

*Municipalidad de*

*Colonia*

*Ecológica y Turística*

*Carlos Pellegrini*



**NORMAS DE  
ORDENAMIENTO  
AMBIENTAL Y  
TERRITORIAL**

## TRABAJOS QUE SE PRESENTAN:

- NORMAS MÍNIMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL  
E HIGIENE URBANA.....pág. N° 3
- NORMAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN ..... pág. N° 40
- NORMAS MÍNIMAS SOBRE SUBDIVISIÓN, USO Y OCUPACIÓN  
DEL SUELO – ZONIFICACIÓN ..... pág. N° 74
- FORMULACIÓN DE PARÁMETROS URBANOS Y EDILICIOS A  
LOS QUE DEBIERAN AJUSTARSE LOS PROYECTOS DE  
EQUIPAMIENTOS..... pág. N° 122

PROGRAMA: “DESARROLLO TURÍSTICO DE LA ZONA DEL IBERÁ” (AÑO  
1996)

SOLICITUD DEL TRABAJO: DIRECCIÓN DE TURISMO DE LA PROVINCIA  
DE CORRIENTES – MUNICIPALIDAD DE COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA  
CARLOS PELLEGRINI.

EQUIPO RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL TRABAJO:

MUNICIPALIDAD DE CARLOS PELLEGRINI

POR LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO  
ARQ. ANA MARÍA ROLLA DE ROLDAN

POR LA DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA  
ARQ. SILVIA ALICIA TORRES

TAREAS DE APOYO  
ARQ. GLADIS A. DE AREVALOS  
ARQ. ROSA M. ALVAREZ  
M.M.O. VICTOR GONZALEZ

NORMAS MÍNIMAS DE ORDENAMIENTO  
AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA CARLOS PELLEGRINI  
PROVINCIA DE CORRIENTES

NORMAS MINIMAS DE PROTECCIÓN  
AMBIENTAL E HIGIENE URBANA

INDICE

C A P I T U L O I

DE LAS NORMAS GENERALES Y DE LAS TRAMITACIONES

1. Disposiciones Preliminares
  - 1.1. Del Objeto y Ámbito de Aplicación
  - 1.2. Orden de Prelación
  - 1.3. De la Autoridad de Aplicación
  - 1.4. Definición de Términos Técnicos
  - 1.5. De la Prohibición de contaminar el medio ambiente
  - 1.6. De los Trámites y Autorizaciones para descargar efluentes y otros aspectos.
  - 1.7. De las Sanciones por el no cumplimiento de las presentes Normas Mínimas

C A P I T U L O II

DEL AGUA POTABLE

2. Normas Mínimas para aquellas Zonas que carezcan de redes de agua potable
  - 2.1. Del Aprovechamiento del Agua Potable
  - 2.2. De la instalación de las redes de agua potable y cegado de pozos existentes
  - 2.3. Del Agua destinada al riego de vegetales y bebidas de animales, usados para el consumo humano

C A P I T U L O III

DE LOS EFLUENTES LÍQUIDOS

3. Normas mínimas para aquellas zonas que carezcan de redes de cloacas
  - 3.1. De la disposición final de los efluentes líquidos grises y negros.

- 3.2. De la instalación de la red de cloacas y cegado de pozos negros y absorbentes existentes.
- 3.3. Actividades de Reparación y de Prestación de Servicios.

## CAPITULO IV DE LOS EFLUENTES SÓLIDOS

4. Normas mínimas para la disposición final de residuos y basura sólida.
  - 4.1. De la Recolección de Residuos y Basura Sólida
  - 4.2. De la evacuación y destino final de residuos y basura sólida
  - 4.3. Actividades de carga y descarga de materiales, demolición o construcción de edificios y otros.
  - 4.4. Actividades de reparación y de prestación de servicios
  - 4.5. Actividades de alimentación de animales
  - 4.6. De los vehículos que transportan residuos y basura sólida
  - 4.7. De las disposiciones de residuos y basuras sólidas en las zonas donde no se haya implementado el servicio
  - 4.8. De los residuos patológicos
  - 4.9. Quemadores patológicos
  - 4.10. De la educación de la comunidad en el tema

## CAPÍTULO V DE LOS EFLUENTES GASEOSOS

5. Normas mínimas para el tratamiento de los efluentes gaseosos.
  - 5.1. Quema de residuos a cielo abierto.
  - 5.2. Fuentes quemadoras de combustibles no residuales.
  - 5.3. De la instalación de incineradores.
  - 5.4. Efluentes gaseosos móviles de los vehículos en general.

## CAPÍTULO VI DE LOS EFLUENTES ENERGÉTICOS.

6. Normas Mínimas que regulan los ruidos molestos.
  - 6.1. Ruidos molestos a la población.

CAPÍTULO VII  
DE LOS AGROQUÍMICOS, AGRO-BIOLÓGICOS  
Y AGRO-BIOTECNOLÓGICOS

7. Disposiciones especiales sobre el almacenamiento y aplicaciones de los productos agroquímicos, agro-biológicos y agro-biotecnológicos.
- 7.1. De la Comercialización de los productos agroquímicos, agro-biológicos y agro-biotecnológicos, su almacenaje y aplicación.
- 7.2. De los Locales de Ventas.
- 7.3. Del Transporte de los Productos.
- 7.4. De la aplicación de agroquímicos, agro-biológicos y agro-biotecnológicos.

NORMAS MÍNIMAS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y  
TERRITORIAL – COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA CARLOS  
PELLEGRINI – PROVINCIA DE CORRIENTES

NORMAS DE PROTECCIÓN  
AMBIENTAL Y HIGIENE URBANA

CAPITULO I

DE LAS NORMAS GENERALES Y DE LAS TRAMITACIONES

1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

1.1. Del Objeto y Ámbito de Aplicación :

Las presentes normas mínimas tienen por objeto establecer mecanismos de control y protección del medio ambiente, de manera de evitar y reducir la degradación del mismo, los perjuicios sobre salud de la población y el desarrollo de la ciudad, así como también la integridad de los ecosistemas que la circundan.

Las presentes disposiciones regirán para las reparticiones del Estado, las instituciones públicas y privadas y para los particulares cuyas acciones, bienes, obras o actividades produzcan, emitan o bien sean susceptibles de producir contaminación del ambiente dentro de la jurisdicción territorial de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini.

1.2. Orden de Prelación :

El cumplimiento de esta Ordenanza y sus reglamentaciones no excluye la aplicación de otras leyes, reglamentaciones u ordenanzas nacionales provinciales y municipales.

1.3. De la Autoridad de Aplicación :

La Autoridad de Aplicación de las presentes normas mínimas será designada por el Departamento Ejecutivo Municipal y tendrá la categoría de Dirección.

1.4. Definición de Términos Técnicos :

Los Términos y Expresiones utilizadas en las normas son las siguientes :

#### 1.4.1. Ambiente, Entorno o Medio :

La totalidad y cada una de las partes de un ecosistema o sistema ecológico, interpretadas como piezas interdependientes, incluye por lo tanto los denominados elementos constitutivos del ambiente.

#### 1.4.2. Condición Normal :

Estado convencional de normalidad designado a cada ecosistema en general y sus componentes en particular por los organismos competentes.

#### 1.4.3. Elementos Constitutivos del Ambiente :

Comprende los elementos constitutivos artificiales o culturales y los elementos constitutivos naturales del medio, y por simplificación; también del aire, del suelo y del agua.

#### 1.4.4. Elementos Constitutivos Artificiales o Culturales :

Todas las estructuras, artefactos y bienes en general, de localización superficial, subterránea, sumergida o aéreas construidos, elaborados o eliminados por el hombre, tales como vías de comunicación terrestre, redes de distribución de agua, gas y otros materiales, redes de distribución de energía y de información, edificios, solados y demás construcciones del dominio público y privado, vertical y horizontal, pública y privada; transporte y cualquier otro elemento que tenga el mismo origen.

#### 1.4.5. Elementos Constitutivos Naturales :

Las estructuras geológicas y los minerales, la flora, la fauna y los componentes de su metabolismo externo, el aire, el suelo y el agua, y todas otras organizaciones que resulten de su interacción.

#### 1.4.6. Contaminación Ambiental :

El agregado de materiales y de energía residuales al entorno cuando estos por su sola presencia o actividad, provoquen directa o indirectamente una pérdida reversible o irreversible de la condición normal de los ecosistemas y de sus

componentes en general, traducidas en consecuencias sanitarias, estéticas, económicas, recreacionales, y ecológicas negativas o indeseables.

#### 1.4.7. Fuente de Contaminación Ambiental :

Los vehículos y transporte en general, las maquinarias, equipos, instalaciones, depósitos o basurales abiertos y todo otro artefacto, producto, establecimiento, obra o actividad de funcionamiento temporario o permanente, móviles o fijas cuyas emisiones al ambiente de materiales y de energía contaminen o son susceptibles de contaminarlo.

#### 1.4.8. Fuentes Fijas de Contaminación Ambiental :

Las máquinas, equipos, instalaciones, industrias y todo otro artefacto o producto y los depósitos, basurales abiertos y demás actividades, obras, establecimientos diseñados o destinados para operar o ser desarrollados en sitios fijos, que generen y descarguen contaminantes al ambiente.

#### 1.4.9. Fuentes Móviles de Contaminación :

Aquellas capaces de desplazarse entre distintos puntos, con o sin un elemento propulsor, que generan y descargan contaminantes al ambiente.

#### 1.4.10. Emisión o Descarga Incontrolada de Partículas :

La que sea visible, en cualquier momento, en el punto en que la misma se sale de los límites de la propiedad que la provoca, sin tener en cuenta su concentración de materia.

#### 1.4.11. Efluentes :

Residuos materiales sólidos. Líquidos y gaseosos y/o calor u otras formas de energía desechada que salen desde una fuente emisora y entran al ambiente.

#### 1.4.12. Efluentes en tránsito :

Los residuos o contaminantes en general, que atraviesan mediante conductos transportes, cerrados o abiertos, espacios del dominio público municipal.



#### 1.4.13. Efluente Inocuo e Inofensivo :

Todo efluente que respete las Normas de emisión y no altera las Normas de calidad reglamentariamente fijadas para cada masa receptora.

#### 1.4.14. Conductor Emisor :

Chimenea, vía tubular o tubería de escape a través de la cual se descarga afluente.

#### 1.4.15. Residuo, Basura o Desecho :

Lo que queda del metabolismo de los organismos vivos y de la utilización o descomposición de los materiales vivos e inertes y de las transformaciones de energía. Cuando por su cantidad, composición o particular naturaleza es difícilmente integrable a los ciclos, flujos y procesos ecológicos, se los considera un contaminante.

#### 1.4.16. Residuo Material :

Comprende todos los restos de material estable e inestable o radioactivas; los óxidos de carbono, nitrógeno y azufre, el ozono y los oxidasteis; el fluoruro de hidrógeno y demás desechos gaseosos, las aguas negras, las aguas grises, los efluentes industriales líquidos y demás desechos en este estado; las basuras, las partículas en suspensión y precipitados y demás desechos sólidos. Por extensión, también sus mezclas, combinaciones y derivadas cualquiera sea la composición o estado material resultantes.

#### 1.4.17. Residuos o Efluentes Sólidos :

Cuando predominan los desechos en estado sólido y/o estas transportan o son acompañados por fracciones materiales líquidas y gaseosas, o por calos y otras formas de energía.

#### 1.4.18. Residuos o Efluentes Líquidos :

Cuando predominan los desechos en estado líquidos y/o estos transportan o son acompañados por fracciones materiales sólidas y gaseosas, o por calor y otras formas de energía.

#### 1.4.19. Residuos o Efluentes Gaseosos :

Cuando predominan los desechos en estado gaseoso y/o estos transportan o son acompañados por fracciones materiales sólidas y líquidas, o por calor y otras formas de energía.

#### 1.4.20. Residuos Energético :

Comprende el calor, el ruido, la luz, la radiación ionizante y demás desechos no materiales.

#### 1.4.21. Aguas Negras :

Los productos residuales del metabolismo humano interno (excreta y similares) y externo (aguas residuales de las tareas de limpieza o higiene) transportados por una matriz líquida, evacuados por una vivienda unifamiliar, multifamiliar o sus equivalentes.

#### 1.4.22. Aguas Grises :

Los productos residuales de las tareas de lavado exclusivamente, transportados por una matriz líquida, evacuados por una vivienda unifamiliar, multifamiliar o sus equivalentes.

#### 1.4.23. Humos :

Partículas de tamaño inferiores a cinco (5) micrómetros que se encuentren en suspensión como consecuencia de combustiones incompletas.

#### 1.4.24. Cenizas :

Incluyen el producto final de la combustión parcial o total de orgánicas e inorgánicas procedentes de viviendas, comercios, industrias, instituciones y cualquier otra actividad pública o privada que emplee métodos y/o instalaciones autorizadas de quema de residuos y basuras sólidas.

#### 1.4.25. Desperdicios :

Incluye los sobrantes de cocina, orgánicos y degradables, ya sea estos comidas elaboradas o sus componentes, procedentes de viviendas, casas de comidas y cualquier otra actividad pública o privada que lo produzca. También comprenden

restos de animales y vegetales provenientes de mercados, ferias y comercios dedicados al depósito y venta tanto de combustible como de materias primas vegetales y animales en general.

#### 1.4.26. Basuras de Vías y Áreas Públicas :

Incluyen polvo de distinta granulometría, de origen y naturaleza orgánica o inorgánica, estiércol, hojas de árboles, arbustos y similares, pequeños papeles, fragmentos plásticos y todo elemento de dimensiones residuales provenientes del barrido de calles, parques, plazas, plazoletas y cualquier otra vía de área pública.

#### 1.4.27. Desechos :

Comprende todos aquellos elementos procedentes de casa de familias, comercios o instituciones públicas y privadas de carácter medianamente degradable o no degradable, tales como cartón, papel, tela, estopa, metales ferrosos y no ferrosos, plásticos y cualquier otro elemento ya sea orgánico, inorgánico que sea factible de ser separado, clasificado, depositado y reciclado.

#### 1.4.28. Estiércol :

Comprende excrementos de origen animal acumulados en establos y estercoles permitidos dentro del Ejido Municipal conforme a disposiciones vigentes, concentrados en estado puro sin el anexo de elementos que impiden su posterior procesamiento, depositado y comercializado.

#### 1.4.29. Animales Muertos :

Incluye los animales de cualquier especie que se hallaren muertos sobre la vía pública y en general los animales domésticos muertos en viviendas particulares

#### 1.4.30. Limpieza Doméstica :

La higienización diaria o periódica de los inmuebles y de sus partes (habitaciones, muebles y demás componentes), cualquiera sea el uso a que se destine el mismo, en tanto la tarea se asimile por sus características a las habituales de una vivienda unifamiliar.

#### 1.4.31. Normas de Calidad, Criterios de Calidad o Calidad :

El cuerpo técnico donde queda especificado para cada elemento constitutivo del ambiente en general, o del aire, el suelo y el agua en particular, los valores extremos normales de sus componentes, o aquellos designados a los efectos como tales por la autoridad competente conforme a las metas ambientales de cada jurisdicción.

#### 1.4.32. Normas de Composición y Caudal para Efluentes en Tránsito :

Cuerpo Técnico donde queda especificado para la totalidad o parte de las variables o indicadores representativos de la composición y volumen de los efluentes contaminados en general y de cada contaminante en particular, sean estos de naturaleza material o energética, los valores máximos que no deban sobrepasarse

#### 1.4.33. Normas de Emisión o Criterio de Emisión de Contaminantes :

Cuerpo Técnico donde queda especificado para la totalidad o parte de las variables o indicadores representativos de la composición y volumen de los efluentes contaminados en general y de cada contaminante en particular, sean estos de naturaleza material o energética, los valores máximos que no deban sobrepasarse.

#### 1.4.34. Propietario :

Toda persona de existencia real o jurídica que haciendo uso o usufructo de un establecimiento, bien o actividad, esté comprendido dentro de los alcances de esta ordenanza.

#### 1.4.35. Responsable :

Persona legalmente autorizada.

#### 1.4.36. Homologación :

Procedimiento técnico referido a la limitación normalizada o estandarizada de emisión de contaminantes materiales y/o energéticos en vehículos o aparatos no rodados o aún no utilizados que se producen en serie.

#### 1.4.37. Marca de Homologación :

Dispositivo de identificación que deben llevar obligatoriamente todos los vehículos o aparatos homologados por los organismos competentes de la Nación.

#### 1.4.38. D.B.O. :

Es la abreviatura usual de demanda bioquímica de oxígeno y se refiere a un lapso de 5 días y a una temperatura de 20ª C.

#### 1.4.39. Demanda de Cloro :

Se llama así a la cantidad de cloro que se necesita agregar a un litro de líquido residual para que contenga, después de 15 minutos de agregado, 0,1,mg/1 de cloro residual total.

#### 1.4.40. Decibel - dB :

Es la unidad de medida que se usa para expresar la intensidad relativa del sonido. Matemáticamente un decibel es diez veces el logaritmo decimal de la intensidad medida. Al ser una medida logarítmica, el crecimiento no es lineal. Cuando se duplica la intensidad de un ruido, representa un aumento de tres decibeles en la medida.

#### 1.4.41. Medidor de Niveles Sonoros :

Instrumento standard aprobado por I.S.O. (Organismo Internacional de Standarización) el medidor se leerá en la escala standard de compensación A.

#### 1.4.42. dBA :

Abreviatura de decibeles en escala de compensación A.

### 1.5. DE LA PROHIBICIÓN DE CONTAMINAR EL AMBIENTE

1.5.1. Prohíbese la emisión o descarga al ambiente de todo tipo de efluente residual: líquido, sólido, gaseoso o energético, sin previo tratamiento o disposición, que lo conviertan en inocuo e inofensivo para todos y cada uno de los elementos constitutivos del medio ambiente, la salud y bienestar de la población.

1.5.2. Todo propietario y/o responsable de fuentes fijas que descarguen efluentes residuales en el suelo, subsuelo, a las aguas, a la atmósfera o a cualquier otra masa receptora dentro de la jurisdicción territorial municipal de Colonia Carlos

Pellegrini, deberá cumplimentar las disposiciones que establecen las siguientes Normas Mínimas de Protección Ambiental e Higiene Urbana.

1.5.3. La Autoridad de Aplicación determinará las Normas y demás Criterios de calidad de suelos, subsuelos, fuentes hídricas, atmósfera y otros cuerpos o elementos receptores de contaminantes que resulten de su competencia a los fines de protegerlos, defenderlos y mejorarlos.

1.5.4. Todo efluente: líquido, sólido, gaseoso debidamente tratado, depurado o atenuado, solo podrán ser eliminados o descargados a las masas receptoras que la Municipalidad a través de éstas normas determinen.

## 1.6. DE LOS TRÁMITES Y AUTORIZACIONES PARA DESCARGAR EFLUENTES Y OTROS ASPECTOS

1.6.1. A los fines de la aplicación de estas Normas Mínimas cada fuente contaminante: líquido, sólido, gaseosos o energético; se considerará en forma separada e independiente, aunque perteneciera a un mismo establecimiento, obra o actividad.

