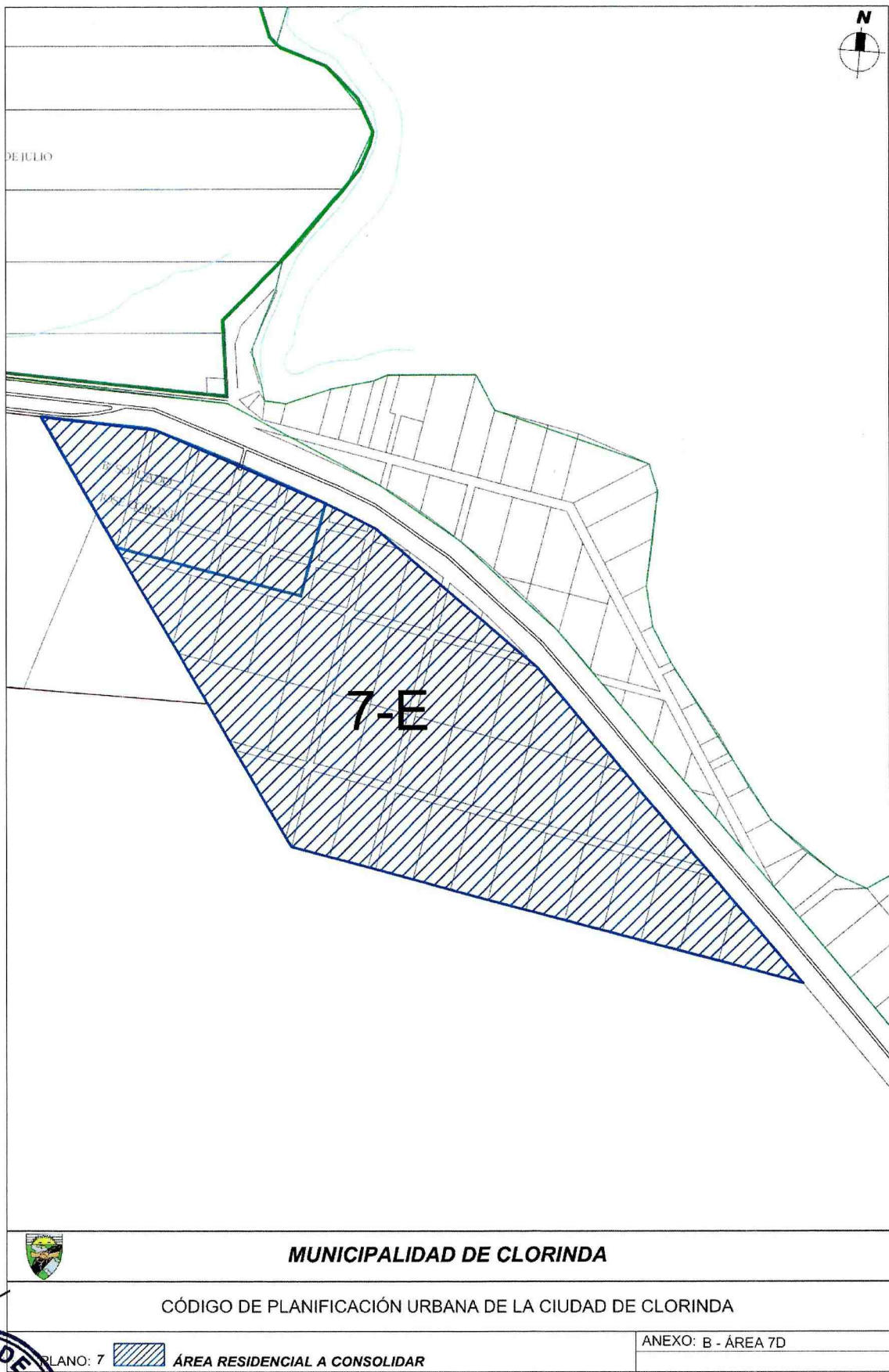
MUNICIPALIDAD DE CLORINDA

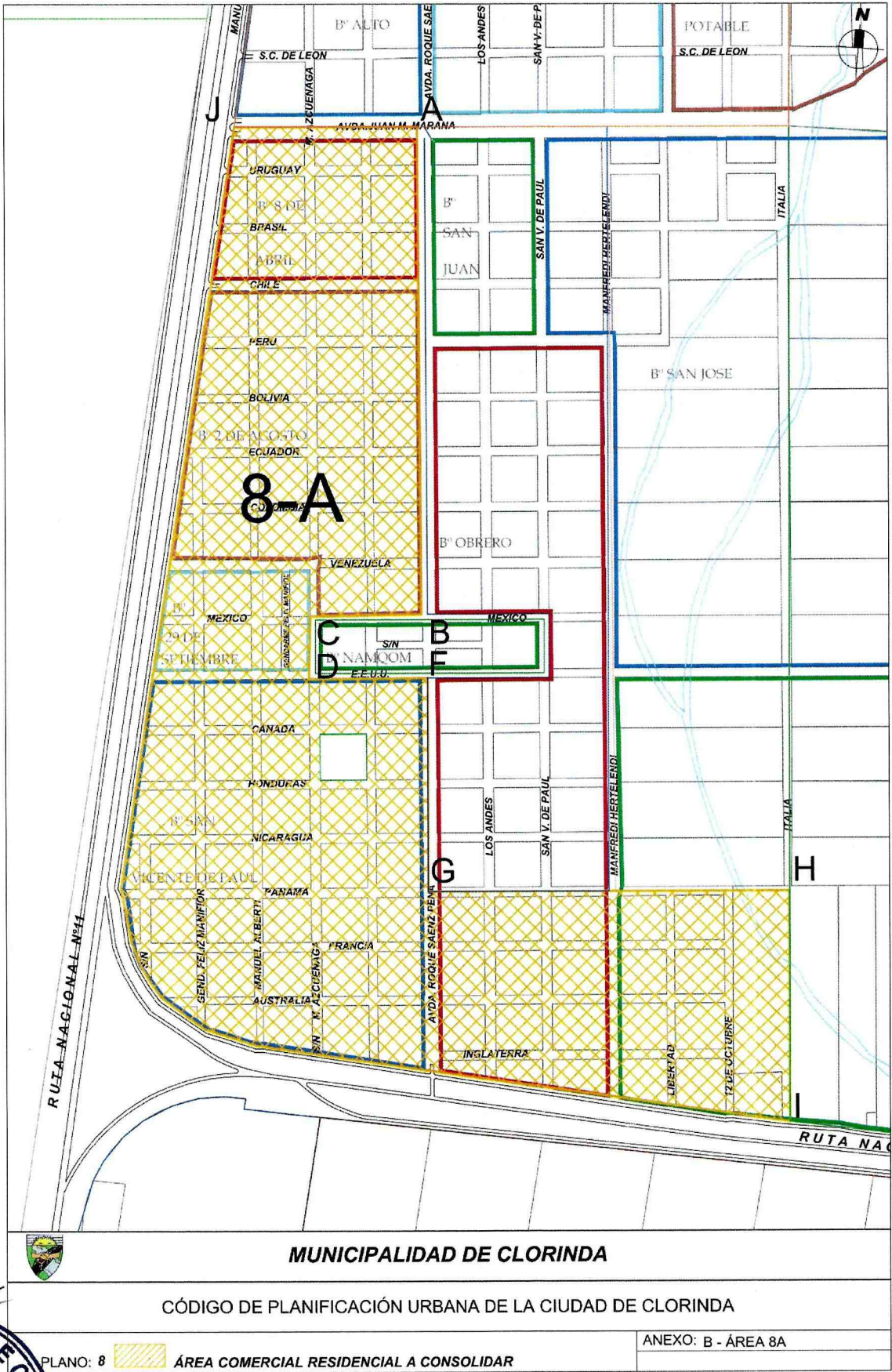
CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CLORINDA