1.6.2. Queda expresamente obligados a solicitar la correspondiente autorización a la municipalidad, la que la extenderá por medio de la Autoridad de Aplicación; todo propietario y/o responsable que instale fuentes fijas clasificadas como: fuente generadora de residuos patológicos; de combustibles no residuales; que puedan descargar efluentes sólidos, líquidos, gaseosos y sus agregados ya sea al suelo, subsuelo los efluentes resultantes de su operación o proceso y todo aquellas que expresamente determine esta Norma Mínima.

1.6.3. La Municipalidad de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini a través de su Autoridad de Aplicación reglamentará los procedimientos de solicitud de autorización para la instalación de las fuentes físicas mencionadas en el artículo anterior. Cumplidos los requisitos exigidos, la Autoridad de Aplicación expedirá si corresponde, la autorización pertinente, la que siempre será de carácter precario.

1.6.4. Las autoridades municipales no extenderán certificados de terminación de obras u otras autorizaciones, ni aun con carácter precario, cuando los otros bienes o actividades evacuen o puedan evacuar efluentes en contravención con las disposiciones de las presentes Normas Mínimas y sin la aprobación previa, cuando así corresponda de los organismos provinciales y/o nacionales competentes.

1.6.5. Los permisos de descarga o emisiones residuales al ambiente a concederse, a partir de la vigencia de éstas Normas Mínimas, será de carácter precario y estarán sujeto, por su índole, a las modificaciones que en cualquier momento exija la Autoridad de Aplicación.

1.6.6. Toda medición, cuantificación o estudios relativos a contaminantes, conducida o encargada por la Autoridad de Aplicación, será costeadada por el propietario y/o responsable de las fuentes que los emitan o descarguen.

1.6.7. Los propietarios y/o responsables de las fuentes contaminantes o susceptibles de contaminar el ambiente deberán planificar, construir o adecuar a su costa todas las instalaciones y/o procedimientos de tratamiento y/o acondicionamiento de efluentes residuales, ya sean estas internas o externas y las que fueran necesarias para la conducción de los efluentes al lugar de destino.

1.6.8. Los Funcionarios Municipales debidamente autorizados quedan facultados para inspeccionar cualquier fuente de contaminación, registros o estadísticas y cronogramas de emisión de contaminantes y efectuar tomas de muestras para la evaluación de la contaminación del ambiente, pudiendo requerir el auxilio de las fuerzas públicas en caso necesario

## 1.7. DE LAS SANCIONES POR EL NO CUMPLIMIENTO DE LAS PRESENTES NORMAS MÍNIMAS

1.7.1. Las violaciones a las disposiciones de las presentes Normas Mínimas, según su gravedad y fehaciente constatadas, serán susceptibles de las siguientes sanciones:

- a) Multas
- b) Clausura Temporaria
- c) Clausura Definitiva
- d) Secuestro
- e) Comiso

### 1.7.2. De las Multas

Las multas serán establecidas periódicamente por la Autoridad de Aplicación debiendo la misma establecer una escala de acuerdo a la gravedad de la infracción y/o magnitud de la degradación ambiental producida. La multa se aplicará cuando la infracción sea cometida contra el Capítulo IV de las presentes Normas Mínimas.

En caso de reincidencias, las multas a que refiere el artículo anterior, serán duplicadas por cada infracción cometida en forma acumulativa.

#### **1.7.3. De las Clausuras :**

Las infracciones a las disposiciones establecidas en los temas relativos a :

- a) Quemadores Patológicos
- b) Fuentes quemadores de combustibles no residuales
- c) Locales que producen ruidos molestos

Serán sancionados con la clausura temporaria de los locales y/o instalaciones.

La clausura temporal a que se refiere el artículo anterior, según la gravedad de la infracción fehacientemente comprobada, podrá ser establecida por la Autoridad de Aplicación, la que deberá elaborar una escala cuyo máximo no podrá exceder de treinta (30) días.

Constatado la desaparición de la causa que motivaron la medida de clausura preventiva, la Autoridad de Aplicación procederá inmediatamente a hacer cesar la misma.

#### **1.7.4. De la Clausura Definitiva :**

En los casos de infracciones fehacientemente constatadas, cuyas magnitudes produzcan una lesión irreversible al ambiente y/o pongan en grave peligro de salud pública, la Autoridad de Aplicación podrá establecer la clausura definitiva de los locales y/o instalaciones, siempre que no existan medios técnicos para revertirlos y/o contrarrestarlos.

#### **1.7.5. Del Secuestro :**

Las infracciones a las disposiciones de la presente Normas Mínimas, producidas por fuentes contaminantes móviles, tales como los vehículos, camiones, automóviles, motocicletas, etc.

#### **1.7.6. Del Comiso :**

Las infracciones a las disposiciones establecidas en la presente Normas Mínimas, que tengan que ver con materia y/o materiales contaminantes, serán pasibles del decomiso de la misma para su disposición final según lo establezca la Autoridad de Aplicación.

Las costas que resulten de la disposición final a partir del decomiso de los materiales contaminantes, estarán a cargo del responsable y/o responsables de los mismos.



## CAPITULO II

### DEL AGUA POTABLE

#### 2. NORMAS MINIMAS PARA AQUELLAS ZONAS QUE CAREZCAN DE REDES DE AGUA POTABLE.

##### 2.1. Del Aprovechamiento del Agua Potable

En los casos que no se pueda acceder al servicio público de agua potable, la Municipalidad exigirá al locatario su provisión la que podrá obtenerse de manera:

##### 2.1.1. **Capitación de Agua de Lluvia:**

Para recoger las aguas de lluvias se utilizarán los aljibes y cisternas. Se puede presentar las siguientes variaciones :

##### **Bajo tierra :**

En cuyo caso deberá contar con paredes revocadas e impermeabilizadas, una vereda perimetral, tapa hermética y bomba para la extracción del agua.

##### **Sobre elevada :**

Una estructura de mampostería impermeabilizada con revoque o bien un tanque de fibrocemento metálico o de P.V.C. con tapa hermética y extracción con grifos.

##### 2.1.2. **Pozos Excavados :**

Se localizarán en la zona mas alta del predio, distando como mínimo 15 mt. de la letrina propia o del vecino, y de otras construcciones como gallinero, corrales, porquerizas, etc., y no menos de 3 mt. del eje divisorio entre predios linderos.

Estarán revestidos con mampostería de ladrillos, piedras y hormigón. La parte superior debe estar protegida contra infiltraciones superficiales. La protección del revestimiento se prolongará no menos de 30 cm. sobre el nivel del terreno y se debe cubrir con una tapa hermética. Además, alrededor del brocal y sobre la superficie del terreno se construirá una vereda perimetral, para asegurar todo riesgo de infiltraciones. (Ver anexo gráfico de sistema constructivo).

##### 2.1.3. **Pozos Perforados :**

Se utilizan para obtener agua de napas semisurgentes profundas, existen varios métodos para su instalación: percusión, zonda y barrenados. Las condiciones sanitarias y características generales de materialización deberán ser las mismas que las establecidas en el “Manual de Saneamiento Ambiental” del Ministerio de Salud Pública y Acción Social de Corrientes.

(Ver Anexo gráficos de sistema constructivo).

2.1.4. Para perforar un pozo semisurgente o modificar uno existente, se debe solicitar permiso a la Autoridad de Aplicación a cuyo efecto se presentará una solicitud en la que conste la ubicación de la propiedad donde se haya de perforar el pozo, el diámetro y la profundidad de este, el uso a que se destina el agua, el nombre del constructor y todo otro dato pertinente que requiera la Autoridad de Aplicación.

2.1.5. Se indicará la cota del terreno en el sitio donde se desea perforar el pozo, la posición de otros pozos, si los hubiere, de los pozos de letrina, aljibe o cualquier otra obra análoga.

2.1.6. Las personas que se dediquen a la práctica de perforar deberán acreditar certificados de competencia o título habilitante y se inscribirán en un registro que será organizado por la Autoridad de Aplicación.

2.1.7. En el caso de existir en la misma propiedad otro pozo semisurgente, no podrá otorgarse permiso para la construcción de uno nuevo antes de haber comprobado que aquel se halla en buenas condiciones higiénicas y si el análisis químico o el bacteriológico demuestra que el agua está contaminada, el pozo será modificado o inutilizado.

2.1.8. Concedido el permiso para la perforación del pozo, los propietarios o los constructores que los representan, deben dar aviso con tres (3) días de anticipación, de la fecha en que se dará comienzo a la perforación. La Autoridad de Aplicación vigilará por medio de sus inspectores que el trabajo se ejecute de acuerdo con lo establecido.

Los mismos tendrán libre acceso a los inmuebles en que se efectuará la perforación de pozos con el fin de inspeccionar los trabajos o para observar el funcionamiento de los pozos existentes.

En el caso de suspensión de los trabajos durante un período mayor de diez (10) días, el interesado deberá dar aviso al reanudarlos.

Si el o los inspectores notasen que se hubiera hecho o se estuviese haciendo un trabajo imperfecto o contrario a las normas establecidas. Tendrá la facultad de

suspenderlo, dando instrucciones al encargado de la obra de retirar los materiales defectuosos, o bien de rehacer el trabajo mal hecho.

2.1.9. Terminada la construcción del pozo de acuerdo a las normas establecidas por la Autoridad de Aplicación, ésta hará practicar análisis de agua obtenida y en vista del mismo, y podrá declarar habilitado o no el pozo.

## 2.2. DE LA INSTALACIÓN DE LAS REDES DE AGUA POTABLE Y CEGADO DE POZOS EXISTENTES.

2.2.1. Los propietarios y/o poseedores de inmuebles estarán obligados a instalar los servicios de agua potable, cuando los mismos estén servidos por red instalada, y a mantener en buen estado las instalaciones.

2.2.2. Desde la fecha en que se inicie la construcción de las obras queda prohibida la perforación de pozos a cualquier profundidad, sin permiso previo de la Autoridad de Aplicación dentro del radio servido, o a una distancia inferior a 500 metros de cualquier fuente de provisión de agua.

2.2.3. Los pozos existentes dentro del radio servido por las redes de agua potable, cuya agua se utilice para la bebida, deberán ser cegados, bajo la inspección de la Autoridad de Aplicación, una vez habilitada la red de agua potable. Se podrá autorizar la conservación del mismo cuando el agua sea utilizada para riego o para industrias ajenas a la alimentación de las personas y cuando no constituyan un peligro para las demás napas subterráneas

2.2.4. En casos de incumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 2.2.2. y 2.2.3. la Autoridad de Aplicación podrá proceder de oficio a la obturación de los pozos y/o construir o reparar las obras internas, así como a reconstruirlas si hubieran sido mal ejecutadas por cuenta de los propietarios y/o poseedores y con el auxilio de la fuerza pública.

2.2.5. Cuando un inmueble tenga habilitado el servicio de agua potable, el propietario y/o poseedor está obligado al cegado de los pozos, tanto de perforación o de balde o aljibe existentes en el predio. Para cumplimentar dicha disposición deberá procederse de la siguiente manera.

**Pozos de Agua Perforados:**

Si la perforación del pozo alcanzara una profundidad tal, que atravesase varias capas de agua, el cegado se ejecutará de la siguiente forma:

Se rellenará la cañería con una mezcla de cemento, arena y pedregullo, estos últimos de dimensiones tales que permitan su introducción en forma fácil a la cañería, al mismo tiempo que se procede al llenado se irá retirando la cañería. De esta manera el vacío originado se rellenará con la mezcla antes indicada. En caso de no extraerse la cañería se procederá igualmente a su relleno

#### **Pozo de Balde o Aljibe:**

Se rellenarán con tierra, hasta una altura mayor en varios metros al nivel superior conocido de la napa de agua, pudiendo utilizarse la excavación restante, como depósito o algo similar, siempre que no puedan concurrir a su interior aguas servidas o de lluvia

### **2.3. DEL AGUA DESTINADA AL RIEGO DE VEGETALES Y BEBIDA DE ANIMALES, USADOS PARA EL CONSUMO HUMANO**

- 2.3.1. Queda prohibido el riego de vegetales destinados directa o indirectamente a consumo humano o a la alimentación de animales con aguas superficiales y/o subterráneas contaminadas
- 2.3.2. Queda prohibido dar de beber o dejar aguas superficiales y/o aguas subterráneas contaminadas a todos aquellos animales destinados directa o indirectamente a consumo humano.
- 2.3.3. Los responsables del riego de vegetales destinados directa o indirectamente a consumo humano o a la alimentación de animales, solo podrán utilizar para tal fin aguas superficiales y/o subterráneas que respeten las “Normas de Calidad de Aguas para Riego” que fijan reglamentariamente los organismos competentes de la Provincia.
- 2.3.4. Los responsables de dar de beber o dejar beber agua a animales destinados directa o indirectamente a consumo humano, solo podrán proveerles o dejarlos acceder a aguas superficiales y/o subterráneas que tengan las certificaciones de potabilidad provenientes de los análisis efectuados por los técnicos de la Provincia.

## CAPITULO III

### DE LOS EFLUENTES LÍQUIDOS

#### 3. Normas Mínimas para aquellas zonas que carezcan de redes de cloacas

##### 3.1. De la disposición final de los efluentes líquidos grises y negros.

3.1.1. La no existencia de red cloacal obligará a los propietarios de las parcelas que poseen agua potable, a la eliminación de los efluentes líquidos, negros y grises a través de cámara séptica, pozo negro o pozo absorbente.

##### 3.1.2. Interceptores de grasa

De manera de no alterar el normal funcionamiento de la/s cámara séptica, se colocará entre el desagüe de la pileta de la cocina (P.C.) y la cámara séptica, a una distancia no mayor de 6,00 m de la pileta de cocina, un interceptor de grasa por donde discurrirán los efluentes líquidos grises antes de su descarga a la cámara séptica y pozo absorbente.

Existen dos tipos de interceptores de grasa, que se denominan vulgarmente familiar y especiales, los que a su vez se dividen en abiertos y cerrados. Los primeros se utilizan para recibir pequeños caudales de agua y están construidos de hierro fundido, los segundos de mayores dimensiones que el anterior, usados generalmente en hoteles, hospitales, etc. están construidas en mampostería de ladrillos, hormigón etc., revocados con mortero impermeable, estando su capacidad condicionada a los caudales de agua que debe recibir.

Las características fundamentales de los interceptores de grasa son los siguientes:

Artefactos compuestos de una cámara o recipiente de capacidad variable (el tipo es aproximadamente de 11 a 25 lts.) y un tabique interceptor en correspondencia con la abertura de salida, la que siempre está colocada en el ángulo opuesto a la entrada de la cañería de desagüe de la pileta de cocina (P.C.): el mencionado tabique estará levantado del nivel inferior del interceptor a una distancia tal que obligue al líquido a efectuar un mayor recorrido para luego desaguar por desborde, para que de esa manera siendo las grasas más livianas que el agua queden en la superficie y, al enfriarse permita su extracción sin mayores dificultades.

##### 3.1.3. Cámara Séptica

Su función consiste en tratar los líquidos cloacales antes de ser eliminados al pozo negro o absorbente.

Cualquier cámara séptica construida deberá realizarse en dos secciones, de modo de no interrumpir al servicio cuando efectúe limpieza o reparación de una de las partes. Cada sección tendrá una capacidad de 250 litros por persona cuando no pasen de 10 y con un mínimo de 150 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 15, la capacidad por cada sección es de 200 litros y de 150 litros por persona si el número excede de 50 personas; la altura del líquido será de 1 m. por lo menos y de 3 m. como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa, un espacio libre de 0,20 m. (ver anexo gráficos del sistema constructivo).

#### 3.1.4. Pozos Negros Absorbentes

Todo pozo negro estará no menos de 1,50 m. de la línea divisoria de predios y de la línea Municipal y distará no menos de 15 m. de cualquier pozo de capacitación de agua.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,100 m. como mínimo. El pozo tendrá un diámetro de 1,00 m. y la profundidad no alcanzará el estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo se calzará con pared de 0,15 m. de espesor mínimo, de ladrillos comunes en disposición de “nido de abeja”, y tendrá bóveda o cierre asentado en el suelo firme ejecutado en mampostería de 0,30 m. de espesor mínimo u hormigón armado de no menos de 0,10 m. de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciados no menor de 0,40 m. de paramento. El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 m. de diámetro interior. (ver anexo gráficos del sistema constructivo).

#### 3.1.5. Desagües a la Capa Freática:

El terreno natural entre su superficie y la capa freática, puede recibir por intermedio de pozos, galerías o zanjas absorbentes, el efluente cloacal de cámaras sépticas de establecimientos en que desarrollan su actividad hasta 50 personas. Para un número de personas comprendidos entre 50 y 150 personas se procederá a un tratamiento con pozo IMHOFF o similar, con desinfección del efluente y disposición adecuada de barros. Para más de 150 personas deberá encararse un tratamiento completo.

- 3.1.6. Queda expresamente prohibido el desagüe de efluentes líquidos residuales: aguas negras o grises, internas o externas a un predio, tratados o sin tratar, a las vías o espacios de usos o dominio público. Salvo la evacuación de las aguas de lluvias por los respectivos conductos pluviales y los demás sistemas de descarga, expresamente autorizados por la Municipalidad a través de su Autoridad de Aplicación.
- 3.1.7. El control de los efluentes líquidos se efectuará mediante la aplicación de las normas nacionales, provinciales y municipales vigentes.
- 3.1.8. Queda prohibida la descarga o inyección de efluentes residuos tratados o sin tratar a niveles de agua subterránea como así también el vuelco al subsuelo de efluentes residuales sin tratamiento a menos de cinco mil (5.000) metros de balnearios y de tomas de agua para uso humano.
- 3.1.9. Los responsables de descargar aguas negras y aguas grises a pozos absorbente, sólo podrán verter tales efluentes cuando se cumplan los siguientes requisitos:
1. El correspondiente sistema de tratamiento (cañerías, cámaras de enlace, séptica y similares, pozo absorbente) deberán respetar, tanto en sus componentes como en su funcionamiento la legislación vigente en la materia y contar con la autorización de los organismos componentes.
  2. En ningún caso deberá el pozo absorbente alcanzar el punto mas superficial de la napa freática ni contravenir el Artículo 3.1.4. de las presentes Normas Mínimas.
  3. Las composición de los efluentes deberá cumplir con las “Normas de emisión de Aguas negras y Aguas Grises” que fije reglamentariamente la Autoridad de Aplicación.
- 3.1.10. El desagüe de las aguas negras y grises deberá ser lo mas rápido posible, teniendo la cañería principal en mayor numero de accesos para su desobstrucción y además se evitará, por medios especiales, el escape de los gases provenientes de la descomposición de las materias orgánicas y la instalación de cañerías de ventilación que resulten necesarias.
- 3.1.11. El los casos en que existiendo cámara séptica y su correspondiente pozo absorbente y que por la características del terreno el manto permeable sea de poca profundidad no permitiendo en consecuencia un drenaje eficaz, se aconseja, a efectos de aprovechar al máximo esta desventaja, la colocación de cañerías enlazadas el pozo absorbente y en forma radial a este, las que irán colocadas sin juntas (salvo los dos (2) o (3) primeros caños) sobre un manto a lecho de piedras,

cascotes de ladrillos, escorias etc., de un espesor mínimo de 0,20 m. Una vez colocados recubrirán con la misma clase de material y espesor que al anteriormente indicado recubriéndose luego con otra capa de arena gruesa de aproximadamente 0,20 m. de altura, completándose luego el relleno con tierra hasta llegar al nivel del terreno. Con este tipo de instalación se asegura una mayor superficie de absorción y a nivel superficial.

3.1.12. Cuando el curso de agua sea la única posibilidad de evacuación de los efluentes negros, podrá autorizarse la descarga con carácter precario previo tratamiento y siempre que el líquido final se ajuste a los siguientes requisitos.

1. No tendrá olor ni coloración intensos y no deberá contener sólidos sedimentales en dos (2) hora ni sulfuros.

2. Demanda de cloro:

El líquido cloacal, después de tratado, deberá clorarse hasta satisfacer su demanda de cloro.

3. D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno):

Para cada curso de agua se establece un valor D.B.O., el cual no debe ser sobrepasado por la D.B.O. de los líquidos que descargan en el mismo. En caso que se exceda este límite y cuando el líquido cloacal contenga sólidos en suspensión, estos deberán eliminarse del efluente antes de su descarga.

### 3.2. DE LA INSTALACIÓN DE LA RED DE CLOACAS Y CEGADO DE POZOS NEGROS Y/O ABSORBENTES.

3.2.1. Los propietarios y/o poseedores de inmuebles habitables comprendidos dentro del área donde se hayan instalado la colectora cloacal estarán obligados a instalar los servicios de desagüe cloacal y mantener en buen estado las instalaciones.

3.2.2. Cuando un inmueble tenga habilitado el servicio de cloaca, el propietario está obligado al cegado de todos los pozos negros o absorbentes que existan en dicha propiedad..

Para cumplimentar dicha disposición se procederá de la siguiente manera:

1. Se desagotará en su totalidad el líquido y materias sólidas contenidas.
2. Se arrojará en su interior los 100 kgs. de cal, para su desinfección.
3. Por último se construirá sobre el mismo, una bóveda de ladrillo comunes de 0,30 m. de espesor o bien una losa de hormigón armado de 0,10m. en ambos casos se apoyarán como mínimo 0,30m. en todo su perímetro, en tierra firme



### 3.3. Actividades de Reparación y de Prestación de servicios.

Prohíbese a las estaciones de servicio, talleres y demás actividades vinculadas a la comercialización o uso de combustible, lubricantes y otros productos y a la reparación o limpieza de vehículos y demás maquinas, descargar combustibles, lubricantes, aguas servidas y otros productos residuales o en desuso a las vías y a los espacios públicos y privados, al suelo y al subsuelo, a las aguas superficiales y subterráneas y a la atmósfera.

## CAPITULO IV DE LOS EFLUENTES SÓLIDOS

### 4. NORMAS MINIMAS PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS Y BASURA SÓLIDA.

#### 4.1. DE LA RECOLECCION DE RESIDUOS Y BASURAS SÓLIDAS.

4.1.1. Queda expresamente prohibido arrojar residuos y basuras sólidas a las vías y espacios públicos, a los dominios privados de uso público y a los terrenos baldíos. Solo se permitirá la evacuación de los residuos y basuras sólidas en los recipientes o dispositivos que autoricen las normas municipales vigentes y por el sistema de recolección que implemente la misma.

4.1.2. La autoridad de aplicación procederá a determinar dentro de la jurisdicción territorial municipal de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini las zonas que serán servidas por el servicio de recolección y disposición final de residuos y basuras sólidas. Normalizando, en las zonas que delimite, los envases de evacuación, los métodos de almacenamiento por dentro y por fuera de la Línea Municipal (L.M.) y cualquier otro aspecto que contribuya a solucionar en forma progresiva y eficiente la evacuación de residuos y basuras sólidas.

4.1.3. La Autoridad de aplicación dispondrá cual será el horario de recolección de los residuos, el cual podrá ser establecido en distintos horarios: diurno, nocturno y/o por zona. Los cuales deberán ser publicitadas convenientemente.

4.1.4. Solo será permitida la disposición de basuras y residuos sólidos en la vía publica, cuando estén contenidas en bolsas de polietileno o bien depositados directamente en el interior de los recipientes reglamentarios que la comuna ubicará en la vía publica. No se permitirá en ningún caso los recipientes de papel, cartón, madera u otros materiales porosos y/o permeables.

- 4.1.5. Los residuos sólidos provenientes del barrido de vereda, previo lavado matinal, deberá recolectarse en bolsa de polietileno tal cual lo dispuesto por la Autoridad de Aplicación, y deberá disponerse con los restantes residuos al final de la jornada.
- 4.1.6. Queda prohibida la descarga incontrolada de los residuos de la limpieza doméstica, ya sean estos particulares u otros materiales afines resultantes de operaciones de barrido, raspado, sacudidos, sopladados o semejantes a las vías y a los espacios públicos, a los espacios privados de utilidad pública Municipal y a la atmósfera en general. Los residuos y basuras sólidas provenientes de las acciones antes mencionadas deberán recogerse en los recipientes reglamentarios citados en el Artículo 4.1.4. y dentro de los horarios establecidos para la zona por la Autoridad de Aplicación.
- 4.1.7. Los recipientes deberán ser depositados en la vía pública y frente al predio del usuario en algún lugar de fácil acceso a los recolectores, o en aquellos lugares que por disposiciones posteriores se indiquen, salvo en aquellas instituciones públicas o privadas donde, con la autorización Municipal idónea, corresponda la entrada de los vehículos recolectores a tal fin.
- 4.1.8. Los recipientes solo podrán permanecer en la vía pública dentro de los horarios de recolección que fije la Autoridad de Aplicación, no pudiendo permanecer dichos envases más de dos (2) horas antes y de dos (2) horas después de la establecida oficialmente como hora u horas de paso o recolección.
- 4.1.9. En los comercios, depósitos y afines con más de un acceso, los recipientes deberán ser distribuidos y depositados en la vía pública proporcionalmente al número de entradas y en ningún caso concentrados en una sola de ellas.
- 4.1.10. Si hubiere vías o áreas peatonales, los recipientes deberán ser depositados conforme a las disposiciones que expresamente establecerá la Autoridad de Aplicación.
- 4.1.11. Queda prohibido maltratar, trasladar más allá de la vereda o del dominio privado de utilidad Pública Municipal correspondiente al predio del usuario y/o propietario y someter a cualquier tipo de agresión a los recipientes de residuos y basuras sólidas y sus componentes ya sean estos fijos o móviles, ligados o separados.
- 4.1.12. En el caso de precipitaciones pluviales muy prolongadas, emergencia social o cualquier otra razón de fuerza mayor que impida durante más de seis (6) días

corridos la recolección de residuos y basura sólida, la Autoridad de Aplicación dispondrá mediante resoluciones las normas que la población deberá adoptar en tales emergencias.

4.1.13. Los residuos estacionados dentro de los establecimientos o actividades a la espera de ser evacuados dentro de los plazos que los organismos competentes establezcan para cada caso, deberán ser acondicionado en forma tal, que no provoquen la degradación del ambiente o la de sus elementos constitutivos, no afecten el bienestar y salud de la población, debiendo tales depósitos contar con las autorizaciones que prevea la legislación de fondo en la materia.

## 4.2. DE LA EVACUACIÓN Y DESTINO FINAL DE RESIDUOS Y BASURAS SÓLIDAS.

4.2.1. Declárese bienes pertenecientes al Dominio Privado Municipal a las basuras y residuos sólidos depositados en la vía pública, que se recolecten ya sea en la zona demarcada por la Autoridad de Aplicación en el área urbana o restante jurisdicción territorial Municipal, ya sea que el servicio se preste en forma directa por la misma o por terceros contratistas, permisionarios u concesionarios de dicho servicio.

4.2.2. El Departamento Ejecutivo Municipal a través de su Autoridad de Aplicación establecerá reglamentariamente las zonas y sitios para localizar las actividades de industrialización, transformación, almacenamiento, comercialización, enterramiento sanitario, quema municipal, y todo otro procedimiento y/o dispositivo técnico vinculado al manejo y destino final de residuos y basuras sólidas que adopte.

4.2.3. Las actividades que directa o indirectamente ejecute o promueva con respecto al manejo y destino final de residuos y basuras sólidas deberá tener en cuenta la preservación de la calidad del aire, del suelo y del subsuelo, de las aguas superficiales y subterráneas, así mismo la calidad y cantidad de materiales acopiados y manejados, la estética del sector y la funcionalidad con respecto a la accesibilidad; entrada, descarga y salida de los vehículos encargados del servicio de disposición final de residuos y basura sólidas que se adopte.

4.2.4. Queda prohibido a los particulares y a los entes públicos y privados localizar o mantener depósitos o vaciaderos de residuos y basuras sólidas abiertos o cerrados, dentro de la jurisdicción territorial Municipal de Colonia Carlos Pellegrini.

4.2.5. Los residuos o basuras sólidas provenientes de demoliciones (escombro), podas de árboles y de otros vegetales y otros productos en cantidades excesivas a juicio de la Autoridad de Aplicación ya sea provenientes de casas de familia, comercios, industrias e instituciones, tanto pública como privada, quedarán excluidas del Servicio Público de Recolección de residuos y basuras, debiendo proceder el o los responsables a evacuarlos por medios particulares o por las vías de servicios que correspondan. Los mismos serán transportadas a las zonas permitidas por la Autoridad de Aplicación.

4.2.6. El departamento Ejecutivo Municipal podrá establecer un Servicio Adicional o Especial, cuyas tarifas se fijaran reglamentariamente según las características, peso, volumen, densidad y ocasión en que se preste la recolección de tales residuos o basuras producidas en exceso.

### 4.3. ACTIVIDAD DE CARGA Y DESCARGA DE MATERIALES, DEMOLICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS.

4.3.1. Tanto en la carga y descarga de materiales como en los procesos de manipuleo, procesado o almacenaje de los mismos deberá tomarse las precauciones adecuadas para que:

1. No se produzcan descargas incontroladas de partículas.
2. No se altere las “Normas de Calidad de la Atmósfera” ni las “Normas de Calidad del Suelo” que fije reglamentariamente la Autoridad de Aplicación.

4.3.2. En la demolición, reparación o construcción de cualquier obra, artefacto o dispositivo deberán tomarse las precauciones adecuadas para evitar la emisión a la atmósfera y al suelo de residuos gaseosos, particulados y líquidos. A los efectos del presente artículo la Autoridad de Aplicación establecerá por vía reglamentaria las medidas y/o dispositivos de precaución.

### 4.4. ACTIVIDADES DE REPARACIÓN Y DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

4.4.1 Las tareas de limpieza mediante eyección de arena y/u otros materiales a presión, solo podrán realizarse en días calmos o sin vientos, debiendo adoptar los responsables todas las medidas y dispositivos adecuados para que el material de limpieza y los residuos de la misma no contaminen el ambiente ni tampoco afecten la salud y/o el bienestar de la población.

#### 4.5 ACTIVIDADES DE ALIMENTACIÓN DE ANIMALES.

4.5.1 Queda prohibido alimentar con residuos y basuras sólidas domiciliarias o de otro origen, orgánicas y/o putrescibles a animales destinados directa o indirectamente a consumo humano.

#### 4.6 DE LOS VEHÍCULOS QUE TRANSPORTAN RESIDUOS Y BASURAS SÓLIDAS.

4.6.1. Prohíbese a los propietarios y/o responsables de cualquier tipo de vehículo con dos o mas ruedas, auto impulsado, o de tracción a sangre, se halle detenido o en marcha arrojar residuos y basuras sólidas a las vías y a los espacios públicos, al suelo y a las aguas superficiales.

4.6.2. Se prohíbe expresamente a los propietarios y/o responsables de todo tipo de vehículos dedicados al transporte de escombros y otros residuos y basuras sólidas no putrescibles, descargar su contenido a las vías y a los espacios públicos y privados, al suelo y subsuelo a las aguas superficiales y a las aguas subterráneas. Quedan exceptuadas de estas prohibiciones las siguientes actividades.

1. Las que impliquen descargas a la superficie de materiales destinados a construcciones o relleno de terrenos y que no contravengas la Legislación de fondo en la materia.
2. Las que derivan de situaciones de emergencia.
3. Toda otra que la Autoridad Municipal autorice expresamente.

4.6.3. Se prohíbe expresamente a los propietarios y/o responsables de todo tipo de vehículos públicos o privados transportar o descargar residuos y basuras sólidas putrescibles a las vías y a los espacios públicos y privados, al suelo y al subsuelo y a las aguas superficiales subterráneas. Quedan exceptuados de esta prohibición las siguientes actividades:

1. Los vehículos municipales afectados a la recolección, transporte y descarga de residuos y basuras sólidas.
2. Las que derivan de una situación de emergencia.
3. Toda otra que la Autoridad Municipal autorice expresamente.

4.6.4. Se prohíbe expresamente a los propietarios y/o responsables de todo tipo de vehículo público o privado transportar o descargar residuos y basuras sólidas putrescibles a las vías y a los espacios públicos y privados, al suelo y al subsuelo y a

las aguas superficiales y subterráneas. Quedan exceptuadas de esta prohibición las siguientes actividades.

1. Los vehículos municipales afectados a la recolección, transporte y descarga de residuos y basuras sólidas
2. Los contratistas del servicio de recolección de residuos y basuras sólidas.
3. Las actividades que la Autoridad Municipal autorice expresamente.

#### 4.7. DE LAS DISPOSICIONES DE RESIDUOS Y BASURAS SÓLIDAS EN LAS ZONAS DONDE NO SE HAYA IMPLEMENTADO EL SERVICIO.

4.7.1. En las zonas carentes del servicio de recolección de residuos, la Autoridad de Aplicación deberá obligar a los propietarios a eliminar las basuras por medio de enterramiento de las mismas, la que se realizará de la siguiente manera:

1. Se cavará un pozo de 1,30 m a 1,00 m de profundidad en el cual se volcará la basura, éste pozo deberá cerrar con una tapa de chapa, madera u otro material para evitar la penetración de roedores o insectos, cuando falte 20 cm. Para llenarse se procederá a cubrirlo con tierra, apisonarla y cavar un nuevo pozo a continuación.

#### 4.8. DE LOS RESIDUOS PATOLÓGICOS.

4.8.1. A los residuos provenientes del servicio de obstetricia, laboratorios, morgue, cirugía, patología, autopsia, curaciones, los provenientes de salas de aislamiento, los de áreas de enfermos contagiosos y los de traumatología que hayan estado en contacto con heridas, se lo denominará “patológicos” y deben ser quemados.

4.8.2. Los desechos provenientes de los alimentos procedentes del sector infectocontagioso deben ser tratados de la misma forma que los anteriores.

4.8.3. Los desechos se ubicarán en bolsas desechables, resistentes e impenetrables, para ser colocadas en recipientes recolectores, los que deberán ser resistentes a la abrasión, estancos e inertes al contacto con agentes químicos; de cierre hermético y de fácil limpieza. Se pintarán de colores según el tipo de residuo a colocar. No pudiendo ser utilizados para otro destino. Debiéndose mantener en condiciones sanitarias, vigilando el lavado y esterilización de los mismos.

4.8.4. Los recipientes recolectores se almacenarán en área restringida al acceso del personal, ajeno de los desechos y en condiciones sanitarias óptimas. Se deben

instalar equipos de prevención contra incendio, así como instalación para el lavado de los recipientes y del propio local, evitándose la entrada de roedores, insectos, pájaros, etc.

- 4.8.5. Los residuos patológicos serán quemados obligatoriamente en los lugares de producción.

#### 4.9. QUEMADORES PATOLÓGICOS.

- 4.9.1. Los quemadores para residuos patológicos serán obligatorios en los casos en que los desechos tengan carácter patógeno. En su diseño será obligatorio que la totalidad sea sometido a una temperatura suficiente para asegurar la muerte de todo organismo antes de que ninguna parte o emanación pueda alcanzar la atmósfera o el ambiente en general

- 4.9.2. Dadas las características físicas, químicas y biológicas de los elementos a quemar, estos hornos deben cumplir condiciones especiales de diseño y operación: entre las de diseño, la principal es la eliminación de los líquidos a medida que el material se destruye. Por esa razón en la cámara de ignición se utilizan bandejas de secado en lugar de grilla. Preferiblemente que posea cámaras múltiples y generalmente del tipo retorta y alcancen una capacidad de hasta 500 Kg./Hora y que las temperaturas de las cámaras sean tales que aseguren la destrucción de los gérmenes contaminantes.

Realizar el mantenimiento de los hornos y de las instalaciones en general en forma periódica y sistemática.

- 4.9.3. Prohíbese la descarga o emisión a la atmósfera de los efluentes gaseosos y sus agregados, procedentes de los quemadores patológicos sin el previo tratamiento y depuración que los conviertan en inocuos e inofensivos para todos y cada uno de los elementos constitutivos del ambiente, la salud y el bienestar de la población.

La Autoridad de Aplicación especificará las normas que estipulan los valores de presencia, concentración de contaminantes, volúmenes totales de emisión por unidad de tiempo y cronograma que no alteren las normas de calidad de la atmósfera.

- 4.9.4. Los quemadores patológicos existentes deberán adecuarse a las disposiciones determinadas en los Artículos anteriores a los trescientos sesenta y cinco días (365) de entrar en vigencia las presentes Normas Mínimas.

4.9.5. La altura y características generales de las chimeneas de los quemadores patológicos serán aprobados en cada caso por la Autoridad de Aplicación.

4.9.6. Los responsables del funcionamiento de los quemadores patológicos deberán ser idóneos para la operación de los mismos e inscribirse en el registro que habilite al efecto la Autoridad de Aplicación dentro de los trescientos sesenta y cinco días de haber entrado en vigencia las presentes Normas Mínimas.

4.9.7. Para que el manejo de los residuos patológicos sea aceptable, no se debe considerar solo los aspectos técnicos, sino también los de educación y concientización de los generadores, operadores, transportadores y fiscalizadores. Por ello se implementarán campañas de concientización en los lugares de origen.

#### 4.10. DE LA EDUCACIÓN DE LA COMUNIDAD EN EL TEMA

4.10.1. La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza organizará una campaña permanente de divulgación que tenga los siguientes objetivos:

1. Dar a conocer las normas vigentes en el municipio sobre evacuación de residuos y basuras sólidas e higiene urbana en general.
2. Explicar el beneficio comunitario que la adopción de las normas citadas en el inciso 1) del presente Artículo, reportan a la comunidad.
3. Formar una conciencia sólida en materia de Higiene Urbana asumiendo como criterio básico el hecho de que un Municipio limpio no es solamente el que mas se higieniza, sino aquel que menos ensucian y deterioran sus habitantes.