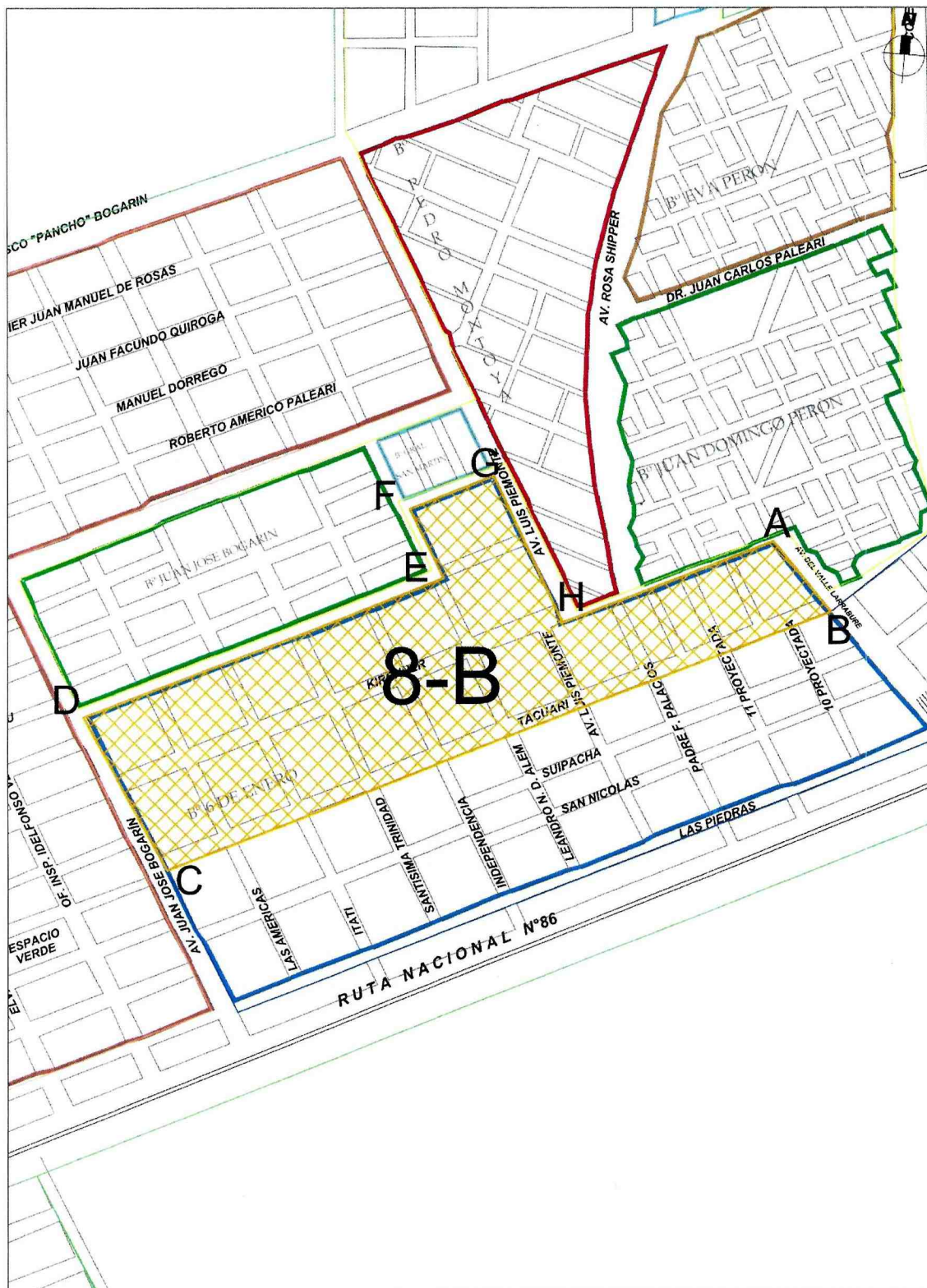
PLANO: 7  ÁREA RESIDENCIAL A CONSOLIDAR

ANEXO: B - ÁREA 7D









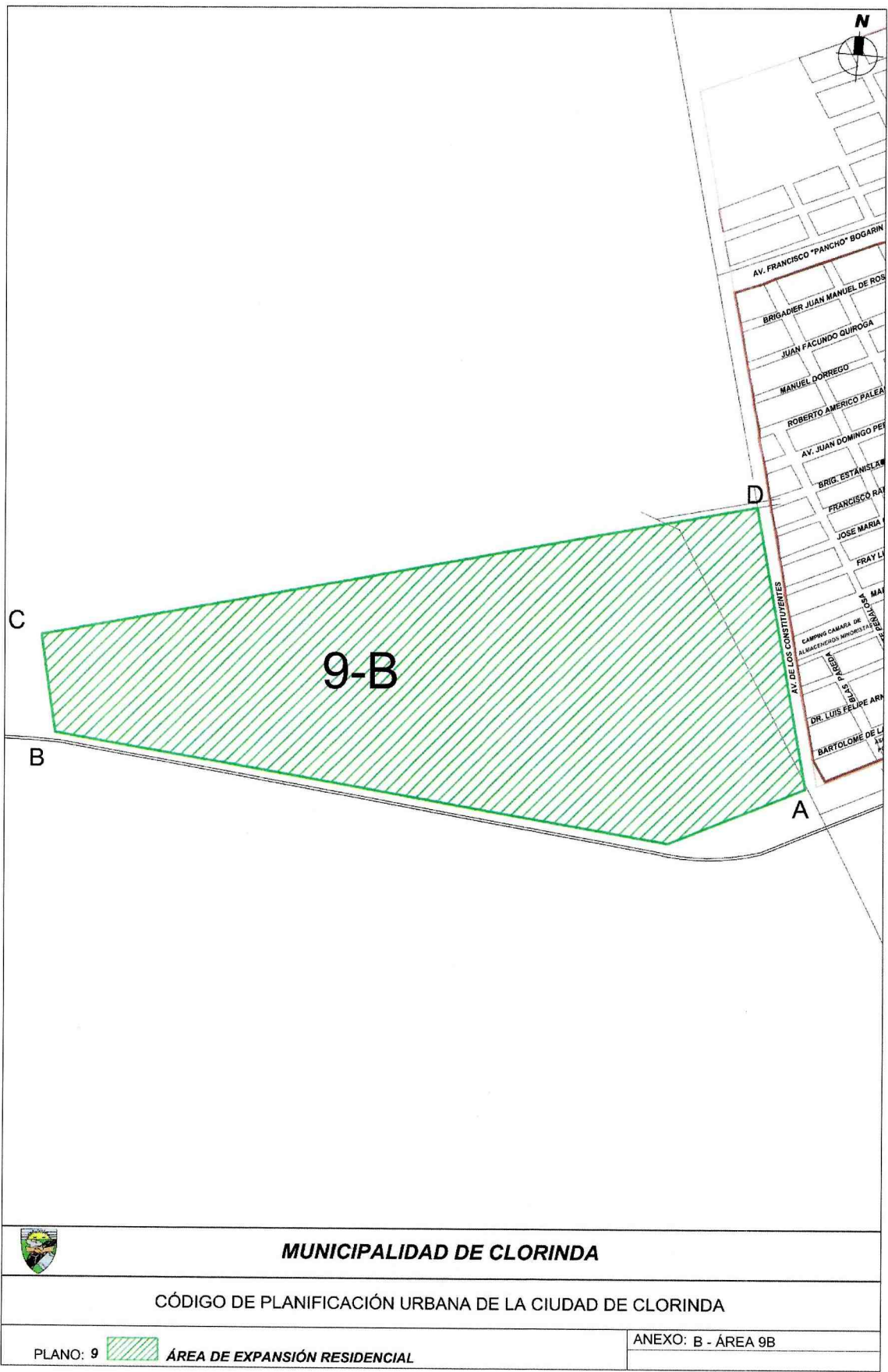
MUNICIPALIDAD DE CLORINDA

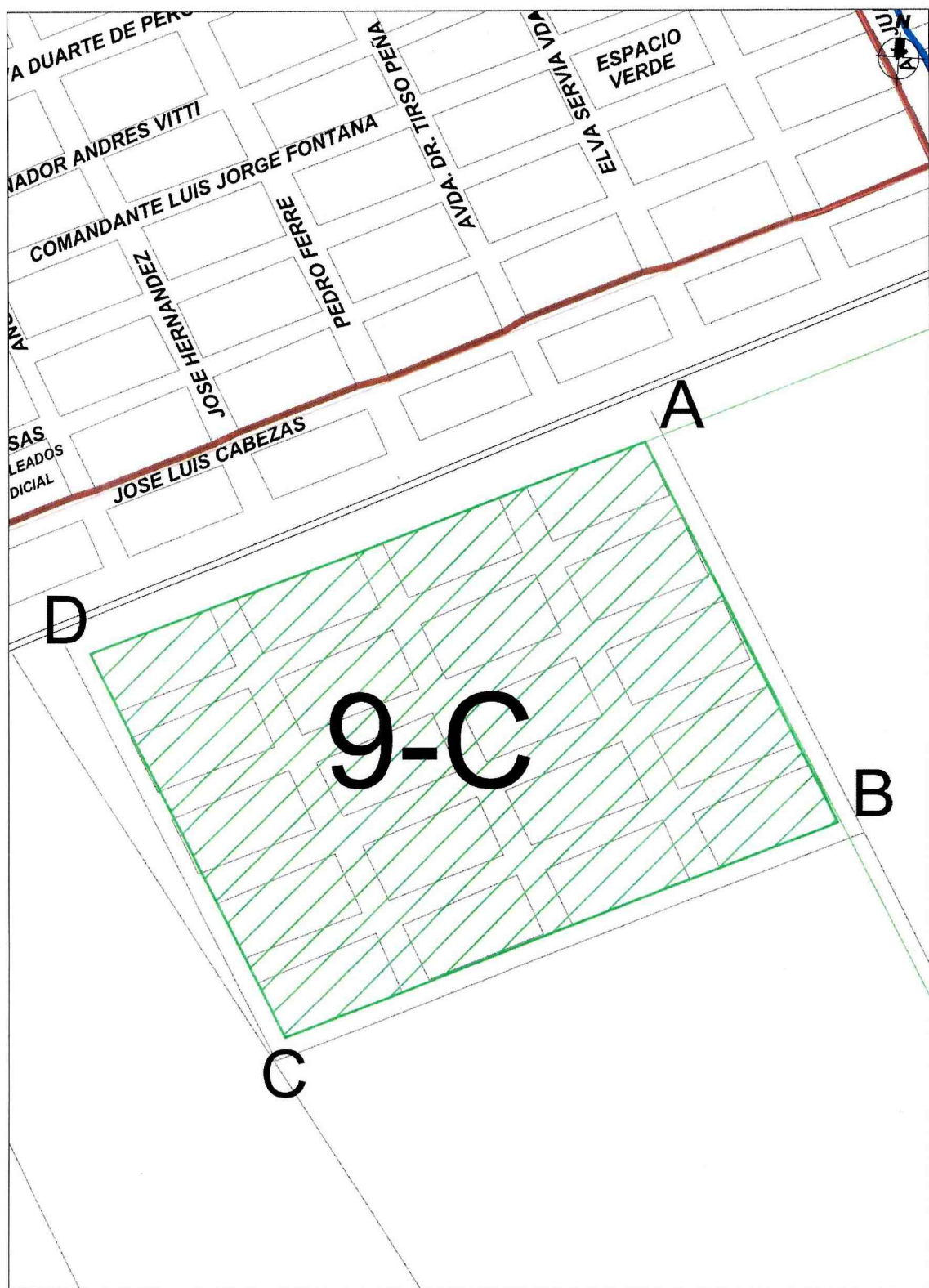
CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CLORINDA

PLANO: 8  ÁREA COMERCIAL RESIDENCIAL A CONSOLIDAR

ANEXO: B - ÁREA 8B



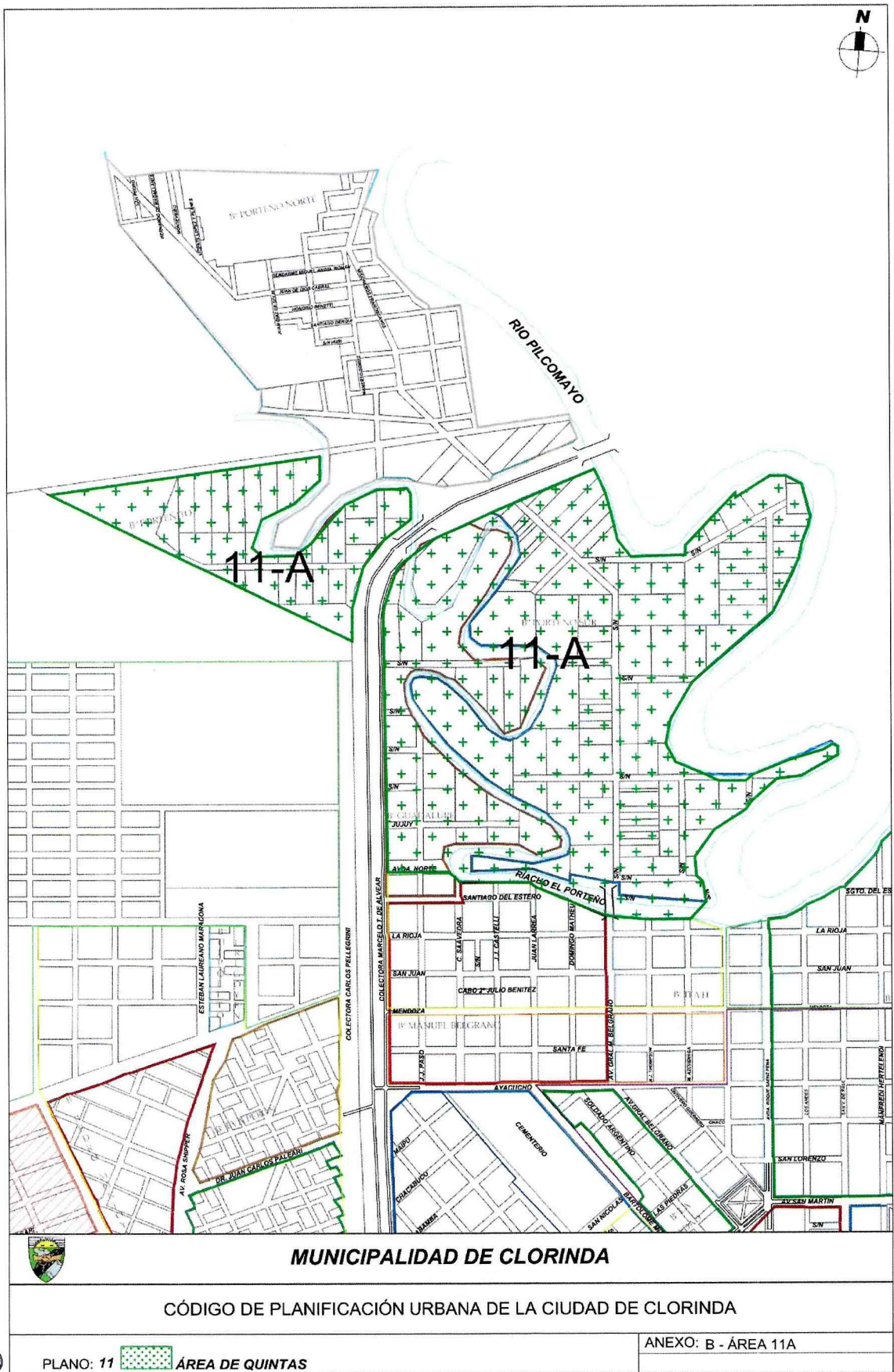


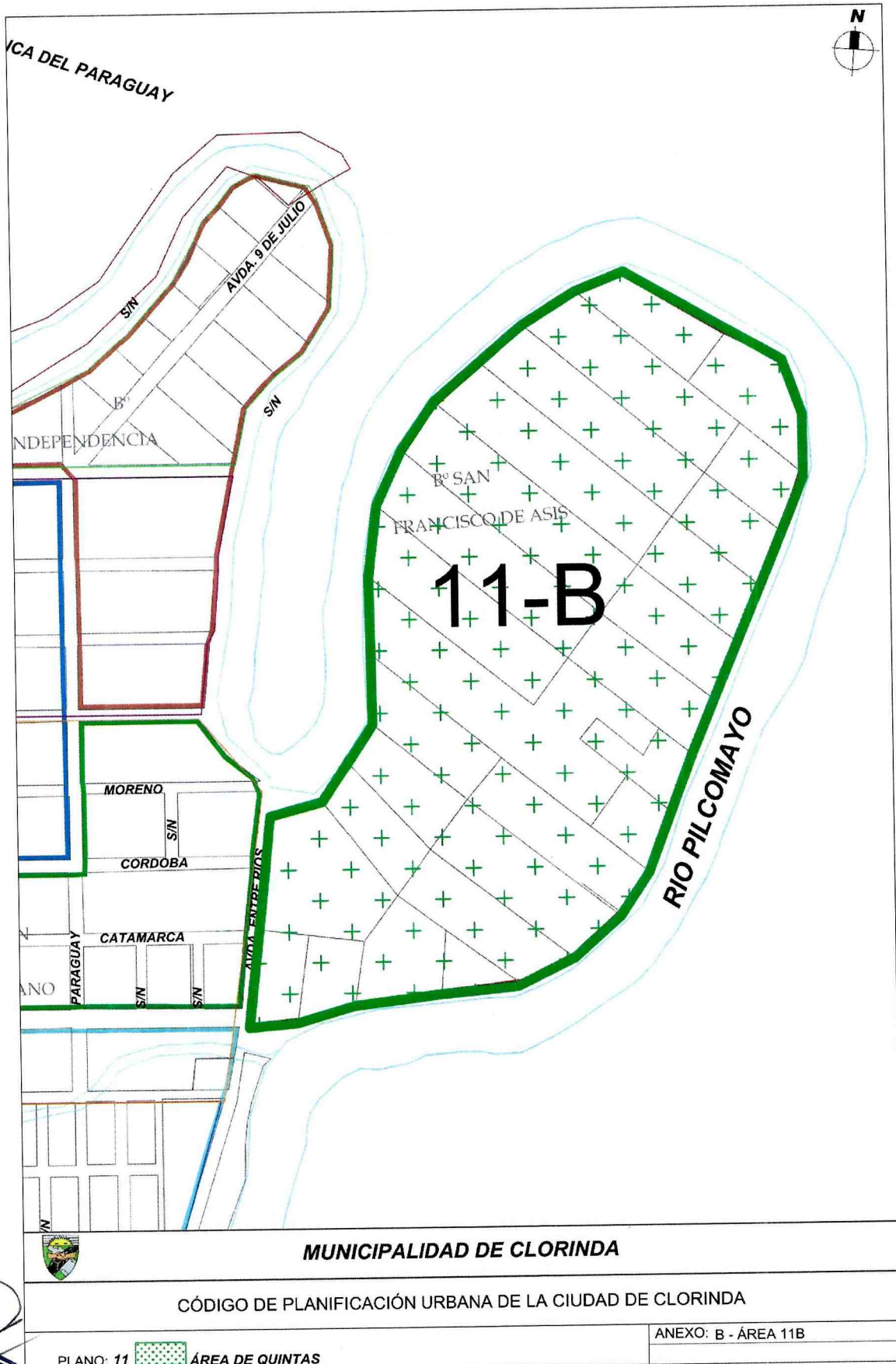


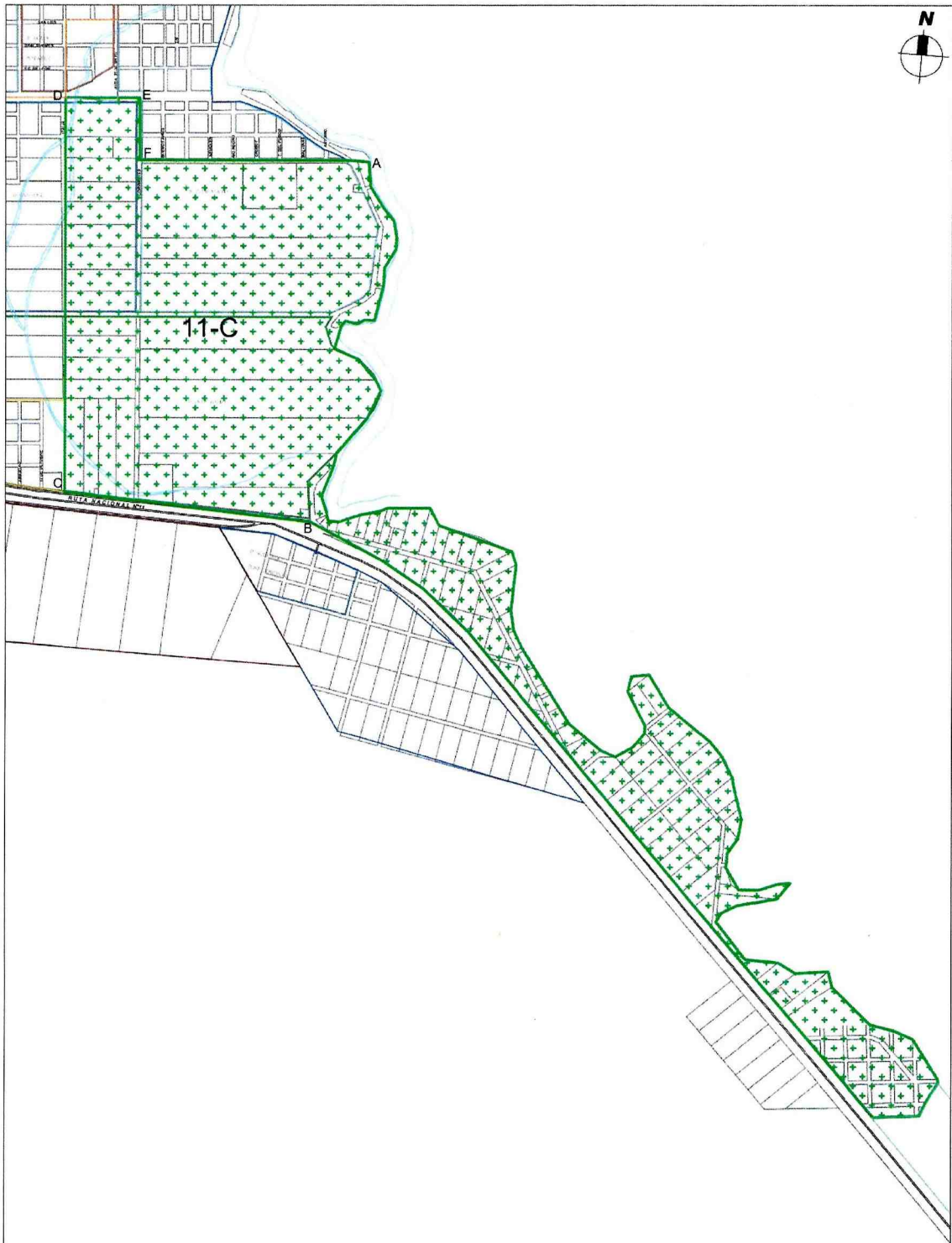
 MUNICIPALIDAD DE CLORINDA		
CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CLORINDA		
PLANO: 9	 ÁREA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL	ANEXO: B - ÁREA 9C