## CAPITULO V

### DE LOS EFLUENTES GASEOSOS

#### 5. NORMAS MINIMAS PARA EL TRATAMIENTO DE LOS EFLUENTES GASEOSOS.

##### 5.1. QUEMA DE RESIDUOS A CIELO ABIERTO

5.1.1. Prohíbese la emisión o descarga en la atmósfera de olores ofensivos para el ser humano, cualquiera sea su naturaleza

5.1.2. Prohíbese la quema de residuos y basuras sólidas a cielo abierto o en estufas, parrillas y otros dispositivos similares. Quedan exceptuados de esta prohibición:



1. El incendio o combustión de residuos y basuras que se realicen sin la intervención deliberada de personas o sus actos.
2. La quema de hojas, ramas y otros materiales vegetales secos que caigan naturalmente sobre vías públicas cuando exista interrupción Municipal de residuos.
3. Todos los demás casos que la Autoridad de Aplicación autorice en forma expresa.

## 5.2. FUENTES QUEMADORAS DE COMBUSTIBLES NO RESIDUALES

5.2.1. Prohíbese la quema de combustibles no residuales a cielo abierto. Quedan exceptuados de esta prohibición

1. Los incendios o combustiones que se realicen sin la intervención de personas o sus actos.
2. La quema de leña, carbón y otros combustibles no residuales en cuanto tengan por objeto la cocción de alimentos.
3. Los demás casos que la Autoridad de Aplicación autorice en forma expresa.

5.2.2. Todas las instalaciones o sistema de quema de combustibles no residuales, cualquiera sea su finalidad con las excepciones indicadas en el artículo anterior, deberán evacuar sus efluentes residuales gaseosos con sus agregados, por medio de chimeneas a la atmósfera.

5.2.3. La altura y características generales de las chimeneas a cuya instalación obliga el artículo anterior serán aprobadas en cada caso por la Autoridad de Aplicación.

5.2.4. Prohíbese la descarga o emisión a la atmósfera de efluentes residuales gaseosos y sus agregados, procedentes de instalaciones o sistemas de quema de combustible no residuales, sin el previo tratamiento de depuración que los convierten en inocuos e inofensivos para todos y cada uno de los elementos constitutivos del ambiente, la salud y el bienestar de la población.

5.2.5. Los responsables de dispositivos, instalaciones o sistemas de quema de combustible no residuales que arrojen efluentes contaminados deberán adoptar como normas de emisión aquellos valores de presencia o concentración de contaminantes, volúmenes totales de emisión por unidad de tiempo y cronograma de descarga que no alteren las normas de calidad de la atmósfera que fije reglamentariamente la Autoridad de Aplicación.

5.2.6. La Autoridad de Aplicación de esta Ordenanza especificará que tipo de instalación o sistema de quema de combustibles no residuales debe ser obligatoriamente registrado ante él por su propietario y/o responsable, como así también los plazos y formas en que se procederá a efectuar los registros necesarios.

### 5.3. DE LA INSTALACIÓN DE INCINERADORES

5.3.1. Prohíbese la instalación o funcionamiento de incineradores comerciales e industriales para todos los edificios.

5.3.2. Prohíbese la instalación y puesta en marcha de incineradores en viviendas y en toda obra, cuyos planos deban aprobarse, luego de la puesta en vigencia de las presentes Normas Mínimas.

### 5.4. EFLUENTES GASEOSOS MÓVILES DE LOS VEHÍCULOS EN GENERAL.

5.4.1. Prohíbese a los vehículos diesel o nafteros permanecer detenidos en la vía pública con el motor en marcha por período mayor de 5 (cinco) minutos. Quedan exceptuados de esta prohibición las siguientes situaciones:

1. La derivación del tránsito y su congestión.
2. La que hagan el mejor funcionamiento del motor en los días fríos.
3. Cualquiera otra que la Autoridad de Aplicación autorice.

5.4.2. Prohíbese a los vehículos diesel o nafteros, que transiten o permanezcan dentro de la jurisdicción de la Municipalidad de Colonia Ecológica y Turística Carlos Pellegrini, se hallen patentados o no en la misma a emitir o descargar durante su funcionamiento humos negros, contaminantes a la atmósfera.

5.4.3. El método de comprobación técnica del funcionamiento de los motores y otros aspectos necesarios para el cumplimiento de la Norma anterior será establecido por la Autoridad de Aplicación. Quedando exceptuados:

1. Los vehículos con dos o tres ruedas (motos, motonetas triciclos motorizados y vehículos afines).
2. Los vehículos con cilindradas menor de 500 cm.
3. Los vehículos especiales, que se hallen exceptuados por la Autoridad de Aplicación.

## CAPITULO VI

### DE LOS EFLUENTES ENERGÉTICOS

#### 6. NORMAS MÍNIMAS QUE REGULAN LOS RUIDOS MOLESTOS

##### 6.1. RUIDOS MOLESTOS A LA POBLACIÓN.

6.1.1. Quedan prohibido causar, producir o estimular ruidos innecesarios o excesivos que propagándose por vía aérea o sólida afecten o sean capaces de afectar al público, sea en ambiente público o privado, cualquiera fuese la jurisdicción que sobre éstos se ejercite y el acto, hecho o actividad de que se trate.

6.1.2. La disposición de éstas Normas Mínimas son aplicables son aplicables a todos los responsables de causar, producir o estimular ruidos innecesarios o excesivos, estén domiciliados o no en este municipio, cualquiera fuere el medio de que se sirva, y aunque este hubiera sido matriculado, registrado, patentado o autorizado en otra jurisdicción.

6.1.3. Considérese que causa, produce o estimula ruidos innecesarios con afectación al público:

1. La circulación de vehículos con llantas de hierro sobre calles empedradas, asfaltadas o hormigonadas, desde las 22:00 hs. a las 07:00 hs., salvo que lo hiciera a paso de hombre.
2. La circulación de vehículos de tracción mecánica desprovistos de silenciador de escape.
3. La circulación de vehículos que provoquen ruidos debido a ajustes defectuosos desgaste de motor, frenos, carrocerías, rodaje u otra parte del mismo, carga imperfectamente distribuida o mal asegurada.
4. La circulación de vehículos dotados de bocinas de tono múltiple o desagradable, salvo si fueren de dos tonos graves con un intervalo musical, bocina de aire comprimido, sirenas o campanas, o que fueran necesarias para el servicio público que prestan (vehículos policiales, de bomberos, de servicio hospitalarios y afines).
5. El uso de bocina, salvo en caso de emergencia, para evitar accidentes de tránsito.
6. Mantener vehículos con el motor en marcha a altas revoluciones, desde las 22:00 hs. a las 07:00 hs.
7. El armado o instalación, por parte de particulares de tarimas, cercas, kioscos o cualquier otro implemento en ámbitos públicos o privados, desde las 22:00 hs a las 07:00 hs.

8. Toda clase de propaganda o difusión varias realizada a viva voz o cualquier ruido excesivo, con amplificadores o altavoces, tanto del interior de locales y hacia el ámbito público, como desde el exterior, siempre que esta actividad no tenga la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación. Se excluye de esta prohibición el pregón de diarios (anunciador de periódicos) desde las 06:00 a las 22:00 hs.
9. La realización de juegos de artificios que provoquen explosiones, cantos o ejecuciones musicales en ámbitos públicos, salvo en casos excepcionales, previamente autorizados por la Autoridad de Aplicación
10. El funcionamiento de cualquier tipo de maquinaria, motor o herramienta fijados rígidamente a paredes medianeras y/o elementos estructurales sin tomarse medidas de aislamiento necesarias, para atenuar suficientemente la propagación de vibraciones.
11. Cualquier otro acto, hecho o actividad semejante a los enumerados precedentemente, que la Autoridad de Aplicación incluya en esta lista mediante Resolución.

6.1.4. Se consideran ruidos excesivos, con afectación del público, los causados, producidos o estimulados por cualquier acto, hecho o actividad de índole industrial, comercial, cultural, deportiva, social y demás, que supere los niveles máximos previstos en el cuadro que sigue:

Ámbito	Ruidos Ambiente Decibeles A Noche - Día	Picos Frecuentes En decibeles A Noche - Día	Picos Escasas En decibeles A Noche - Día
I	35 - 45	45 - 50	55 - 50
II	45 - 55	55 - 60	65 - 70
III	50 - 60	60 - 70	65 - 75
IV	55 - 65	60 - 75	70 - 80

Los niveles máximos no podrán ser excedidos dentro de cualquier predio vecino, midiendo con el medidor standart (Medidor de Niveles Sonoros) aprobado I:S:O: y usando la escala A de compensación del medidor.

El observador deberá colocarse frente a una ventana abierta de un dormitorio de uno de los predios afectados por la o las fuentes de ruidos. En todos los casos se establecen límites distintos para horas del día (06:00 a 22:00 hs.) y de la noche (22:00 a 06:00 hs.)

6.1.5. Designase a los fines del artículo anterior:

**AMBITO I** : El hospitalario o de reposo, abarca los alrededores de todos los edificios hospitalarios, sanatorios, clínicas y bibliotecas de la institución municipal.

**AMBITO II** : El de viviendas y se incluyen en el mismo las zonas residenciales, los alrededores de colegios, escuelas y zona de negocios pequeños.

AMBITO III : El mixto y comprende los alrededores, la zona comercial con residencia incluida.

AMBITO IV : La zona industrial y zona mixta es decir los alrededores de la zona industrial exclusiva y las industriales que incluyen la residencia.

## CAPITULO VII

### 7. DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE ALMACENAMIENTO Y/O DEPOSITOS DE AGROQUÍMICOS AGROBIOLOGICOS Y AGROBIOTECNOLOGICOS.

#### 7.1. DE LA COMERCIALIZACION DE LOS PRODUCTOS AGROQUÍMICOS, AGROBIOLOGICOS Y AGROBIOTECNOLOGICOS, SU ALMACENAJE Y APLICACIÓN.

7.1.1. Según la ley provincial N° 4495 y su Decreto Reglamentario N° 593 se entiende como agroquímicos, agrobiológicos y agrobiotecnológicos a los siguientes productos: herbicidas, fungicidas, acaroides, fertilizantes, bactericidas, mata babosas y caracoles, nematicidas, repelentes, antipolillas, insecticidas de uso doméstico y biocidas en general.

7.1.2. Atento a las disposiciones establecidas por la Ley N° 4495 y su decreto Reglamentario N° 593, en el ámbito de la jurisdicción territorial Municipal de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini, solo se permite la instalación de los locales destinados a deposito/almacenamiento y expendio de los productos citados precedentemente y de renta controlada en la siguiente zona y subzona:

- a) En la Zona Central de Preservación (Z.C.P); Subzona de Servicio para Apoyo Vial (S.S.A.V).

#### 7.2. DE LOS LOCALES DE VENTAS.

7.2.1. Los locales destinados a depósitos y almacenamientos de agroquímicos, agrobiológicos y agrobiotecnológicos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Estar ubicados en las zonas y subzonas establecidas.
- b) Se prohíbe la utilización de dichos locales para oficinas de administración y/o atención de público.

c) Deberán reunir condiciones de seguridad, aislación y ventilación.

7.2.2. Los locales de ventas de los citados productos deberán exhibir en los mismos el cartel que indique nombre, apellido y N° de Matrícula del Asesor Técnico y horarios de atención al público.

7.2.3. Tendrán obligatoriedad de venta controlada:

- a) las formulaciones clasificadas en clase A, B, C; A: extremadamente tóxico; B: muy tóxico; C: moderadamente tóxico – según Disposición N° 11/85 de Reglamentaciones de la Secretaría de Agricultura Ganadería y Pesca (SAGYP) y aquellas que determinen la Autoridad de Aplicación municipal.

7.2.4. La venta de los agroquímicos, agrobiológicos y agrobiotecnológicos se hará en envases herméticamente cerrados, identificados con marbetes aprobados por las autoridades pertinentes.

7.2.5. Queda prohibida la tenencia en depósitos y/o venta de los productos expresamente prohibidos por las Autoridades competentes.

7.2.6. Los locales expendedores deberán tener en existencia para la venta los equipos de protección (overoles, botas, guantes, protectores faciales).

7.2.7. Queda prohibida en todo el ámbito de la jurisdicción territorial Municipal de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini la venta de agroquímicos, agrobiológicos y agrobiotecnológicos en comercios que se dediquen a la comercialización de productos de consumo humano o animal, utensilios, medicamentos o ropas, pudiéndose comercializar solo en locales separados que cumplan con los requisitos aquí establecidos.

7.2.8. Se incluyen en esta prohibición todo establecimiento Comercial que expendan alimentos tales como almacenes mayoristas, minoristas, supermercados, etc. Quedan excluidos de esta restricción los productos derivados a uso domiciliario para controlar insectos o plagas domésticas y a las campañas que realice Salud Pública, respecto a estos productos que se excluyen de la restricción, deberán ser expuestos a la venta en góndolas o estantes separados convenientemente del resto de las mercaderías de carácter alimentario.

### 7.3. DEL TRANSPORTE DE LOS PRODUCTORES.

7.3.1. El transporte de los productos agroquímicos, agrobiológicos y agrobiotecnológicos deberán efectuarse en envases cerrados, identificados con marbetes oficialmente aprobados.

7.3.2. Se prohíbe el transporte simultáneo de los productos antes mencionados, especificados como peligroso por la Autoridad de Aplicación, con productos alimenticios, sean o no de consumo humano.

### 7.4. DE LA APLICACIÓN DE AGROQUÍMICOS, AGROBIOLOGICOS Y AGROBIOTECNOLOGICOS.

7.4.1. Las personas físicas y/o jurídicas que se dediquen a la aplicación aérea o terrestre de los productos antes mencionados deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- Las empresas agro-aéreas deberán operar a una distancia de mil (1.000) metros de los centros poblados, no pudiendo sobrevolarlos aun después de haber agotado su carga. Se exceptúan de esta prohibición lo referente a aplicaciones aéreas destinadas a controlar las moscas, mosquitos y plagas urbanas, como así mismo los casos de emergencia que establezca el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio y/o Ministerio de Salud Pública.

7.4.2. Comunicar a la Municipalidad cuando los lotes rurales a aplicar los agroquímicos, agrobiológicos y agrobiotecnológicos, se hallaren ubicados en cercanía de viviendas, cursos de agua, embalses utilizados como fuentes de aguas o abrevaderos naturales, tanto para consumo humano como animal. De manera de extremar el control de las aplicaciones.

7.4.3. Las Empresas, Comercios, depósitos y/o cualquier otro expendedor y/o aplicador de agroquímicos plaguicidas que a la fecha de promulgación de la presente no se encuadren a las disposiciones enunciadas precedentemente, tendrán un plazo de seis (6) meses para ajustarse al mismo. A contar de la fecha en que entre en vigencia la presente Ordenanza. Serán exceptuados del plazo previsto en este artículo aquellas empresas y/o expendedores que se encuentren obligadas por una relación contractual de alquiler de mayor plazo, mientras exista dicha relación la que no podrá exceder de veinticuatro (24) meses.

NORMAS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA CARLOS PELLEGRINI  
PROVINCIA DE CORRIENTES.

NORMAS MINIMAS DE EDIFICACIÓN.

1. INTRODUCCIÓN.

CAPITULO I

1. DE LA EDIFICACIÓN: APROBACIÓN MUNICIPAL.

.1. Requerimientos de Permisos.

1.1.1. Trabajos que requieren permiso.

1.1.2. Trabajos que no requieren permiso.

1.1.3. Documentación necesaria para tramitar el permiso de edificación.

1.1.4. Presentación de planos.

1.1.5. Característica y Normas para la presentación de los planos.

1.1.6. Requisitos indispensables para tramitar el expediente.

1.1.7. Inexactitud de la información.

1.1.8. Plazo para la aprobación de la documentación.

1.1.9. Plazo para el pago de los derechos.

1.1.10. Caducidad de permisos concedidos.

1.1.11. Iniciación de las obras.

1.1.12. Registro de Profesionales y Constructores.

1.2 Infracciones y Sanciones.

Formularios

1. Carátula Reglamentario – Plano de Edificación.

2. Carátula Reglamentario de Instalación eléctrica.

CAPITULO II

2. DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

2.1. De las cercas y veredas.

2.1.1. Obligación de construir y conservar los cercos.



- 2.1.2. Características de los cercos.
- 2.1.3. Obligación de construir veredas.
- 2.1.4. Materiales de las Veredas.
- 2.1.5. Anchos y pendientes de la vereda.
- 2.1.6. Plazo para la ejecución de los cercos y veredas.
- 2.1.7. De la línea y nivel.
- 2.1.8. Ochavas.
  
- 2.2. Fachadas y alturas de las construcciones.
  - 2.2.1. Arquitectura de los edificios.
  - 2.2.2. Fachada principal detrás de la Línea Municipal.
  - 2.2.3. Integración de edificios.
  - 2.2.4. Altura máxima de fachada principal.
  - 2.2.5. Tratamiento exterior de fachada principal.
  - 2.2.6. Fachadas secundarias y construcciones auxiliares.
  - 2.2.7. Construcción de Pérgolas
  
- 2.3. De los materiales de construcción.
  - 2.3.1. Materiales autorizados para la construcción de muros exteriores e interiores.
  - 2.3.2. De las construcciones asentadas en barro.
  - 2.3.3. Construcciones tradicionales en adobe, paja, troncos.
  
- 2.4. Para la construcción de muro.
  - 2.4.1. De los espesores de los muros exteriores.
  - 2.4.2. De los espesores de los muros interiores.
  - 2.4.3. De la protección de los muros contra la humedad.
  
- 2.5. Del tratamiento exterior de los muros.
  - 2.5.1. De los revestimientos, revoques y pinturas.
  
- 2.6. De las cubiertas.
  - 2.6.1. Cubierta de los techos.
  
- 2.7. De los pisos y contrapisos.
  - 2.7.1. Obligación de colocar contrapisos y características de los mismos.

## CAPITULO III

### 3. DE LOS LOCALES

- 3.1. Clasificación de los Locales.
  - 3.1.1. Locales de primera clase.
  - 3.1.2. Locales de segunda clase (Dependencias).
  - 3.1.3. Locales de tercera clase (Trabajo).
  - 3.1.4. Locales de cuarta y quinta clase.
  - 3.1.5. Locales de Quinta Clase.
  - 3.1.6. Atribución para Clasificar Locales.
  
- 3.2. Alturas, Áreas, y Lados Mínimo de Locales.
  - 3.2.1. Locales de Primera clase.
  - 3.2.2. Locales de segunda clase (Dependencia).
  - 3.2.3. Locales de tercera clase (Trabajo).
  - 3.2.4. Locales de cuarta y quinta clase
  
- 3.3. Ventilación e Iluminación de los Locales.
  - 3.3.1. Locales de Primera Clase.
  - 3.3.2. Locales de Segunda Clase
  - 3.3.3. Locales de Tercera Clase
  - 3.3.4. Locales de Cuarta y Quinta Clase
  - 3.3.5. Prohibición de cubrir patios.
  - 3.3.6. Prohibición de reducir patios.
  - 3.3.7. Acceso a los patios.
  - 3.3.8. Iluminación y ventilación a la vía pública
  - 3.3.9. Ventilación por galería

#### CAPITULO IV

### 4 DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS.

- 4.1. Instalaciones que afectan a linderos.
  - 4.1.1. Altura de las chimeneas sobre el techo de los edificios.
  