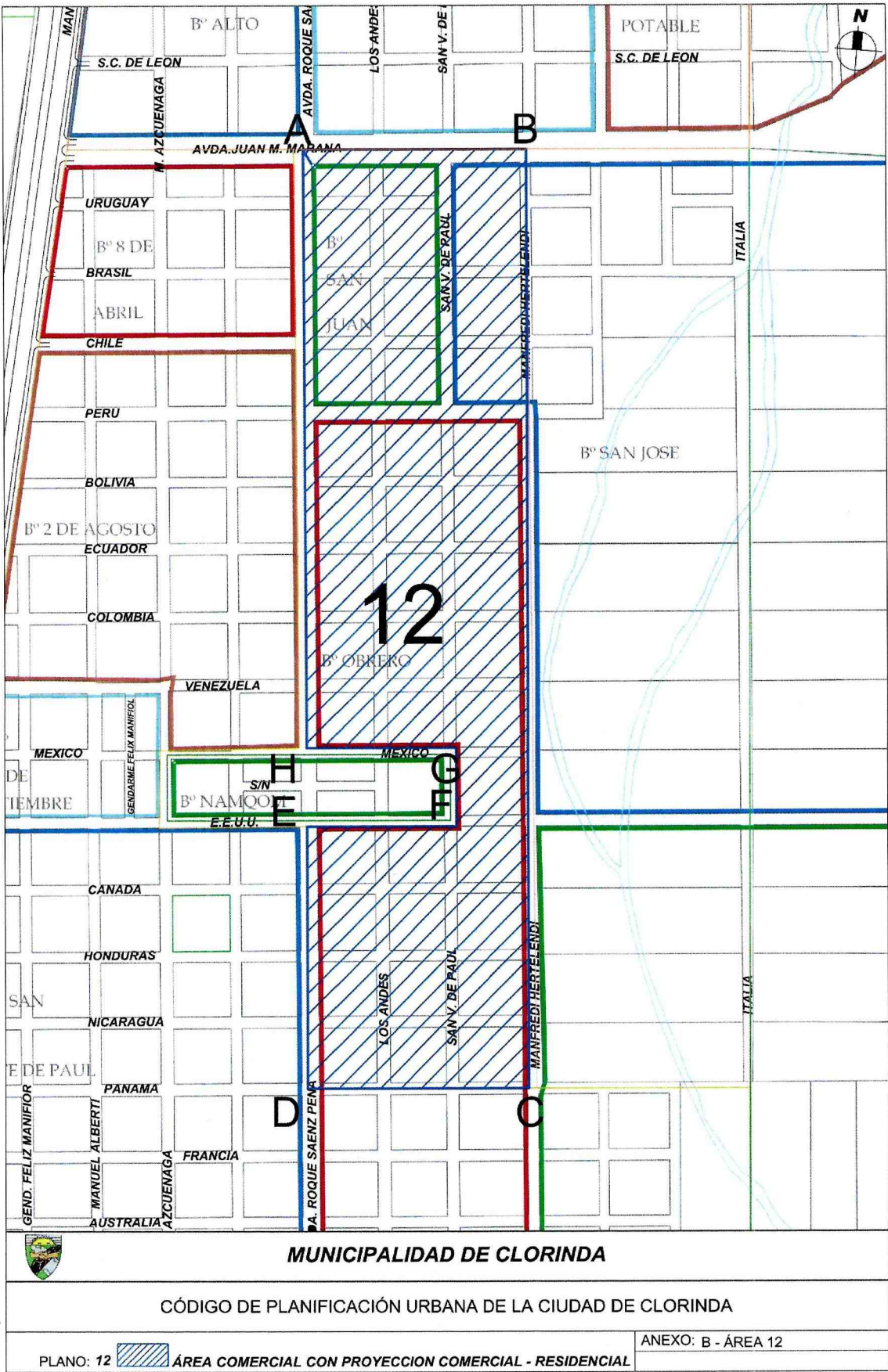
MUNICIPALIDAD DE CLORINDA

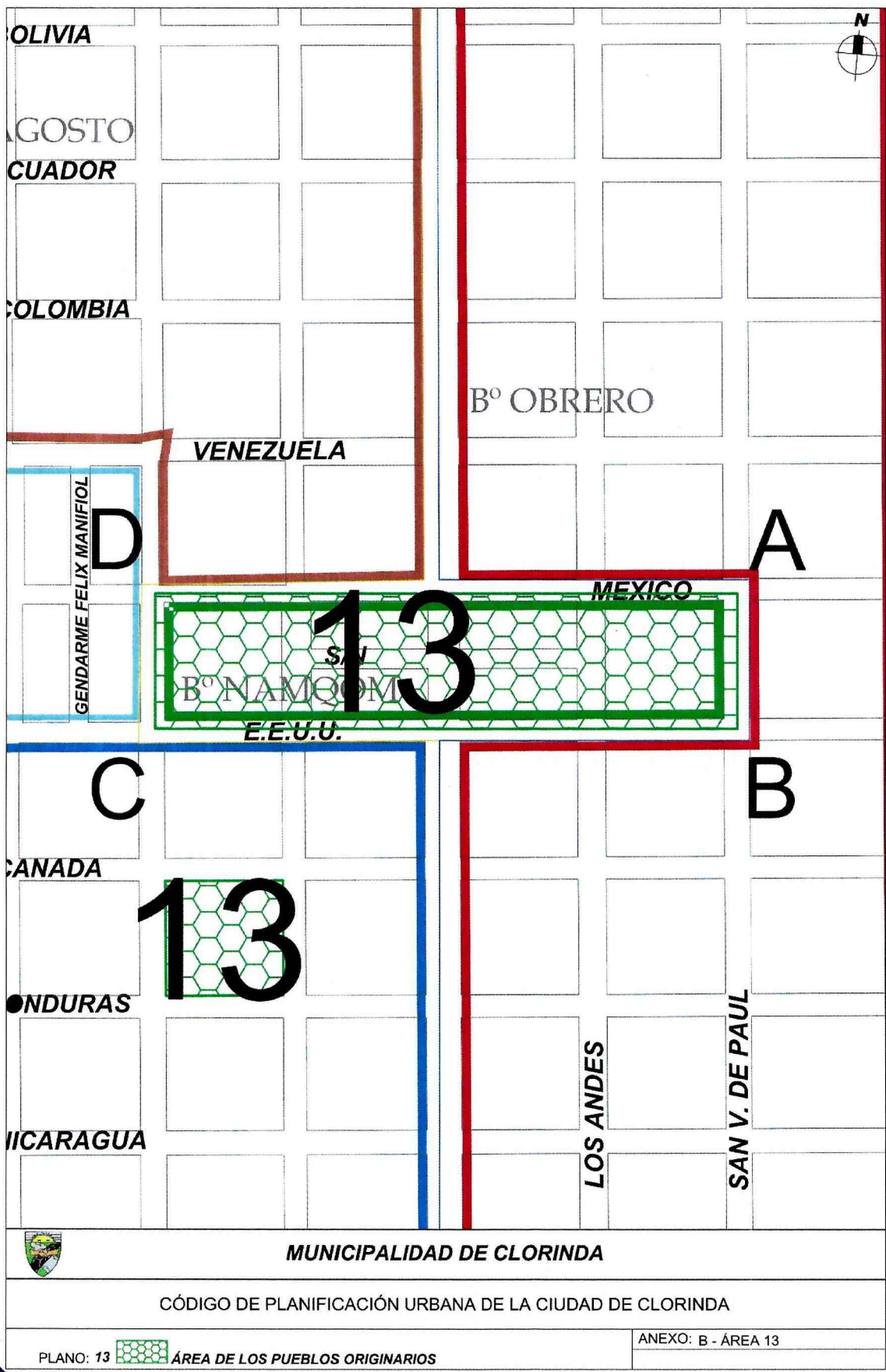
CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CLORINDA

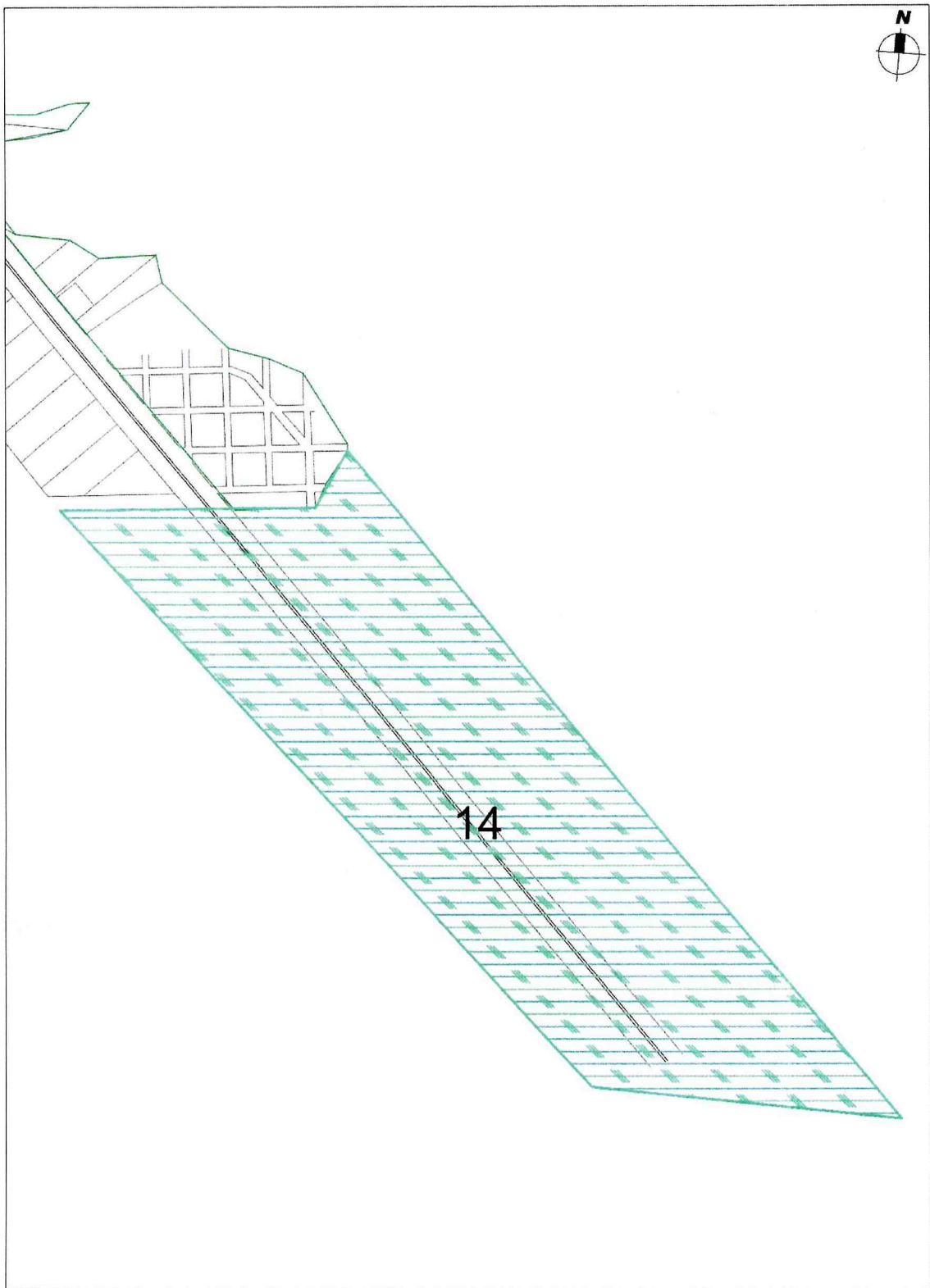
PLANO: 11  ÁREA DE QUINTAS

ANEXO: B - ÁREA 11C









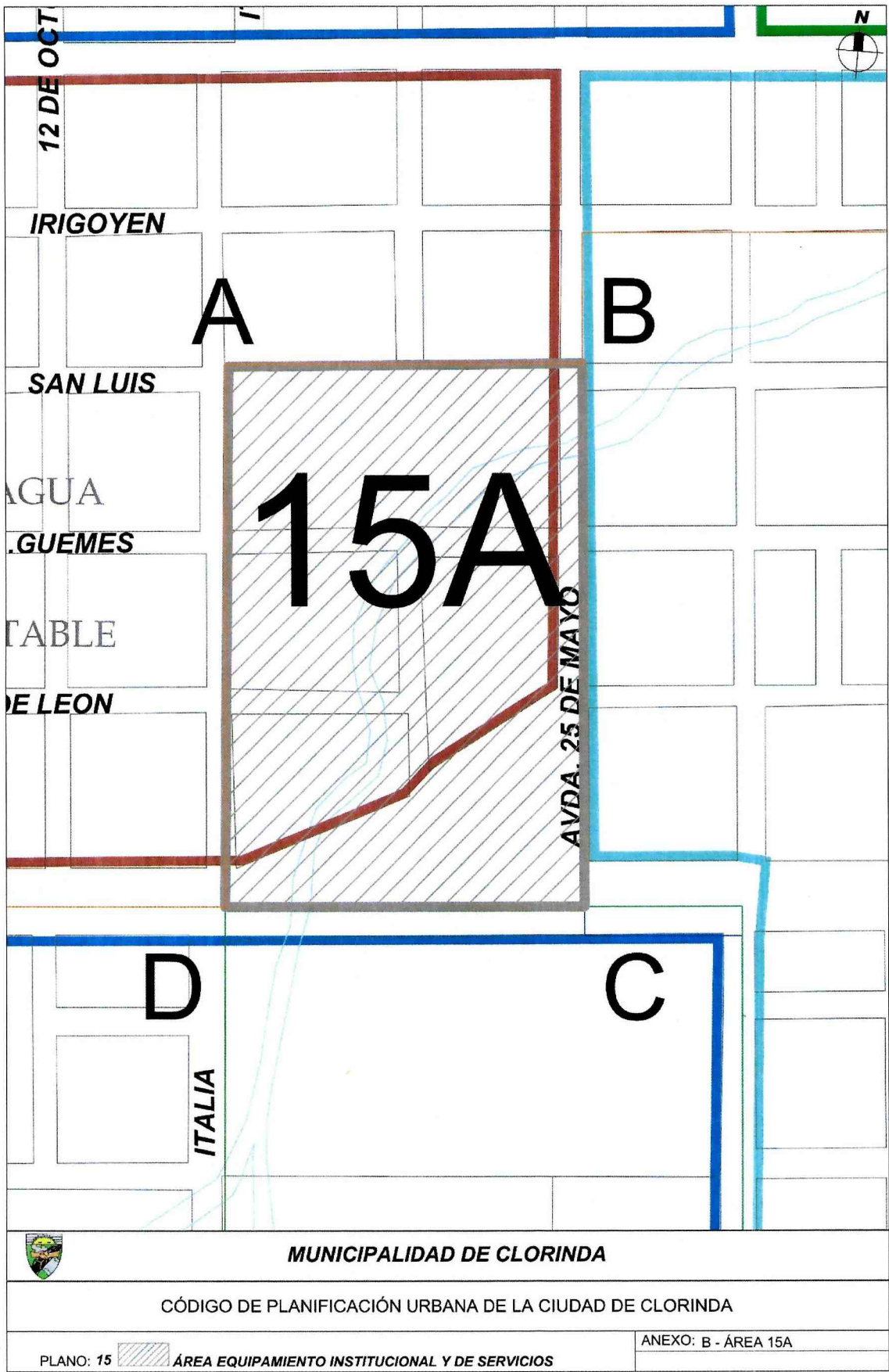
MUNICIPALIDAD DE CLORINDA

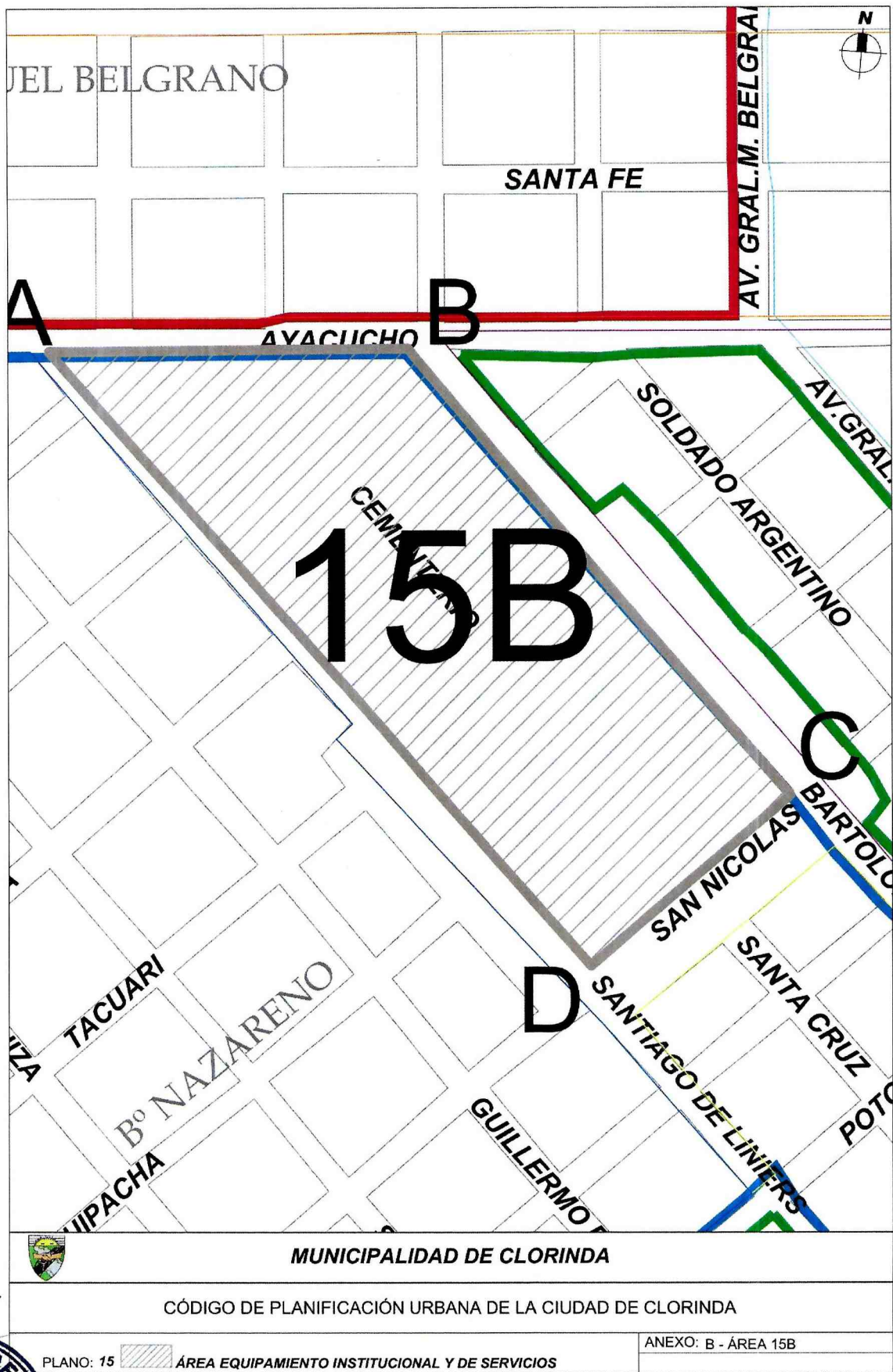
CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CLORINDA