- 4.2. Instalaciones que produzcan humedad.
  - 4.2.1. Desagües.
  - 4.2.2. Pozos- cloacas.
  - 4.2.3. Instalaciones que produzcan malos olores.

4.2.4. Distancia de los árboles a los muros.

4.2.5. Apertura de pozos.

#### CAPITULO V

5. DE LAS DEMOLICIONES EXCAVACIONES Y TERRAPLENES

5.1. Demoliciones.

5.2. Rellenamiento.

5.3. Terraplenamiento.

#### CAPITULO VI

6. CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

#### CAPITULO VII

7. DISPOSICIONES GENERALES.

7.1. De la instalación de Kioscos y de Otras Actividades en el Área Pública.

7.2. De la Publicidad en la Vía Pública y de la Señalización Urbana.

7.3. De la Iluminación.

NORMAS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA CARLOS PELLEGRINI  
PROVINCIA DE CORRIENTES.

NORMAS MINIMAS DE EDIFICACIÓN.

## INTRODUCCIÓN

Estas normas mínimas de edificación regirán en la jurisdicción Municipal de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini.

Estas Normas reglamentarán todo lo referente a la construcción, ampliación, refacción, reforma de locales habitables. Las disposiciones alcanzarán a todo edificio de carácter estatal o privado debiendo ajustarse a estas reglamentaciones sin excepción.

Prohíbese la realización de obras, modificaciones de frente o cualquier otra alteración edilicia que no se adecue al estilo arquitectónico cuya preservación se dispone por la presente. A tal efecto toda obra nueva o modificación que se realice, deberá contar con la aprobación de la Municipalidad, la que podrá requerir el asesoramiento de la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia.

### 1. DE LA EDIFICACIÓN: APROBACIÓN MUNICIPAL

#### 1.1. REQUERIMIENTO DE PERMISO

##### 1.1.1. Trabajos que requieren Permiso:

Todos los trabajos que se realicen dentro de la jurisdicción Municipal, y que a continuación se establecen, deberán contar, previa solicitud y pagos de los derechos correspondientes, con el permiso de la autoridad Municipal.

1. Construir nuevos edificios.
2. Ampliar y/o reformar lo existente.
3. Efectuar demoliciones.
4. Modificar la estructura del edificio.
5. Cerrar o abrir vanos al frente de los edificios, medianeras o muros.

6.Colocar vitrinas, toldos, carteles, y anuncios que requieran estructuras resistentes

7.Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.

8.Construir y/o colocar instalaciones especiales mecánicas eléctricas, Técnicas e inflamables.

9.Ampliar y/o construir panteones, bóvedas o sepulcros individuales.

10.Habilitar finca, edificio, locales e instalaciones para el uso público.

#### 1.1.2. Trabajos que no requieren Permiso:

Quedan exentos del trámite para obtención del permiso los trabajos que los propietarios encaren para la conservación de los edificios, (pinturas, cambio de pisos, reparación de cubiertas, etc.).

#### 1.1.3. Documentación necesaria para tramitar el Permiso de Edificación.

Para la aprobación de planos de construcción y obtención del permiso de edificación, el interesado deberá presentar lo siguiente:

- a) Permiso de Subdivisión y Uso del suelo (otorgado).
- b) Formulario tipo para la solicitud de permiso de edificación y/o de habilitación.
- c) Constancia de libre deuda de Impuestos Municipales.
- d) Un original transparente y tres copias de los planos de construcción.
- e) Original y dos copias de las planillas de locales de iluminación y ventilación.

#### 1.1.4. Presentación de Planos.

Para la presentación de planos se exigirá la siguiente documentación mínima.

- a) Planos generales: Escalas 1:100 o 1:50

Plantas del edificio

Fachada

Corte longitudinal y transversal

Para edificios comerciales o industriales, se requieren la presentación de los planos generales y ubicación en planta (convenientemente especificados) de las instalaciones y equipos especiales. (según magnitud de obra la esc. será 1:200).

- b) Planos de estructura: Escalas 1:200

Siempre que existen sistemas de estructuras resistentes, metálicas o maderas, deberán presentarse los planos y planillas de cálculos respectivos.

En cuanto a los sistemas de fundación, serán siempre objeto de estudios aunque se trate de plantas de viviendas económicas, a los efectos de asegurar la integridad del edificio.

Se requiere la presentación de planos de replanteo y detalle en escala 1:20 del sistema propuesto, indicando profundidad y tensión admisible del suelo.

c) Memoria de calculo

La presentación de las memorias de cálculos, solo se exigirá cuando se considere necesario por la importancia de la obra.

d) Planos de instalaciones: Escalas 1:100

- Sanitarias:

Cuando el predio se encontrare excluido del área servida por agua y cloaca el profesional deberá presentar los planos con el esquema de la instalación sanitaria propuesta para todo edificio a construir, ampliar y/o modificar ajustándose a lo establecido en las Normas Mínimas de Protección e Higiene Urbana.

- Eléctricas:

Serán efectuados conforme al de obra, identificándose cantidad de circuitos; sección de conductores y caños, detalles de medidores, tableros y protecciones, toma de tierra, dispositivos de maniobra, arranque y protecciones de motores etc., todo ello, según las normas vigentes de las instituciones oficiales (IRAM).

- Mecánicas – Térmicas – Inflamables:

La presentación de los planos de instalaciones especiales solo se exigirá, cuando por la importancia de la obra se considere necesario.

### 1.1.5. Características y Normas para la Presentación de los Planos.

a) Dimensiones:

Los planos tendrán dimensiones de un modulo base de 0,30m. de alto por 0,18m. de ancho, más un margen de 2,5cm. en su borde izquierdo y de 1cm. en todo su contorno.

Formato mínimo: 2 módulos (horizontales)

Formato máximo: 15 módulos (3 verticales – 5 horizontales).

b) Carátula Reglamentaria:

Los planos tendrán en su esquina inferior derecha un espacio de 0,30m. x 0,18m. (1 modulo), cuyas características y datos a consignar consten en el modelo adjunto.

**c) Colores Convencionales:**

Los planos generales deberán pintarse según corresponda, con los siguientes colores establecidos como convencionales:

Negro: partes de la construcción existente con los planos aprobados.

Rojo: a construir.

Verde: partes de la construcción existente y sin planos aprobados.

Amarillo: a demoler.

**c) Acotaciones:**

Los planos generales “PLANTAS”, “CORTES” Y “FACHADAS” estarán correctamente representados según el Sistema Monge, de tal manera que exista una total correspondencia entre los mismos, debiendo indicarse las dimensiones totales y parciales del terreno, patios, locales, espesores de paredes, alturas de los techos y cielorrasos y niveles con respecto al cordón de vereda (según normas IRAM).

Las referencias, acotaciones y/o especificaciones técnicas, deberán ser las suficientes y necesarias como para individualizar la obra que corresponde e interpretarla correctamente.

**1.1.6. Requisitos Indispensables para tramitar el Expediente:**

1. Todos los documentos indicados anteriormente, deberán estar refrendados por el propietario, Profesionales o Empresa Constructora que intervenga en la solicitud del permiso con indicación de sus respectivos números de matrículas.
2. Todas las fojas del expediente de construcción, llevaran estampillados que fije la Ordenanza Impositiva en vigencia.

**1.1.7. Inexactitud de la Información:**

Cuando exista datos falsos de la obra o de la información, el expediente será devuelto a los profesionales a cargo o al propietario directamente. Deberá rehacerse correctamente sin perjuicio de las penalidades que pudiera corresponder por la falta cometida. Dicha documentación deberá ser devuelto dentro de los 15 días hábiles de entregado el expediente, caso contrario, se dará por desistido de ejecutar la obra o de continuar con lo solicitado, procediéndose, en consecuencia, a archivar el expediente.

El interesado podrá solicitar la ampliación del plazo estipulado, si las observaciones lo obligan a rectificar o rehacer la totalidad de la documentación, o su mayor parte.

Las correcciones serán autenticadas por el profesional interviniente y ratificadas por el propietario.

#### 1.1.8. Plazo para la Aprobación de la Documentación:

Cuando los planos y documentos se encuentran encuadrados en lo especificado en esta reglamentación la Municipalidad deberá entregar los planos aprobados y los derechos liquidados dentro de un plazo no mayor de 15 días hábiles. Cuando para la aprobación debiera intervenir otras reparticiones, el plazo se ampliará a razón de 30 días hábiles por cada intervención de las mismas.

#### 1.1.9. Plazo para el Pago de los Derechos:

Los derechos de construcción son por cuenta exclusiva del propietario quien, una vez liquidados, será citado a efectos de abonarlos, dentro de un plazo no mayor de 30 días corridos a partir de la notificación.

Cuando no se hubieran abonado los derechos liquidados y se da comienzo al trabajo no autorizado, estos serán paralizados y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar.

#### 1.1.10. Caducidad de Permisos Concedidos:

Los permisos caducarán si la obra no se hubiera comenzado dentro de los 6 meses contados desde el otorgamiento del permiso.

#### 1.1.11. Iniciación de las obras:

Ninguna obra se iniciara antes de haber pagado los impuestos respectivos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada correspondiente. El propietario deberá comunicar por escrito y con una anticipación no menor de tres días de la fecha de iniciación de la obra o trabajo.

#### 1.1.12. Registro de Profesionales y Constructores:

Todos los profesionales y constructores que intervengan en una obra y que se encuentren según las leyes respectivas habilitados para ejercer tales funciones, deberán inscribirse en los Registros Municipales que se abrirán para tales propósitos. En este Registro se anotara:

- a) NOMBRE Y APELLIDO.



- b) FIRMA DEL INTERESADO.
- c) DATOS DE IDENTIDAD Y DOMICILIO ACTUALIZADO.
- d) TITULO HABILITANTE.
- e) CATEGORÍA.
- f) NUMERO DE INSCRIPCIÓN EN CONSEJO PROFESIONAL DE INGENIERIA Y AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES.
- g) NUMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL.
- h) CONSTANCIA DE PAGO DE LA PATENTE ANUAL QUE FIJA EL CODIGO TRIBUTARIO.
- i) CONSTANCIA DE PAGO DE LA REMATRICULACION EN EL CONSEJO PROFESIONAL, DE LA INGENIERIA, ARQUITECTURA Y AGRIMENSURA.

#### Inscripciones provisorias:

Cuando los interesados no cuenten con la totalidad de la documentación requerida, éstos podrán inscribirse provisoriamente por un plazo de 90 días. Vencido dicho plazo, de no haber regularizado dicha situación, el Departamento Ejecutivo podrá disponer la paralización de la obra, sin perjuicio de aplicar las sanciones que pudieran corresponder.

#### Categorías de los constructores:

Se establecen las siguientes categorías:

- **Primera Categoría:**

Ingenieros Civiles, Ingenieros en Construcciones, Arquitectos diplomados o revalidados por una Universidad Nacional, podrán proyectar, calcular o construir obras de cualquier importancia sin ninguna clase de limitaciones, siempre que el título haya sido inscripto en los registros del Consejo Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Provincia de Corrientes y en el de esta Municipalidad.

- **Segunda Categoría:**

Los diplomados en las Escuelas Industriales de la Nación o Provincia con título de Maestros Mayor de Obras o Técnicos Constructores. El título deberá registrarse en el Consejo Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Provincia de Corrientes y en esta Municipalidad.

- **Tercera Categoría:**

Los diplomados en construcciones y los actuales idóneos cuya antigüedad mínima sea de 10 años, debiendo los cálculos y detalles de la construcción ir firmados por profesionales o técnicos de categoría superior.

- **Cuarta Categoría:**

Los actuales idóneos que hayan ejecutado obras de una sola planta, podrán construir edificios de una sola planta cuya superficie cubierta no exceda de 80 metros cuadrados, y siempre que la obra no requiera del cálculo de estructuras resistentes.

**Disposiciones Transitorias:**

Las disposiciones que habilitan los idóneos como constructores de tercera y cuarta categoría, son transitorias, vale decir, que una vez aceptados los constructores que se hallen dentro de esas disposiciones no se admitirán mas idóneos, debiendo en lo sucesivo acompañar a toda solicitud de inscripción, los documentos habilitantes expedidos por la autoridad competente.

**Patentes Anuales de Profesionales y de Constructores:**

Para poder actuar como tales, los profesionales y constructores deberán abonar la patente del año por adelantado, de acuerdo al Código Tributario.

**Responsabilidad del Projectista / Director técnico / Calculista /**

**Constructor o Empresa Constructora:**

Estos profesionales serán responsables de los daños que se causen a terceros en la obra, de vicios aparecidos por la colocación de materiales de inferior calidad a la prevista, o por falta de atención adecuada a la obra.

Los mismos podrán retirarse de una obra, haciéndolo saber por escrito a esta Municipalidad, siempre que no exista infracciones imputables a los interesados.

En estos casos, se exigirá al propietario la paralización de los trabajos, hasta tanto sea designado y comunicado a esta Municipalidad el nuevo profesional.

## 1.2. INFRACCIONES Y SANCIONES.

- a) Quienes fueran responsables de ventas a terceros de lotes integrantes de Subdivisiones de “hecho” no susceptibles de ser aprobados conforme a las normas de esta Ordenanza, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran corresponderles se harán pasibles de una multa que será fijada anualmente por el Departamento Ejecutivo, por cada lote vendido.
- b) Todo uso, en edificios e instalaciones de cualquier tipo nuevo o existente, que se iniciare con posterioridad a la homologación de estas normas sin autorización municipal, se hará pasible el o a los responsables de la aplicación de una multa que será determinada anualmente por la Municipalidad.

- c) En el caso previsto en el punto anterior, si el uso efectuado contraviniera además las normas previstas al respecto en esta Ordenanza se hará pasible al o a los responsables de la aplicación de una multa que será determinada anualmente por la Municipalidad según la gravedad de la infracción pudiendo ordenar al o a los responsables la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas bajo apercibiendo de efectuarlas directamente a cargo de los infractores.
  
- d) En todos los casos la Municipalidad se reserva el derecho de iniciar acciones judiciales y/o administrativas sin que el pago de las multas signifique la suspensión de las causas.

MODELO DE VISACIÓN MUNICIPAL DE MENSURA / APROBACIÓN MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN Y/O HABILITACIÓN.

EXPTE N° ..... LETRA ..... AÑO .....

COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA CARLOS PELLEGRINI, ..... de ..... de .....

Al Señor Intendente de la  
Municipalidad de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini

S / DESPACHO:

Solicito a Ud., y por su intermedio a quien corresponda, se de curso al presente expediente a los efectos de obtener la:

- Visación Municipal de Mensuras.
- Aprobación Municipal de Edificación
- Aprobación Municipal de Habilitación

A tales fines se adjunta la siguiente documentación:

- OBSERVACIONES: (Aclarar características de la subdivisión del suelo, de la ocupación, del uso o actividades que se prevean realizar: Complejidad, número de empleados, equipamientos e instalaciones especiales).

DATOS DEL PROPIETARIO

N.A.: .....

DOCUMENTO N°: .....

DOMICILIO: .....

FIRMA: .....

DATOS DEL PROFESIONAL / TÉCNICO

N.A.: .....

MAT.C.P.N.N° ..... MAT. MUN. N° .....

DOMICILIO: .....

FIRMA: .....

# MODELO DE SOLICITUD DE PERMISO DE SUBDIVISIÓN Y USO DEL SUELO

EXPTE N° ..... LETRA ..... AÑO .....

COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA CARLOS PELLEGRINI, ..... de ..... de .....

Al Señor Intendente de la  
Municipalidad de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini  
S / DESPACHO:

Solicito a Ud., y por su intermedio a quien corresponda, se me informe respecto de la siguiente consulta:

## 1. DATOS DE LA PROPIEDAD

Chacra N° ..... Fracción N° ..... Nomenclatura Catastral ..... Adrema N° .....  
Manzana N° ..... Letra ..... Lote N° ..... Adrema N° ..... Calle .....  
..... N° ..... entre calles ..... y .....  
Dimensiones ..... Superficie .....

## 2. MOTIVO DE LA CONSULTA.

### 2.1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Mensura	Urbanización Especial
Urbanización	Subdivisión de parcela
Loteo	Englobamiento y redistribución de Parcelas.

Indicar otros no previstos: .....  
.....

### 2.2. USO DEL SUELO

#### - CLASIFICACIÓN

Obra a construir	Obra a relevar
Reformar / Transformar	Demoler
Ampliar	Habilitar

#### - DESTINO

Vivienda Unifamiliar	Depósito
Vivienda Colectiva	Industria
Comercio Mayorista	Servicio (Taller, Oficina, etc.)
Comercio Minorista	Equipamiento Socio-Cultural-Recreativo

OBSERVACIONES: (Aclarar las características de las actividades a desarrollar del comercio, depósito, industria y servicio) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 3. DATOS DEL PROPIETARIO

N. y A.: .....  
Domicilio: .....  
D.N.I. N°: .....

## DATOS DEL SOLICITANTE

N. y A.: .....  
Domicilio: .....  
D.N.I. N°: .....

.....  
FIRMA

.....  
FIRMA

## REFERENCIA PARA EL LLENADO DE LA PRESENTE:

Se deberá marcar con una "X" el motivo de la consulta que corresponda, como así también todos los otros datos que se solicitan

INFORME MUNICIPAL: (Para ser llenado por la Municipalidad).

4. Se informa que la propiedad se halla inscrita actualmente en esta Municipalidad a nombre de:.....

TOMO: ..... FOLIO: ..... N°: ..... FECHA: .....

5. IMPUESTO INMOBILIARIO: Adeuda: .....  
(Urbano – Subrural) No Adeuda: .....

TASA MUNICIPAL: Adeuda: .....

No Adeuda: .....

6. El impuesto se encuentra ubicado en la:

- ZONA CENTRAL DE PRESERVACIÓN
- Subzona Residencial y de Equipamiento Básico
- Subzona para la Localización de Equipamientos Especiales
- Subzona Residencial, Paisajística, Recreativa
- Subzona Residencial de Preservación
- Subzona de Reserva para Apoyo Vial
- ZONA SUBRURAL DE PRESERVACIÓN
- Subzona Subrural I
- Subzona Subrural II
- Subzona Subrural III

7. LOS SOLICITADO (Tachar lo que no corresponda)

Se ajusta a las disposiciones y normas de la Ordenanza N° ..... / .....  
por lo cual se otorga el permiso de .....

.....

OBSERVACIONES: .....

.....

.....

.....  
FIRMA Y SELLO DEL MUNICIPIO

COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA CARLOS PELLEGRINI, ..... de ..... de .....