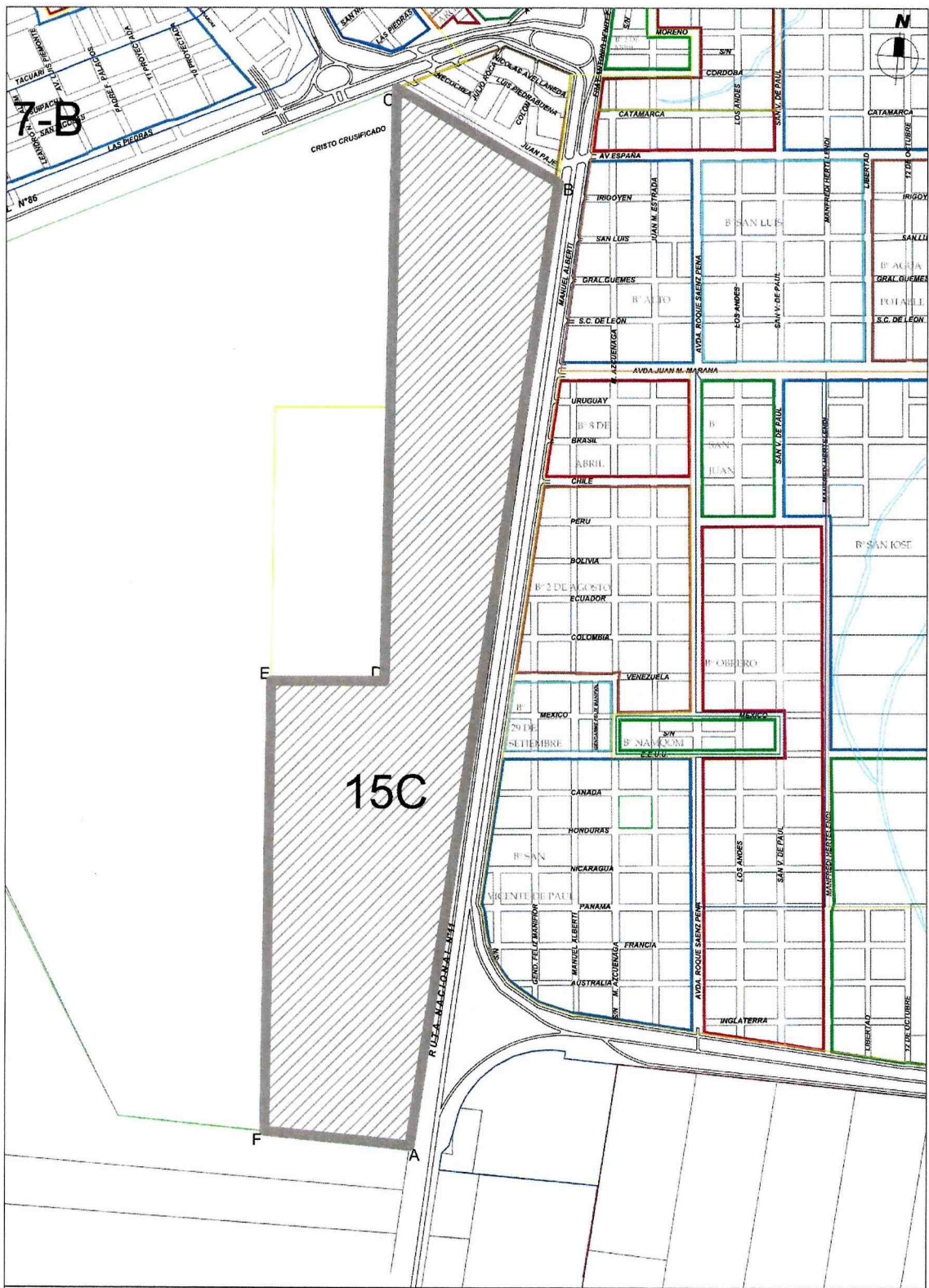
PLANO: 14  **ÁREA COSTERA PARA APROVECHAMIENTO TURÍSTICO**

ANEXO: B - ÁREA 14



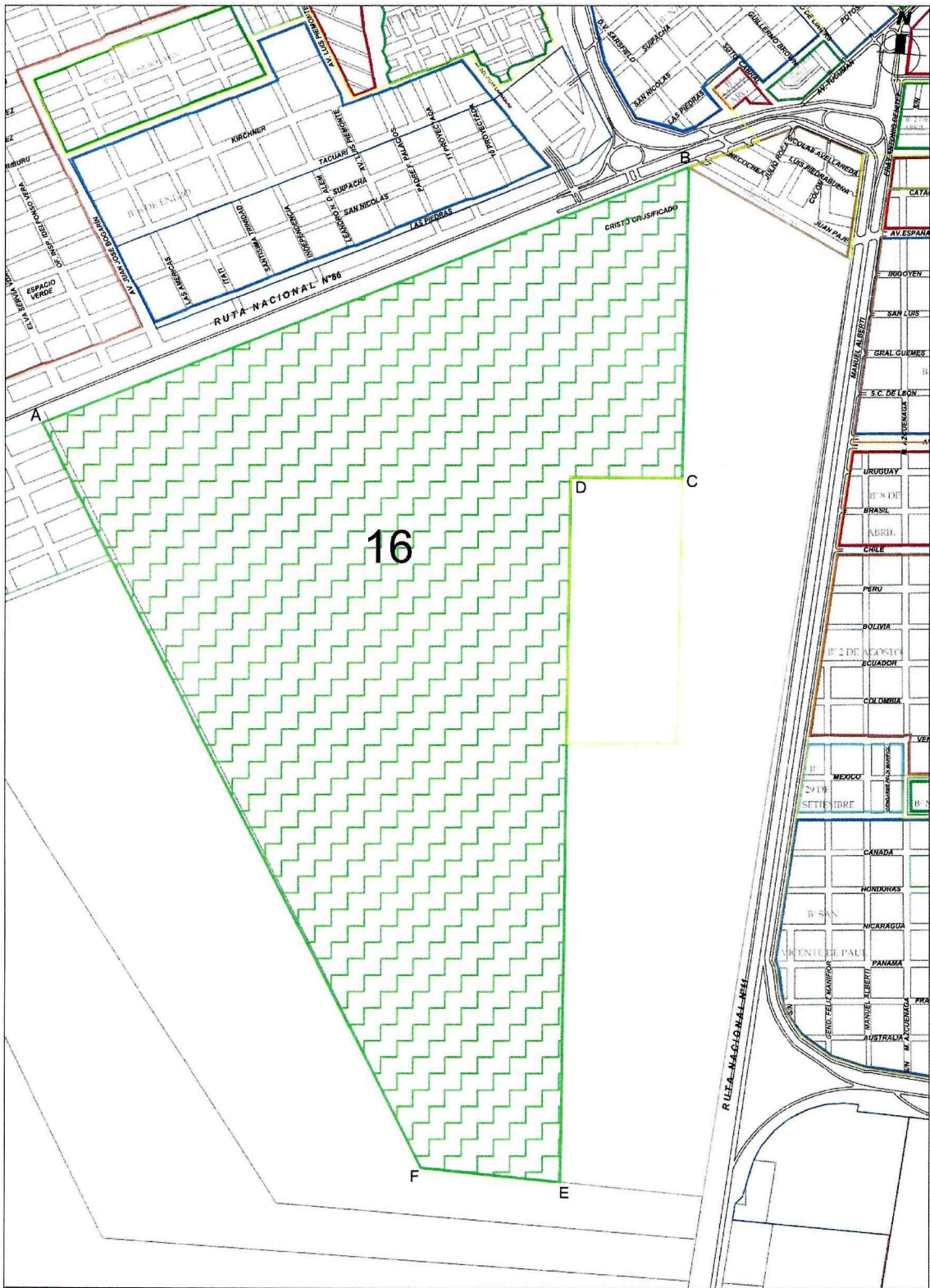






 MUNICIPALIDAD DE CLORINDA		
CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CLORINDA		
PLANO: 15	 ÁREA EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS	ANEXO: B - ÁREA 15C





MUNICIPALIDAD DE CLORINDA

CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CLORINDA

PLANO: 15  ÁREA RESERVA NATURAL PARA EQUIPAMIENTO RECREATIVO

ANEXO: B - ÁREA 16



ANEXO C

Plano de riesgo hídrico — barreras y bombas

Descripción: Definimos las áreas de riesgo de inundación como aquellas en las cuales existe la probabilidad de que se produzca un daño por crecidas o desborde del agua fuera de su lecho, con consecuencias complejas a nivel social y físico material.

En los últimos años se ha desarrollado un proceso de expansión creciente de la urbanización en forma insostenible, que ha generado grandes transformaciones sobre el territorio, afectando directamente a las dinámicas naturales.