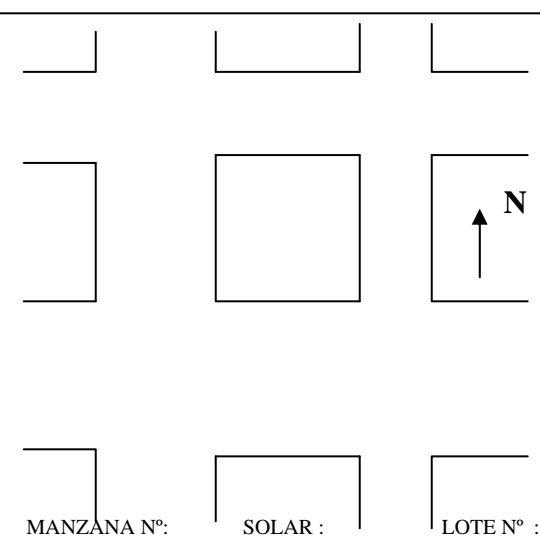
NOTIFICADO: .....

FIRMA DEL PROPIETARIO Y ACLARACIÓN

COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA CARLOS PELLEGRINI, ..... de ..... de .....

**CARÁTULA REGLAMENTARIA**

**PLANO DE EDIFICACIÓN**

<p>EXPEDIENTE N°      LETRA      PAG.      AÑO</p> <hr/> <p>PLANO NUEVO: .....</p> <p>(CONFORME A OBRA, O AMPLIACIÓN, A DEMOLER, A HABILITAR, A RELEVAR)</p> <p>DESTINO: .....</p> <p>(VIVIENDA UNIFAMILIAR, COMERCIO MINORISTA, DEPÓSITO, ETC.)</p> <p>PROPIEDAD DE .....</p> <p>.....</p> <p>CALLE: .....</p> <p>ENTRE CALLE: ..... Y .....</p> <p>ZONA: .....</p> <p>SUBZONA: .....</p>	<p>N° FOLIO</p>														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2" style="width: 25%;">SUPERFICIE DEL TERRENO</th> <th colspan="2" style="width: 25%;">% Sup Ocupada</th> <th colspan="2" style="width: 25%;">% Superficie Libre</th> </tr> <tr> <th style="width: 12.5%;">Exigida por Zona</th> <th style="width: 12.5%;">Proyec - tada</th> <th style="width: 12.5%;">Exigida por zona</th> <th style="width: 12.5%;">Proyec - tada</th> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Expresar en valor absoluto y en porcentaje</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	SUPERFICIE DEL TERRENO	% Sup Ocupada		% Superficie Libre		Exigida por Zona	Proyec - tada	Exigida por zona	Proyec - tada	Expresar en valor absoluto y en porcentaje					<p><b>SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL:</b>                  DISCRIMINAR LA SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL Y SEGÚN CORRESPONDA (A CONSTRUIR, A DEMOLER, EXISTENTE, CONSTRUIDO SIN PERMISO).</p>
SUPERFICIE DEL TERRENO		% Sup Ocupada		% Superficie Libre											
	Exigida por Zona	Proyec - tada	Exigida por zona	Proyec - tada											
Expresar en valor absoluto y en porcentaje															
<p><b>UBICACIÓN</b>      DUP. MENSURA N°</p>	<p>FIRMA DEL PROPIETARIO.....</p> <p>DOMICILIO.....</p>														
 <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">MANZANA N°:      SOLAR :      LOTE N° :</p>	<p>FIRMA DEL PROYECTISTA.....</p> <p>ACLARACIÓN.....</p> <p>DOMICILIO.....MMNª.....CPNª.....</p>														
<p>FIRMA DEL DIRECTOR DE OBRA.....</p> <p>ACLARACIÓN.....</p> <p>DOMICILIO:.....MMNª.....CPNª.....</p>	<p><b>REFERENCIA</b></p> <p><input type="checkbox"/> EXISTENTE ( negro ) ( con permiso )</p> <p><input type="checkbox"/> A CONSTRUIR ( rojo )</p> <p><input type="checkbox"/> A DEMOLER ( AMARILLO )</p> <p><input type="checkbox"/> CONSTRUIDO S/R ( VERDE )</p> <p><input type="checkbox"/> FUTURA AMPLIACIÓN ( S/ PINTAR ).</p>														
<p>FIRMA DEL CONSTRUCTOR</p> <p>ACLARACIÓN.....</p> <p>DOMICILIO:.....MMNª.....CPNª.....</p>	<p>FIRMA DEL CALCULISTA</p> <p>ACLARACIÓN.....</p> <p>DOMICILIO.....MMNª.....CPNª.....</p>														

**CARÁTULA REGLAMENTARIA DE INSTALACIÓN ELECTRICA**

<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">EXPEDIENTE N°</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">LETRA</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">PAG.</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">AÑO</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"> <b>PLANO DE INSTALACIÓN ELECTRICA</b>                  (RELEVAMIENTO, O AMPLIACIÓN, O A REFORMAR, ETC.)             </td> </tr> <tr> <td colspan="4">PROPIEDAD DE .....</td> </tr> <tr> <td colspan="4">CALLE: .....</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ENTRE CALLE: ..... Y .....</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ESCALA:.....</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZONA: .....</td> </tr> <tr> <td colspan="4">SUBZONA: .....</td> </tr> </table>	EXPEDIENTE N°	LETRA	PAG.	AÑO	<b>PLANO DE INSTALACIÓN ELECTRICA</b> (RELEVAMIENTO, O AMPLIACIÓN, O A REFORMAR, ETC.)				PROPIEDAD DE .....				CALLE: .....				ENTRE CALLE: ..... Y .....				ESCALA:.....				ZONA: .....				SUBZONA: .....				N° FOLIO
EXPEDIENTE N°	LETRA	PAG.	AÑO																														
<b>PLANO DE INSTALACIÓN ELECTRICA</b> (RELEVAMIENTO, O AMPLIACIÓN, O A REFORMAR, ETC.)																																	
PROPIEDAD DE .....																																	
CALLE: .....																																	
ENTRE CALLE: ..... Y .....																																	
ESCALA:.....																																	
ZONA: .....																																	
SUBZONA: .....																																	
<b>UBICACIÓN</b> DUP. MENSURA N°	PROPIETARIO..... ACLARACIÓN..... DOMICILIO.....																																
<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 20px;"></td> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 20px;"></td> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 40px;"></td> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 40px;"></td> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 40px; text-align: center;">                     N                      ↑                 </td> </tr> <tr> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 20px;"></td> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 20px;"></td> <td style="width:33%; border: 1px solid black; height: 20px;"></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">                 MANZANA N°:      SOLAR :      LOTE N° :             </p>						N ↑				FIRMA DEL PROYECTISTA..... ACLARACIÓN..... DOMICILIO:.....MMN°.....CPN°.....																							
		N ↑																															
	FIRMA DEL DIRECTOR DE OBRA..... ACLARACIÓN..... DOMICILIO.....MMN°.....CPN°.....																																
	FIRMA DEL INSTALADOR..... ACLARACIÓN..... DOMICILIO:.....MMN°.....CPN°.....																																
SERVICIO CLASIF. COMO: Residencial y/o comercial. ALIMENTACIÓN: Aérea o Subterránea INSTALACIÓN: Embutida TENSIÓN SOLICITADA: 220 o 380 v  POTENCIA A SUMINISTRAR	<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:70%;"><b>RESUMEN:</b></td> <td style="width:10%; border: 1px solid black; text-align: center;">N°</td> <td style="width:20%; border: 1px solid black; text-align: center;">W</td> </tr> <tr> <td>CANTIDAD DE CIRCUITOS.....</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>CANTIDAD DE BOCAS.....</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>CANTIDAD DE TOMAS.....</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>CANTIDAD AIRE ACONDIC.....</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>CANTIDAD TERMOTANQUE.....</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td align="right">TOTAL</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">                 COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD:.....             </p>			<b>RESUMEN:</b>	N°	W	CANTIDAD DE CIRCUITOS.....			CANTIDAD DE BOCAS.....			CANTIDAD DE TOMAS.....			CANTIDAD AIRE ACONDIC.....			CANTIDAD TERMOTANQUE.....			TOTAL											
<b>RESUMEN:</b>	N°	W																															
CANTIDAD DE CIRCUITOS.....																																	
CANTIDAD DE BOCAS.....																																	
CANTIDAD DE TOMAS.....																																	
CANTIDAD AIRE ACONDIC.....																																	
CANTIDAD TERMOTANQUE.....																																	
TOTAL																																	



## Capítulo II

### 2. DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

#### 2.1. DE LAS CERCAS Y VEREDAS.

##### 2.1.1. Obligación de Construir y Conservar los Cercos.

Todos los terrenos baldíos o edificios con frente a la vía pública están obligados a construir y conservar en su frente una cerca, cuyas características deberán ser las que se señalan a continuación:

##### 2.1.2. Características de los Cercos.

Por razones estéticas y conforme con los objetivos enunciados para la Zona Central de Preservación, el único material que se puede utilizar en la construcción de los cercos deberán ser setos vivos (armados con vegetación).

##### 2.1.3. Obligación de Construir Veredas.

Todo terreno sobre la vía pública debe tener veredas perimetrales, debidamente niveladas, de acuerdo a lo establecido en el grafico N° 1- Red Vial Principal. Cuando la vereda se encuentre total o parcialmente destruida, la Municipalidad intimará al propietario para que en un plazo prudencial ponga en condiciones a la misma. Si vencido el plazo y la vereda no ha sido reconstruida, la Municipalidad la hará ejecutar por cuenta del propietario mas los recargos correspondientes.

##### 2.1.4. Materiales de las Veredas.

Los materiales a utilizar en la construcción de veredas serán los siguientes:

- Las calles no serán pavimentadas, por lo que las veredas serán de pasto mantenido a una altura máxima de 0,10m. (10cm), que ofrezcan una superficie que posibilite la transitabilidad permanente de los mismos.

##### 2.1.5. Ancho y Pendiente de las Veredas.

- El ancho necesario de la vía pública afectada para la circulación de peatones, parterre, y arborización se indican en el grafico N°1 (Red Vial Principal) según las características que deberán reunir las vías según su jerarquía.
- La pendiente transversal para las veredas será del 5%.
- La pendiente para las entradas de vehículos será del 12%.

- El acceso de vehículos tendrá un ancho no mayor de 6,00m. pudiéndose realizar la consolidación de dos huellas de 0,40m. cada una con materiales tales como: losetas de H° A°, piedras lajas, etc.
- La rampa de transición o enlace tendrá una pendiente del 12%, cuando hubiera diferencia de nivel entre una vereda y otra contigua, la transición se hará mediante planos inclinados.

#### 2.1.6. Plazo para la Ejecución de los Cercos y Veredas.

Los propietarios deberán poner todos los cercos y veredas en condiciones reglamentarias en un plazo no mayor de 180 días corridos a partir de la homologación de la presente Ordenanza. Pudiendo extenderse dicho plazo según lo considere la Municipalidad.

Vencido dicho plazo la Municipalidad estará en condiciones de aplicar la multa que corresponda.

#### 2.1.7. De la Línea y Nivel.

El nivel de los terrenos y/o de piso de las construcciones tendrán una cota mínima de 0,15m. sobre el cordón de vereda.

#### 2.1.8. Ochavas.

Es obligatorio formar ochavas en todas las esquinas la que se fijan en 5,66m. como mínimos y que resulta de tomar 4,00m. a partir de la esquina sobre la línea Municipal de ambas calles. Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas Municipales de las calles concurrentes.

### 2.2. FACHADA Y ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES. (Ver Modific. Ordenanza N° 06/07)

#### 2.2.1. Arquitectura de los Edificios (Ver Anexo Formulación de Parámetros Urbanos y Edificios a los que debieran ajustarse los Equipamientos).

A partir de la sanción de la presente Ordenanza la composición, el estilo y decoración en las construcciones edilicias serán orientado de manera de lograr que las mismas rescaten las formas arquitectónicas y sistemas constructivos autóctonos, pero no por ello, las edificaciones nuevas y/o refacciones que se realicen dejarán de responder a un óptimo esquema funcional formal y tecnológico.

Toda nueva edificación y/o refacción para realizarse se deberá tener una continuidad en su estilo, altura similar y líneas generales con las construcciones existentes en el entorno de manera de no romper con la armonía del conjunto.

Se propone reivindicar y desarrollar el planteo original del corredor continuo, característico de la arquitectura colonial guaraníca.

Si bien no se buscará realizar una repetición de la solución formal de las construcciones existentes en la zona, se tratará por lo menos de hacerlas mas acorde con el contexto general, respetando además de lo ya señalado, algunos elementos principales, como ser la proporción entre llenos y vacíos en los vanos de puerta y ventanas, la repetición de elementos tales como solados, texturas y pinturas, farolas de alumbrado, cercos, grupos arbustivos, árboles, veredas, recursos gráficos de señalización, etc.

Se propone integrar a aquellas edificaciones de carácter híbrido (sin el estilo que se pretende revalorizar) con las demás edificaciones de corredor existentes y/o construir a través de pérgolas con techo vegetal (acorde a las especies ya especificadas en el artículo 1.1.7.) las que se adosarán además en las cercas y al lado de los tapiales en general, otorgándoles al menos, una caracterización que las revaloriza.

La Municipalidad con el asesoramiento de la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras y Servicios Públicos deberá rechazar toda construcción que no se ajuste a la normativa de la presente Ordenanza.

Por consiguiente queda totalmente prohibido las construcciones con los siguientes materiales:

- a) En hormigón
- b) Sistemas prefabricados que no se adapten a las características ambientales y estéticas que se pretenden para la localidad.
- c) Construcciones metálicas tipo tinglado.

### 2.2.2. Fachada Principal detrás de la Línea Municipal.

Toda nueva construcción edilicia para uso residencial exclusivamente estará retirada a 5,00 m. medido perpendicularmente de la línea Municipal, espacio que permanecerá libre de todo uso que no sea de acceso o espacio verde jardinizado.

Aquellas construcciones destinadas al uso mixto (residencial-comercial minorista o servicio), deberá efectuar el retiro de la línea de edificación, desde la Línea Municipal de 6,00 m. como mínimo.

### 2.2.3. Integración de edificios.

Las pérgolas integran las edificaciones de corredor entre si y con las demás edificaciones existentes se las coloca al lado de las cercas y de los tapias en general y en los frentes de aquellos edificios de carácter híbridos a cuya concepción de fachada no afecta, agregándoles una caracterización que al menos unifica al paisaje y las revaloriza.

#### 2.2.4. Altura Máxima de Fachada Principal.

Solo se permitirán edificios de una sola planta.

El volumen de las edificaciones nuevas o adicionales a las ya existentes deberán poseer una altura similar a las que posean las edificaciones vecinas (5 metros).

#### 2.2.5. Del tratamiento Exterior de Fachada Principal.

Todos los vanos o vacíos, para ventanas, puertas etc. dentro del parámetro del frente, deberá tener un sentido dominante de verticalidad en proporción 1:1,5.

Los vacíos podrán predominar eventualmente sobre los llenos, pero en ningún caso ser de tal magnitud que destruya el sentido del cierre del paramento.

#### 2.2.6. Fachadas Secundarias y Construcciones Auxiliares.

Los edificios de perímetro libre deberán efectuar retiro de ambas líneas divisorias laterales, mínimas de 5,00 m.

Los edificios semiperímetro libre, en los casos permitidos deberán efectuar el retiro lateral de 5,00 m. mínimo, en coincidencia con el retiro lateral de la parcela lindera. Dichos espacios deberán jardinizados.

Estos frentes secundarios serán tratados, siguiendo el mismo estilo arquitectónico de la fachada principal. Asimismo una fachada de una construcción auxiliar conectada con el fondo del edificio principal, responderá al mismo estilo arquitectónico con las demás obras del conjunto principal.

#### 2.2.7. Construcción de Pérgolas.

Las pérgolas serán construidas con una tecnología simple y de fácil acceso económico, la madera será el material básico a emplear; con ensambles de planchuelas metálicas abulonadas que aseguren la rigidez del conjunto, los mismos se apoyarán al suelo mediante amarres metálicos evitando la putrefacción de los mismos.

Las pérgolas como máximo podrán avanzar 1,20 m. sobre veredas y la cobertura vegetal sobre las pérgolas de madera se adaptará a lo establecido en el artículo 1.1.7. “Arbolado de Calles y Espacios Verdes” de esta ordenanza.

## 2.3. DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

### 2.3.1. Materiales Autorizados para la Construcción de Muros Exteriores e Interiores.

- ❖ Ladrillos Comunes
- ❖ Ladrillos Prensados
- ❖ Ladrillos de suelo cemento pretensados
- ❖ Ladrillos de Mezcla de Suelo Cemento
- ❖ Otros materiales autóctonos tales como adobe, troncos, palmas, teniendo en cuenta su durabilidad y técnicas constructivas eficaces y duraderas

### 2.3.2. De las Construcciones asentadas en Barro.

Pueden elevarse muros de albañilería de ladrillos asentados en barro, limitando su altura a no mas de 4,00 m. sobre el nivel del suelo. Asimismo los cimientos y parte de los muros que quedan debajo de la capa aisladora horizontal, deberán asentarse con mezcla de cal y/o cemento reforzado.

### 2.3.3. Construcciones en Adobe, Paja, Troncos, Palmas.

Las construcciones tradicionales en adobe, paja, troncos, palmas, etc. y sus combinaciones solo serán aceptadas cuando la solución técnica constructiva demuestre ser eficaces y duraderas. Por ello cada caso deberá estudiarse en particular por las Autoridades Municipales con el asesoramiento de los organismos del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

## 2.4. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE MUROS.

### 2.4.1. De los Espesores de los Muros Exteriores.

Los muros portantes tendrán un espesor de 0,30 m. como mínimo, y los muros de cerramiento de ladrillo común, el espesor será 0,15 m. como mínimo.

Los realizados en ladrillos pretensados serán de 0,22 m.

#### 2.4.2. De los Espesores de los Muros Interiores.

Los muros interiores no cargados deberán tener los siguientes espesores mínimos:

- a) ladrillos comunes: 0,15m.
- b) de tabiques de canto (panderete): 0,10m.
- c) ladrillos pretensados: 0,07m.

#### 2.4.3. De la protección de Muros Contra la Humedad.

Se establece con carácter obligatorio la construcción de capas aisladoras horizontales y verticales. Se colocarán dos capas aisladoras horizontal, la primera se colocará sobre la última hilada de la mampostería de cimiento y la segunda se ubicará a 5 cm. como mínimo por sobre el nivel del piso. Estas dos capas se unirán por ambos lados del muro con una capa vertical.

En los muros exteriores, la capa vertical del lado de muro exterior se prolongará hasta una altura de 15 cm. el que servirá de zócalo impermeable.

En las viviendas existentes que no tengan dicha capa impermeable se autorizará a colocar revoque impermeable en su reemplazo. Este mismo revoque se colocará cuando un muro se acerque a un cantero o jardinería. Cuando las paredes de baños y cocinas sean de mampostería llevaran un revestimiento de 1,80m. como mínimo.

### 2.5. DEL TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS PAREDES.

#### 2.5.1. De los Revestimientos, Revoques y Pinturas.

Los revestimientos que se coloquen (pétreos, tejuelines de ladrillos, madera, palma, troncos, etc.) no formarán parte del espesor establecidos para las paredes .