A medida que la ciudad se expande, los problemas que genera el medio físico tienden a agravarse por múltiples factores como el crecimiento urbano informal desmedido; el aumento de asentamientos y ocupación ribereña por pobladores con viviendas precarias; edificación de terrenos situados en cotas más bajas; falta de normativas y control; cambio climático; aumento de intensidad y frecuencia de lluvias; sumado a la disminución del poder de absorción del terreno natural por la construcción de pavimentos y la tendencia a rellenar algunas lagunas que sirven de naturales reservorios de las aguas, entre otros.

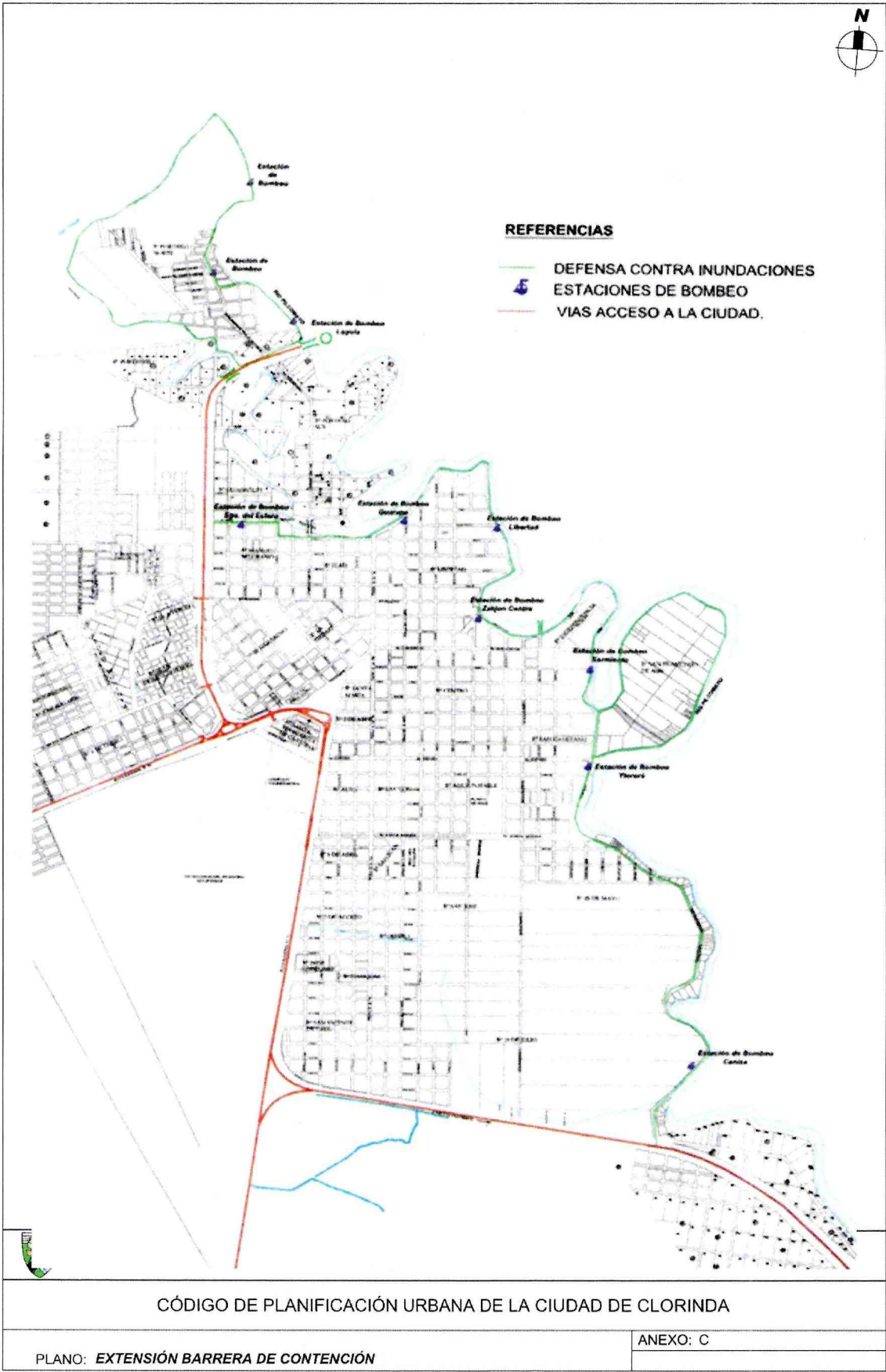
Legislación: La Municipalidad de Clorinda se registró totalmente al uso y protección de las aguas ya sean superficiales o subterráneas, según el código de Aguas de Formosa. Ley N° 1246 el cual en su Art. 1 expresa:

Ámbito de aplicación. Objeto. El presente Código y los reglamentos que en su consecuencia se dicten, regirán dentro del ámbito de la Provincia de Formosa, y será su objeto regular el conocimiento, administración, aprovechamiento, control, conservación, protección y defensas de las aguas, sus cauces, obras hidráulicas y las limitaciones al dominio que en interés a su uso se impongan.

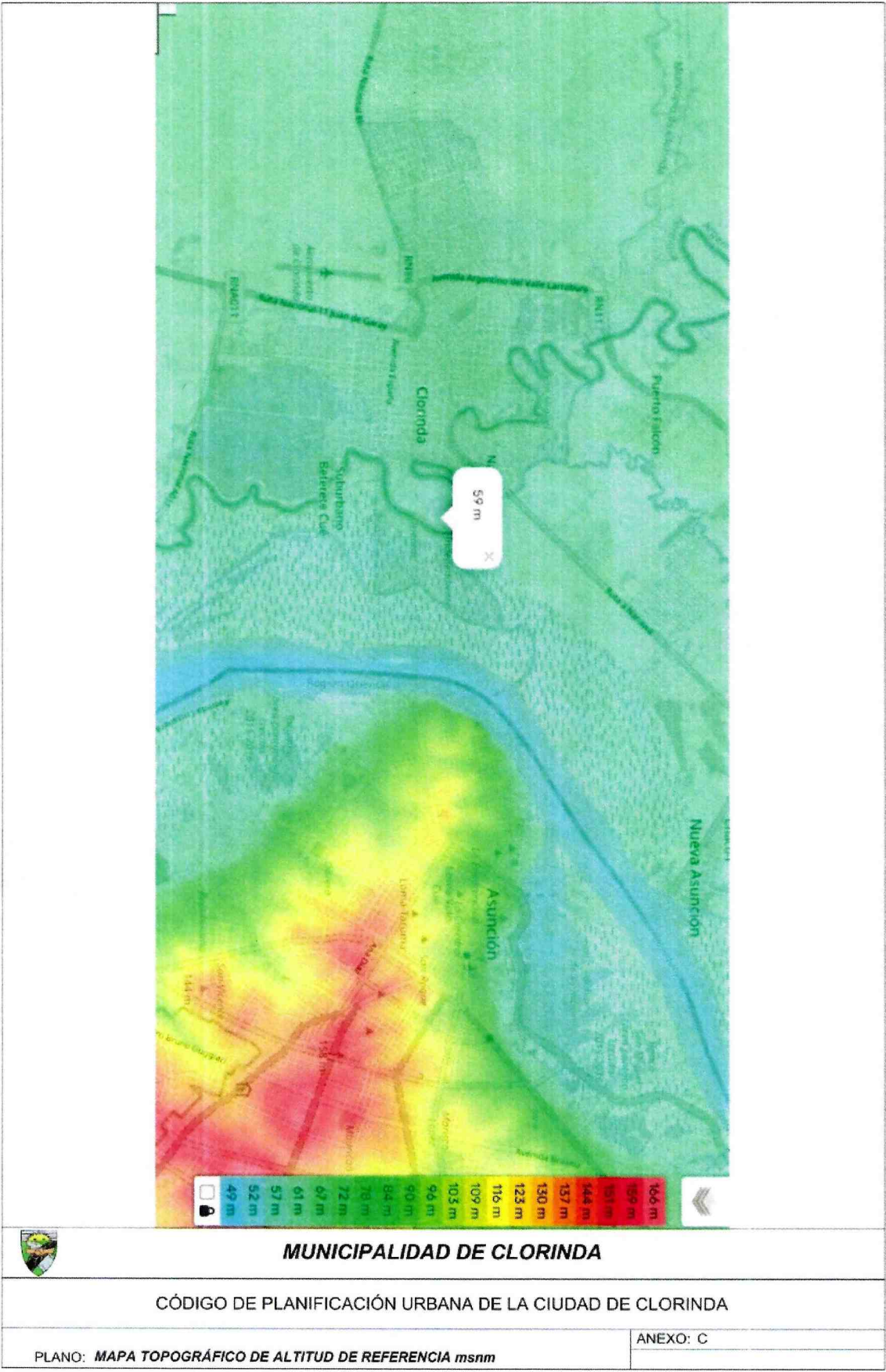
Consideraciones a tener en cuenta:

- La cota más baja en altitud en la ciudad es de 59 msnm.
- La cota mínima de construcción en zonas próximas y aledañas a lo enmarcado como de riesgo hídrico (cercanas al río) es de 65 msnm.
- Numerosas áreas persisten con alto riesgo hídrico (formal e informal).
- Existen tipos de ocupación inadecuados y de usos incompatibles con los grados de riesgo. Generalmente aquellos asentamientos establecidos en zonas sin protección de crecidas hídricas
- Por otro lado, los movimientos de suelos, desmontes y asentamientos en áreas de bañados, esteros y cursos de agua son generadores de inconvenientes en el drenaje y escurrimiento.









ANEXO D

Protección patrimonial e identidad

Descripción: Se denomina Patrimonio al conjunto de bienes materiales tangibles e intangibles que la sociedad o entidad posee. La intervención en áreas, edificios y centros de valor patrimonial permite recuperar dinámica económica e identidad cultural. Resulta ser una combinación de estrategias de preservación, conservación, valorización y recuperación; en distintos grados y con distintos objetivos.

En toda patrimonialización el gobierno local debe plantearse cómo capitalizar tales intereses en pugna.

“Es todo aquel rasgo cultural, histórico, paisajístico, arquitectónico y ambiental que identifica al ciudadano con el territorio de la ciudad, quedando sujeto a la protección jurídica que establezca la Municipalidad de Clorinda.”

Las normas que protegen al Patrimonio Urbano son:

La Constitución Nacional: El antiguo artículo 67 inciso 16 (actual art. 75 inc. 18) conocido como “cláusula del progreso” daba sustento a la intervención estatal en defensa de la cultura nacional antes de la reforma de 1994.

También el artículo 75, inciso 19 -en su actual numeración- proporcionaba elementos al poder público para la promoción de la cultura. Pero sin duda la Reforma de 1994 introducida en este artículo -75 inc. 19-, en tanto hace referencia al “desarrollo humano” y al dictado de leyes que protejan “la identidad y pluralidad cultural, la libre creación y circulación de las obras del autor, el

patrimonio artístico y los espacios culturales y audiovisuales”, refuerzan la actividad de los poderes públicos en la defensa del patrimonio cultural, cuyo contenido es abarcativo de numerosas y variadas expresiones de la actividad humana que merecen protección por considerarse constitutivas de la fisonomía distintiva del país.

Por último, el artículo 41, que pone en cabeza de las autoridades la adopción de medidas tendientes – entre otras cosas - a la preservación del patrimonio natural y cultural, dentro del marco a un ambiente sano.

Normas legales:

- Ley Nacional 12.665. Ley de Museos, Monumentos y Lugares Históricos.
- Ley Nacional 25.197. Régimen del Registro del Patrimonio Cultural.


Cintia Elizabeth López
Secretaría Legislativa H.C.D.




ABRAHAM SKIERKIER
PRESIDENTE H.C.D.