Se prohíben los materiales de revestimientos extraños al ambiente de la localidad, a saber:

- ❖ Mármoles, mayólicas, azulejos, materiales vítreos, metálicos, etc.
- ❖ En los muros que no lleven revestimientos y/o ladrillos visto, se colocará un revoque común terminación en fieltro, el que admitirá pinturas.

Se admitirán revoques rústicos.

Con respecto a usos de pinturas se recomienda en uso de colores que armonicen con el entorno, buscando siempre evitar los pigmentos puros o que produzcan estridencias cromáticas.

En la edificación de estilo colonial se buscara mantener la unidad del color, se propone para las cubiertas el uso de colores tales como: rojo terracota, verde ingles, azul plumizo.

Para paredes y paramentos: blanco crema, beige, marfil, arena, ocre, verde cemento, verde agua, verde jade, celeste agrisado, celeste bruma, rosa lavanda, rosa damasco.

Para columnas y carpinterías: marrones, verde ingles, blanco arena, negro.

## 2.6. DE LAS CUBIERTAS.

### 2.6.1. Cubierta de los Techos.

La cubierta de los techos sobre locales habitables será ejecutada con materiales tales como: chapas metálicas onduladas o paja, serán ejecutados adecuadamente y con suficiente seguridad y siempre que sean tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico e hidráulico.

## 2.7. DE LOS PISOS Y CONTRAPISOS.

### 2.7.1. Obligación de Colocar Contrapisos y Características de los Mismos.

En todo edificio que se construya y en aquellos que se hagan modificaciones y/o refacciones, deberá construirse sobre el suelo un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08 m. y si este fuera realizado sobre terreno natural tendrá un espesor de 0,12 m.

Los pisos cualquiera sea el material, baldosas, ladrillos, piedras lajas o similares, se colocarán directamente sobre dichos contrapisos.

Los pisos de los locales habitables no podrán ser de tierra, debiendo construirse con materiales adecuados a las características y funciones de los mismos.

Los pisos destinados a espacios abiertos de uso público, recreativos, de esparcimiento, etc. como asimismo de las residencias podrán ser construidos con

materiales tales como: baldosas, mosaicos, losetas, piedras lajas y ladrillos con junta tomada.

## Capítulo III

### 3. DE LOS LOCALES.

#### 3.1. CLASIFICACION DE LOS LOCALES.

A los efectos de este reglamento, los locales se clasificaran del siguiente modo:

##### 3.1.1. Locales de primera clase:

Dormitorios, comedores, salas, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

##### 3.1.2. Locales de Segunda Clase

Escaleras principales, cocinas, cuartos de baño, retretes, orinales, lavaderos, guardarropas o vestuarios colectivos, cuartos de costuras o de planchar.

##### 3.1.3. Locales de tercera clase:

Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales, vestuarios colectivos de clubes, asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes.

##### 3.1.4. Locales de cuarta clase:

Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salitas de esperas anexas a oficinas, vestidores, tocadores, despensas, garages para un solo automotor, depósitos no comerciales, depósitos situados en sótanos semisótanos anexos o dependientes de locales en piso bajo, siempre que formen con estos una sola unidad locativa, no tengan acceso directo desde la vía pública y con cirugía y rayos X, laboratorios fotográficos.

##### 3.1.5. Locales de quinta clase:

Locales auxiliares para servicios generales del edificio y sin valor locativo independiente como ser: portería, administración, dependencias del personal de servicio. Estos locales tendrán medios de salidas sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directo sobre la vía pública.

##### 3.1.6. Atribución para Clasificar Locales.



La Municipalidad podrá presumir el destino de los locales según su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos; además podrá clasificar por analogía aquellos locales que no fueron establecidos en el artículo anterior.

### 3.2. ALTURAS, AREAS Y LADOS MINIMO DE LOCALES.

#### 3.2.1. Locales de Primera Clase.

Los locales de primera clase tendrán una “altura libre mínima” según la posición que ocupa en el edificio:

- a) Situados en sótanos o semisótanos: 2,80 m.
- b) En planta baja: 2,60 m.

Las áreas y los lados mínimos de los locales de primera y tercera clase, se medirán con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores mínimos serán los siguientes:

Locales de primera y tercera clase indistintamente	Lado Mínimo	Área Mínima
Cuando la unidad locativa posea un local	3,00 m.	15,00 m <sup>2</sup>
Cuando la unidad locativa posea varios locales, por lo menos: un local	2,50 m. 2,00 m.	12,00m <sup>2</sup> 6,00m <sup>2</sup>
Los demás Locales	3,00 m.	12,00m <sup>2</sup>
Individuales de edificios. Escritorios que posean: Unidades	2,50 m.	9,00 m <sup>2</sup>
Locativas de 2 o mas locales c/u Hab. Individuales en Viv. Colectivas de tipo transitorio y salas individuales.	2,50 m.	9,00 m <sup>2</sup> .

#### 3.2.2. Locales de Segunda Clase (Dependencia)

Altura libre mínima: 2,40 m.

Áreas y lados mínimos:

1) una cocina tendrá un área mínima de 5 m<sup>2</sup>. y un lado mínimo de 1,70 m. El espacio para cocinas tendrá un área mínima de 1,70 m<sup>2</sup>. y una profundidad no mayor de 0,90 m.

2) Los baños y retretes tendrán un área y lado mínimo de acuerdo con los artefactos que contengan, conforme se detalla a continuación:

LOCAL	Con Bañera	Sin bañera	inodoro	Lavabo	bidet	Área m <sup>2</sup>	Lado mínimo
Baños	*		*	*	*	3,00	1,20
		*	*	*	*	2,40	1,20
	*		*	*		2,20	1,20
		*	*	*		1,40	1,10
Retretes			*	*		1,40	0,90
			*	*		1,00	0,90
			*			0,80	0,75

### 3.2.3. Locales de Tercera clase (Trabajo).

La altura mínima libre para los locales de tercera clase ubicados en planta baja, estará en función del área del local; como se indica.

- a) En locales hasta 25m<sup>2</sup>.: 2,70m.
- b) En locales hasta 75m<sup>2</sup>.: 3,00m.
- c) En locales hasta 200 m<sup>2</sup>.: 3,50m.
- d) En locales de mas de 200m<sup>2</sup>.: 4,00 m.

Respecto de áreas y lados mínimos para los locales de tercera clase ver lo establecido para los locales de primera.

### 3.2.4. Locales de Cuarta y Quinta Clase.

La altura mínima, al igual que los locales de tercera clase, estará en función del área del local, como se indica.

- a) En locales de hasta 16 m<sup>2</sup>.: 2,40 m.
- b) En locales de hasta 30 m<sup>2</sup>.: 2,50 m.
- c) En locales de hasta 50 m<sup>2</sup>.: 2,80 m.

La altura mínima permitida para garages con hasta 4 vehículos, será de 2,40 m. y con hasta 10 vehículos de 2,50 m.

❖ Ancho mínimo de entradas y pasajes generales o públicos:

Deberá tener en toda su longitud: 1,20 m.

### 3.3. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES.

#### 3.3.1. Locales de Primera Clase.

1) *Patios*: Un local de primera clase recibirá luz de día y ventilación por patio de primera categoría cuya superficie mínima será de 6,25 m<sup>2</sup>.

2) *Vanos*. El área mínima de los vanos será el que resulta de calcular el 10% del área total de la planta del local a iluminar.

Cuando el largo de la planta de un local sea mayor que dos veces el ancho y además el vano se ubique en el lado menor o próximo a este dentro del tercio lateral del lado mayor, el área mínima de iluminación será igual al 20% de la superficie total.

Cuando la planta del local no sea rectangular por analogía el mismo criterio.

#### Ventilación:

El área mínima de los vanos de ventilación será igual al tercio (1/3) del área calculada para la iluminación y se sugiere la ventilación cruzada, como la mas adecuada a la zona.

#### 3.3.2. Locales de Segunda Clase.

1) *Patios*: Con excepción de baños y retretes, los locales de segunda clase deberán recibir luz de día y ventilación natural por vanos o claraboyas que den a patio de segunda categoría cuya superficie mínima será de 4,00 m<sup>2</sup>.

2) *Vanos*: el área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda clase se proyectara con la misma exigencia que para los de primera clase.

La ventilación de baños y retretes puede realizarse por conductos de una sección transversal mínima de 0,25 m<sup>2</sup>. y/o claraboyas cuya abertura mínima será de 0,50 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.3. Locales de Tercera Clase.

Los locales de tercera clase podrán iluminarse y ventilarse por medio de algunas de las siguientes formas:

- b) Mediante patios de primera clase y su correspondientes aire y luz.
  
- b) Mediante patios de segunda clase y su correspondiente aire y luz completadas por claraboyas o banderolas: la superficie de iluminación lateral y cenital no será inferior a la sexta parte de la superficie del local.

En los locales para negocios la iluminación sobre la vía pública se computará por encima de los 2,00m. del solado del local que se considere. Para la ventilación de los locales de trabajo, se deberá poder abrir en forma graduable por lo menos un tercio del área requerida para iluminación.

La Municipalidad, según el uso, destino o importancia de la obra, podrá exigir el medio que considere más eficaz para preservar las condiciones mínimas de habitabilidad de los locales.

#### 3.3.4. Locales de Cuarta y Quinta Clase.

Un local de cuarta no requiere, en general, recibir luz de día y ventilación por patios, en cambio cuando un local de quinta sea habitable se aplicará la exigencia de patio, por analogía según el uso o destino de cada uno.

Con igual criterio se procederá con respecto a las exigencias de áreas mínimas para los vanos de iluminación y ventilación.

#### 3.3.5. Prohibición de Cubrir Patios.

Queda totalmente prohibido techar con cubierta alguno, patios de edificios existentes o a construir aunque las mismas fueran de vidrios o tipo banderolas.

#### 3.3.6. Prohibición de Reducir Patios.

La Municipalidad podrá permitir la refacción-ampliación de un edificio y/o división de una finca, en la medida que no se reduzcan las dimensiones de patio exigidos en el presente Reglamento, ni se priven a los locales de las áreas mínimas de vanos para ventilar e iluminar naturalmente a los mismos.

### 3.3.9 Acceso a los Patios

Ningún patio se proyectará sin que tenga un acceso para su limpieza.

### 3.3.8. Iluminación y Ventilación a la Vía Pública.

En general todos los locales pueden ventilar e iluminar a la vía pública con excepción de aquellos que produzcan vapores o malos olores.

### 3.3.9 Ventilación por Galerías.

La ventilación de los locales deberá ser efectuada en la forma mas directa posible y cuando entre ellos y los patios respectivos medien galerías o marquesinas, estas no deben impedir el fácil acceso del aire y la luz, quedando terminantemente prohibido cerrar lateralmente dichas galerías con mamparas de vidrios que no dejen espacio totalmente abierto de una altura mínima de un metro. El ancho de estas galerías no podrá ser mayor de 3,00 m.

## Capítulo IV

### 4. DE LAS OBRAS QUE AFECTAN A LOS LINDEROS.

#### 4.1. INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN PREDIO LINDERO

##### 4.1.1. Altura de las Chimeneas sobre el Techo de los Edificios.

La altura mínima a que deba colocarse la boca de una chimenea, será de 0,60 m sobre el techo, la cual estará a 5,00 m. del eje medianero.

#### 4.2. INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDA.

##### 4.2.1. Desagües.

Un desagüe no podrá colocarse sobre una medianera de unidades locativas independientes o de predios aunque sea de un mismo dueño, debiendo mantener la distancia mínima de 0,70m. de la línea divisoria de parcela.

En ningún caso podrán caer las aguas de lluvia en terreno vecino (Código Civil Asts. 2630,2634 y 2635, Título VI)

#### 4.2.2. Pozos Cloacales.

No esta permitido construir cerca de una medianera , pozos, cloacales, letrinas o acueductos que causen humedad; establos, depósitos de sal o de materias corrosivas, artefactos que se mueven por vapor, u otras fabricas o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad nocivos a los vecinos, sin guardar las distancias establecidas para cada caso (Código Civil, Ats. 2621, Titulo VI).

#### 4.2.3. Instalaciones que Produzcan Malos Olores.

Aun separados de las medianeras, no se podrá tener en una vivienda, depósitos de aguas estancadas que puedan ocasionar exhalaciones de infestantes, o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos, que no resultan de las necesidades o usos ordinarios, ni fraguas, ni máquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas (Código Civil, Art. 2625, Titulo VI).

#### 4.2.4. Distancia de Árboles a los Muros.

Los árboles, en un determinado predio, deberán retirarse 3,00m. por lo menos de todo lindero, perteneciente o no al mismo dueño, y los arbustos a una distancia mínima de 1,00m. (Código Civil Art. 2628, titulo VI).

Si las ramas se extendiesen sobre predios linderos, el propietario de la finca vecina podrá pedir que sean cortadas y si las raíces invadieran el suelo vecino, el dueño del suelo podrá cortarlas por sí mismo, aún cuando en ambos casos el árbol estuviese a la distancia exigida (Código Civil, Art. 2629, Titulo VI).

#### 4.2.5. Apertura de pozos.

Los pozos que se ejecutarán en un determinado predio deberán respetar una distancia mínima de 3,00m. al eje de medianera.

## Capítulo V

### 5. DE LAS DEMOLICIONES, EXCAVACIONES Y TERRAPLENES.

#### 5.1. Demoliciones.

Las demoliciones solo se efectuarán cuando la Municipalidad hubiere autorizado y se hayan tomado las precauciones necesarias para que no perjudiquen a edificios linderos, no resulten peligrosos para los peatones o tránsito en general por la vía pública.

Los escombros no pueden caer sobre la vereda fuera de los límites de los cercos provisionales. Cuando se hubiera concluido el trabajo de demolición, se limpiará totalmente el terreno retirando los escombros y cubriendo las excavaciones que se pudieran haber practicado. Se conservarán libres de deficiencias o inconvenientes las trazas de las calles.

#### 5.2. Rellenamiento.

Los terrenos bajos, pantanos e inundables deberán ser rellenados por sus propietarios, de modo de alcanzar un nivel adecuado, atendiendo a razones técnicas, de salubridad e higiene.

Se exceptúa esta medida en la franja borde a la Laguna del Iberá, en donde está terminantemente prohibido el relleno de la costa.

#### 5.3. Terraplenamiento.

El terraplenamiento se ejecutará por capas, compactándolas en forma adecuada conforme a las características del suelo y hasta el nivel deseado.

Deberá proporcionarse en todo momento una adecuada pendiente para facilitar el rápido escurrimiento de las aguas, y si estuviera en contacto con alguna edificación se colocarán los hidrófugos correspondientes.

## Capítulo VI

### 6. CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Todo propietario esta obligado a conservar todas y cada una de las partes de su edificio preservándola higiénicamente y dando seguridad de estabilidad.

Cuando a juicio de la Municipalidad, los edificios constituyan un riesgo inminente para la población, podrá intimar al propietario a que tome las precauciones necesarias, ordenar su desalojo y/o demolición del mismo.

## Capítulo VII

### 7. DISPOSICIONES GENERALES.

#### 7.1. DE LA INSTALACIÓN DE KIOSCOS Y OTRAS ACTIVIDADES EN LA VIA PUBLICA.

7.1.1. La instalación de Kioscos de cualquier tipo deberá contar con la aprobación de la Municipalidad y con el asesoramiento de la Dirección de Arquitectura y Planeamiento, antes de su habilitación.

#### 7.2. DE LA PUBLICIDAD EN LA VIA PUBLICA.

Quedan prohibidos los avisos comerciales o de otros tipos, luminosos o no, perpendiculares al plano de los frentes de los edificios, solo se aceptarán aquellos avisos publicitarios que vayan adosados a las fachadas de los locales, no debiendo interferir o alterar el paisaje circundante.

Su diseño será sobrio, de forma rectangular y dimensiones pequeñas, en relación al parámetro en que se coloque. Se prohíbe el pegado de papeles o afiches sobre las edificaciones.

#### 7.3. DE LA ILUMINACIÓN URBANA.

La iluminación de edificios, calles, plazas zonas de importancia en la Zona Central de Preservación, serán aprobados por la Municipalidad y organismos asesores, a



efectos de unificar criterios, igualmente para la iluminación de la **Zubzona, de Reserva** para Apoyo Vial.

Todo terreno baldío ubicado en la **Zona Central de Preservación**, deberá mantenerse en perfecto estado de limpieza, demarcación, de manera de acompañar adecuadamente el paisaje urbano.

En las Zubzonas no se permitirá la colocación temporal o permanente de todo elemento que desvirtúe la visión de los ambientes naturales.

NORMAS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
COLONIA ECOLOGICA TURISTUCA CARLOS PELLEGRINI  
PROVINCIA DE CORRIENTES

NORMAS MINIMAS DE USO, SUBDIVISION Y OCUPACION DEL  
SUELO – ZONIFICACION

INDICE

- 0. INTRODUCCION
- 0.1. Antecedentes
- 0.2. Situación Actual de la Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini
- 0.3. Objetivos Generales
- 0.4. Objetivos Particulares
- 0.5. Medios
- 0.6. Acciones

CAPITULO I

- 1. DE LAS NORMAS GENERALES Y DE LAS TRAMITACIONES
- 1.1. DE LAS NORMAS GENERALES
  - 1.1.1. Alcance de Aplicación
  - 1.1.2. Orden de Prelación
  - 1.1.3. Autoridad de Aplicación y Vigencia
  - 1.1.4. Obligación de Conocimiento
  - 1.1.5. Zonificación Propuesta
  - 1.1.6. Red Vial
  - 1.1.7. Arbolado de Calles y Espacios Verdes
    - 1.1.7.1. Obligación de Arbolado de Calles y Espacios Verdes
    - 1.1.7.2. Adecuación de Arbolado a lo establecido por Ley N° 4.736/93
    - 1.1.7.3. Criterios para el Arbolado de Calles y Espacios Verdes
    - 1.1.7.4. Especies que se sugieren según el ancho de veredas
  - 1.1.8. Definición de Términos Técnicos

- 1.1.8.1. Relativos a la Urbanización
- 1.1.8.2. Relativos al Terreno
- 1.1.8.3. Relativos al Uso
- 1.1.8.4. Relativos al Tejido Urbano
- 1.1.8.5. Proyectos de Cambios Parcelarios
- 1.1.8.6. Ampliación de Construcciones
- 1.2. DE LAS TRAMITACIONES
- 1.2.1. Permiso de Subdivisión y Uso del Suelo
- 1.2.2. De la Subdivisión del Suelo: Visación Municipal de Mensuras
  - 1.2.2.1. Generalidades
  - 1.2.2.2. Documentación Necesaria
  - 1.2.2.3. Requisitos Administrativos
  - 1.2.2.4. Visación Municipal
  - 1.2.2.5. Plazo de Aprobación de la Documentación
  - 1.2.2.6. Infracciones y Sanciones

#### Formularios

1. Modelo de Solicitud de Permiso de Subdivisión y Uso del Suelo
2. Modelo de Solicitud de Visación Municipal de Mensuras / Aprobación de Edificación y/o Habilitación

## CAPITULO II

- 2.1. ZONA CENTRAL E PRESERVACION (Z.C.P.)
  - 2.1.1. Aspectos Generales de la Zona
    - 2.1.1.1. Delimitación
    - 2.1.1.2. Características Actuales de Conformación
    - 2.1.1.3. Carácter Propuesto para la Zona Central
    - 2.1.1.4. Normas Generales para la Zona
      - 2.1.1.4.1. Para la Subdivisión del Suelo
      - 2.1.1.4.2. Para la Ocupación del Suelo
  - 2.1.2. Aspectos Particulares de la Zona
    - 2.1.2.1. Subzona de Reserva (S.R.)**
      - 2.1.2.1.1. Delimitación

- 2.1.2.1.2. Carácter y Usos Permitidos
- 2.1.2.1.3. Normas Particulares para la sub.-zona
- 2.1.2.1.4. Para la Subdivisión
- 2.1.2.1.5. Para la Ocupación del Suelo

#### **2.1.2.2. Subzona Residencial de Equipamiento Básico (S.R.E.B.)**

- 2.1.2.2.1. Delimitación
- 2.1.2.2.2. Carácter y Usos Permitidos
- 2.1.2.2.3. Normas Particulares para la Subzona
- 2.1.2.2.4. Para la Ocupación el Suelo.

#### **2.1.2.3. Subzona para la Localización de Equipamientos Especiales (S.E.E.)**

- 2.1.2.3.1. Delimitación
- 2.1.2.3.2. Carácter y Usos Permitidos
- 2.1.2.3.3. Normas Particulares para la Subzona
- 2.1.2.3.4. Para la Ocupación del Suelo

#### **2.1.2.4. Subzona Residencial de Preservación**

- 2.1.2.4.1. Delimitación
- 2.1.2.4.2. Carácter y Uso Permitido
- 2.1.2.4.3. Normas Particulares para la Sub-Zona
- 2.1.2.4.4. Para la Ocupación del Suelo

#### **2.1.2.5. Subzona Franja Ribereña y Residencial Paisajista (S.F.R. y R. P.)**

- 2.1.2.5.1. Delimitación
- 2.1.2.5.2. Carácter y Uso Permitidos
- 2.1.2.5.3. Normas Particulares para la Subzona
- 2.1.2.5.4. Para la Ocupación del Suelo

### **2.2. ZONA SUBRURAL DE PRESERVACIÓN (Z.S.P.)**

- 2.2.1. Aspectos Generales de la Zona
  - 2.2.1.1. Delimitación
  - 2.2.1.2. Características Actuales de Conformación
  - 2.2.1.3. Carácter Propuesto para la Zona

- 2.2.1.4. Objetivos Generales
- 2.2.1.5. Objetivos Particulares
- 2.2.1.6. Medios – Acciones
- 2.2.1.7. Normas Generales para la Zona
- 2.2.2. Aspectos Particulares de la Zona

**2.2.2.1. Subzona Sub-Rural I (S.S.I)**

- 2.2.2.1.1. Delimitación
- 2.2.2.1.2. Carácter y Uso Permitido
- 2.2.2.1.3. Para la Subdivisión del Suelo

**2.2.2.2. Subzona Sub-Rural II (S.S.II)**

- 2.2.2.2.1 Delimitación
- 2.2.2.2.2 Carácter y Usos Permitidos
- 2.2.2.2.3 Para la Subdivisión del Suelo

**2.2.2.3. Subzona Sub-Rural III (S.S.III)**

- 2.2.2.3.1. Delimitación
- 2.2.2.3.2. Carácter y Usos Permitidos
- 2.2.2.3.3. Para la Subdivisión del Suelo

NORMAS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
COLONIA ECOLOGICA TURISTICA CARLOS PELLEGRINI  
PROVINCIA DE CORRIENTES

NORMAS MINIMAS DE USO, SUBDIVISION Y OCUPACION DEL  
SUELO – ZONIFICACION

0. INTRODUCCIÓN

0.1. **Antecedentes**

El turismo se ha convertido en una de las actividades económicas y sociales mas importantes en el mundo, existiendo una creciente demanda internacional en buscar como destino de sus viajes al turismo dedicado al disfrute de la naturaleza o “Ecoturismo”.

Esta tendencia se manifiesta fundamentalmente en la necesidad que tienen vastos sectores de países con elevada tasa de urbanización, de buscar contacto con ambientes naturales no contaminados y con sus comunidades autóctonas, como una forma de compensar los efectos de los modos de vida urbanos.

La República Argentina posee una rica variedad de ambientes naturales, en cantidad y calidad, los que generan una intensa demanda turística interna e internacional.

Uno de ellos es la **Reserva Natural del Iberá**, ambiente de singular importancia, cuyas características fitogeológicas conforman una de las regiones naturales mas ricas en fauna, flora y paisajes autóctonos del territorio argentino, lo que incentiva especialmente la realización de experiencias en Turismo Ecológico.

La Secretaría de Turismo de la Nación sabedora de la importancia que tienen los recursos y atractivos medio ambientales para el desarrollo del turismo nacional e internacional, ha declarado a la **Reserva Provincial del Iberá de “Interés Nacional”**, con el propósito de adoptar medidas preventivas en defensa de la alteración y agotamiento del equilibrio ecológico del área, por lo que encara diferentes estudios y acciones destinadas a la promoción de la misma.

En ese contexto merece destacarse la especial consideración de la pequeña localidad de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini, (designada por Decreto N° 3900/95), la que por su ubicación geográfica, constituye una de las puertas de ingreso al Sistema Iberá y por la cual la Dirección de Programación de la Oferta de la mencionada Secretaría, realizó el relevamiento, análisis y diagnóstico y elaboró el

## **“Plan de Ordenamiento de Villa Carlos Pellegrini – Primer Documento de Trabajo”.**

En las conclusiones del mismo se destacan conceptos tales como “Colonia Carlos Pellegrini es una pequeña villa rural, con un emplazamiento privilegiado desde el punto de vista ambiental. Puede decirse que es un “Proyecto de Poblado” por su tamaño, por su nivel y por el tipo de sus actividades; señalando que a pesar de la presencia de algunos conflictos como los enunciados, existe un equilibrio casi perfecto en la relación hombre-naturaleza. Sin embargo, la tradicional contradicción entre urbano y rural ya está en marcha. Desde el punto de vista de su trazado, por la presencia de algunos servicios e instituciones parecería que tiende a organizarse como un asentamiento urbano, pero sin una definición clara en su estructura e imagen. Del mismo modo, el predominio del marco natural y del tipo de uso y ocupación del suelo de marcado carácter rural, así como el modo de vida de sus pobladores tampoco es asumido conscientemente como una voluntad que se manifieste ni en el paisaje ni en las características físicas del pueblo como tampoco en las construcciones.

Por todo ello dadas las tendencias de desarrollo regional, en especial las vinculaciones al turismo, se hace necesario elaborar pautas de Ordenamiento Ambiental y especialmente Urbano para la Colonia Carlos Pellegrini”.

En este objetivo y en el marco del **“Programa de Desarrollo Turístico de la Zona del Iberá”**, se elaboró por parte de representantes de la Dirección de Arquitectura y de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Corrientes el trabajo denominado **“Normas Mínimas de Ordenamiento Ambiental y Territorial – Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini”** el cual consta de:

**“Normas Mínimas sobre Subdivisión, Uso y Ocupación del Suelo – Zonificación”**

**“Normas Mínimas de Edificación”**

**“Normas Mínimas de Protección Ambiental e Higiene Urbana”**

**“Formulación de Parámetros Urbanos y Edilicios a los que debieran ajustarse los proyectos de equipamientos”**

### **0.2. Situación Actual de la Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini.**

La Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini está situada en el Departamento General San Martín, es un municipio de 3° Categoría, el que actualmente cuenta con una población de 880 habitantes, según el censo nacional de población y viviendas 2001. Con tasa de incremento intercensal positiva.

Sus orígenes se remontan al año 1923 cuando fijaron los límites del pueblo, creándose ese mismo año una Comisión de Fomento.

Topográficamente adopta la forma de una península, rodeada por la laguna del Iberá y los esteros de Cambá Trapo y Cambá Cúa. Por su emplazamiento está dentro de la Reserva Provincial del Iberá.

Se encuentra situada sobre la ruta Provincial N° 40, (antigua ruta Nacional N° 14), la que hacia el este se conecta con la ciudad de Mercedes, posibilitando el uso de servicios brindados por éste centro de mayor jerarquía; hacia el norte la Ruta Provincial N° 40 se continúa con la Ruta Provincial N° 41 que la relacionan con las ciudades de Santo Tomé, Ituzaingó y Posadas. EL grado de accesibilidad a ambas rutas es débil por el estado general de las mismas (de tierra), y en especial determinados tramos, donde la transitabilidad depende del régimen de lluvias y por consiguiente del mantenimiento que se pueda realizar.

La reconocida potencialidad de los suelos en el área de influencia de la localidad permite recomendar se promueva los cultivos de Horticultura (huerta ecológicas) como así mismo de la Citricultura, previa determinación de los mercados a quienes destinar la producción.

Existe una organización no gubernamental la **“Fundación Iberá”**, la que ha elaborado un **“Plan de Manejo”** de la reserva, la misma efectúa una zonificación de la zona, la que no solo establece las áreas de expansión de la frontera agrícola, la caza, la pesca, sino también aquellas que puedan ser afectadas por el impacto de las obras y de la puesta en marcha de Yacyreta.

La Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini es un poblado rural, no solo por la cantidad de habitantes, sino por sus modos de vida y tipo de actividad que en ella se realiza. Por lo que se considera que aún existe un equilibrio casi perfecto en la relación hombre-naturaleza.

Podría considerarse, como un espacio naturalmente integrado al entorno, no solo inmediato sino mediato.

EL pueblo tiene trazado regular en damero, conformado por 96 manzanas, de las cuales 22 son irregulares.

Las regulares tienen 120 m. x 120 m. con calles de 15 m. de ancho, de aspecto general plano, sin accidentes ni elevaciones notorias, si bien el centro del poblado es el área mas alta.



La localidad está prácticamente rodeada por esteros y bañados y solo el sector Sur-Este de la planta urbana tiene acceso directo a la laguna Iberá.

Se caracteriza por la bajísima densidad en la ocupación del suelo, las manzanas están divididas según mensura original en 4 solares y salvo escasas excepciones, se observa una subdivisión de menor tamaño (30 x 60).

En cuanto al uso del suelo, hay un predominio del residencial de tipo rural, con una incipiente tendencia a cierto agrupamiento en el equipamiento público, sin que llegue a constituirse un mínimo centro. (Ver Plano N° 1)

Existe un escaso equipamiento comercial de tipo ramos generales y asociados a la residencia.

La red de abastecimiento de agua potable se genera a partir de la captación de agua del subsuelo (perforación) que es tratada previamente, pero no está servida toda la población.

Con respecto a los servicios de energía eléctrica y alumbrado público estos sirven a un 30 % de la población.

No existe red cloacal por lo tanto las viviendas utilizan pozos negros, y como las napas están muy superficiales existe el riesgo de contaminación de la laguna.

Los principales problemas que se detectan en la localidad y en su área de influencia son:

- \* El uso del suelo en la explotación agrícola (arroz) especialmente en el uso de agroquímicos (fertilizantes y pesticidas), como así también en la falta de un plan para las áreas de peri lagunas que regule el comportamiento de los establecimientos privados y de sus actividades, fundamentalmente la caza y pesca indiscriminada de la fauna que se pretende preservar.
- \* EL problema de aislamiento de la localidad especialmente en las épocas de intensas lluvias, por la falta de consolidación de las rutas Prov. N° 40 y 41.
- \* Los problemas de tenencia legal de la tierra en la jurisdicción municipal, para el área urbana y subrural. (Ver plano N° 2).
- \* En el área urbana el 67,5 % de los lotes aún son de propiedad de la familia, sucesión Torrent de Vidal. Tan solo el 32,5 % tienen título de propiedad, algunos adquiridos por prescripción adquisitiva.

- \* Con respecto al área rural inmediata, la mayoría de los inmuebles aún son de propiedad de la Sucesión, estando los mismos ocupados por simples poseedores.
- \* Falta de accesibilidad, de visuales francas y de uso en relación al aprovechamiento turístico, en la zona urbana frentista a la laguna del Iberá.
- \* Inexistencia de un equipamiento social mínimo que atienda a los requerimientos y demandas turísticas.
- \* La red de agua potable no cubre a toda la planta urbana y no existe red de desagües cloacales.

### 0.3. Objetivos Generales:

1. Los estudios y proyectos elaborados tienen por objetivo servir a la municipalidad local, la que con la colaboración de los organismos provinciales involucrados en el “PROGRAMA DE DESARROLLO TURÍSTICO DE LA ZONA DEL IBERÁ”, planificará las acciones para su inserción en el Plan Nacional de Turismo, que servirán al sector público y privado para orientar el crecimiento y desarrollo de la zona.
2. Defienda las necesidades actuales y futuras de la Colonia y en función del rol asignado de COLONIA ECOLÓGICA TURÍSTICA, era necesario prepararla para que cumpla con las funciones de Centro de Apoyo a las Actividades del Ecoturismo, recibiendo a aquellas que no son perjudiciales para el área de la Reserva y expulsando a las que puedan generar algún tipo de impacto al equilibrio natural que existe entre el hombre y la naturaleza.
3. Propuesta de zonificación para elaborar normas generales sobre subdivisión, uso y ocupación del suelo, de edificación, saneamiento y de parámetros urbanos y edilicios que tengan por objetivo fundamental mantener el actual equilibrio en la relación del espacio natural y de las actividades humanas

### 0.4. Objetivos Particulares

- \* Promover la consolidación del sistema vial que permita revertir la situación actual de aislamiento de la localidad en el marco regional.
- \* Orientar el desarrollo de la localidad dentro de una clara estructura física en relación al carácter y funcionamiento de los distintos sectores urbanos, facilitando las interconexiones entre ellos, determinando la distribución, forma y parámetros a los que se adaptará la edificación.
- \* Valorizar los estudios y preservar la denominada **Franja Ribereña** a la Laguna Iberá con el objetivo de revertir la actual situación de crecimiento de la localidad a espaldas de la misma, rescatando ese “paisaje ignorado”.

- \* Efectuar el saneamiento jurídico-legal respecto de la tenencia de los lotes y que su uso y ocupación se efectúe en concordancia con las normas que se elaboran, no solo en relación a la zonificación, sino también a las pautas que se establecen para la edificación. (Ver plano N° 2)
- \* Integrar en este estudio jurídico-legal la situación de tenencia de los inmuebles subrurales inmediatos y mediatos a la localidad, de manera de incorporarlos al Plan de Ordenamientos Ambiental y Territorial que se elabora.
- \* Promover la incorporación del equipamiento social y redes de infraestructura faltantes en la localidad.
- \* Evitar la emisión de contaminantes (sólidos, líquidos, etc.) que puedan deteriorar las condiciones ambientales del ámbito natural y urbano.

## **0.5. Medios**

Para el cumplimiento de los objetivos generales y particulares planteados se propone para la Localidad de Colonia Carlos Pellegrini y sus áreas de influencia subrural inmediata.

1. Una estructura de ordenamiento territorial organizada según una subdivisión en 2 zonas que reúnen características generales similares, y que por sus particulares a su vez, las mismas se delimitan en Subzonas. (Ver Plano N° 4 y 6).
2. Se propone un esquema de Red Vial con una clasificación jerarquizada de vías según funciones (Ver Plano N°3).
3. Normas generales para las zonas sobre su división, uso y ocupación del suelo, las que se particularizaran convenientemente para alcanzar los objetivos de conformación que se proponen para cada subzona.
4. Se formularan normas destinadas a regular la edificación edilicia (Ver Normas Mínimas de Edificación)
5. Se formularan normas destinadas a la Protección Ambiental e Higiene Urbana. (Ver Normas Mínimas de Protección Ambiental e Higiene Urbana).
6. Atento al rol asignado de Colonia Ecológica Turística se formularan parámetros urbanos y edilicios a los que deberán ajustarse los proyectos destinados a las funciones del Ecoturismo (Ver Formulación de Parámetro Urbanos y Edilicios a los que se debieran ajustarse los Edificios).

## 0.6. Acciones.

Complementariamente en cada zona se proponen acciones necesarias de implementar para alcanzar los objetivos generales y particulares enunciados que comprenden a los Planes, Programas y Proyectos, específicos y particulares, que se formulen para cada una de ellas.

# CAPITULO I

## 1. NORMAS GENERALES Y DE LAS TRAMITACIONES.

### 1.1. Normas Generales.

#### 1.1.1. Alcances de Aplicación.

Las Normas contenidas en la presente ordenanza se aplicaran en el ámbito delimitado como Área Jurisdiccional del Municipio de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini. Las mismas se aplicarán por igual, tanto a la propiedad privada como a las personas del derecho publico, cualquiera fuera la afectación de sus bienes.

Las Normas de esta Ordenanza alcanza y rigen a todos aquellos temas relacionados directa o indirectamente con el Ordenamiento Ambiental – Territorial en la Jurisdicción Municipal, tanto a los actos destinados a la subdivisión, uso y ocupación del suelo, saneamiento ambiental e higiene urbana, como a la edificación.

#### 1.1.2. Orden de Prelación.

Las normas emanadas de la presente ordenanza tendrán prelación dentro del conjunto de disposiciones y reglamentaciones municipales y provinciales existentes.

#### 1.1.3. Autoridad de Aplicación y Vigencia.

- a) La aplicación y control de las normas emergentes de la presente Ordenanza será ejercida por la Autoridad Municipal, pudiendo solicitar cuando las circunstancias lo requieran el asesoramiento técnico de la Dirección de Planeamiento.
- b) Las normas y disposiciones de la presente Ordenanza comenzarán a regir a partir de la fecha de su publicación, las que se mantendrán vigentes hasta tanto se establezcan las normas definitivas emergentes de las propuestas finales del

Estudio sobre el “Aprovechamiento Turística del microsistema del Ibera”, y mientras no se produzcan modificaciones sustanciales en la estructura urbana.

- c) Toda modificación o reformulación de las normas preventivas de la presente Ordenanza deberá ser aprobada por otra del mismo nivel legal.

#### 1.1.4. Obligación de Conocimiento.

Se establece que todas aquellas personas que desarrollan actividades o formulen proyectos que están relacionadas con el uso, ocupación y subdivisión del suelo dentro del alcance de las disposiciones de estas “Normas”, deben conocer sus prescripciones por lo que quedan obligados a cumplirlas.

#### 1.1.5. Zonificación Propuesta.

La zonificación que se propone fue delimitada según las características actuales, tendenciales y/o potenciales de cada uno de los sectores urbanos y las normas fueron ordenadas de tal forma que para cada zona se han detallado la totalidad de las normas correspondientes a la subdivisión, uso y ocupación del suelo de modo de facilitar una mejor comprensión de ellas y de las características de conformación que se desea obtener.

Las Zonas y Subzonas Propuestas son:

##### **1. ZONA CENTRAL DE PRESERVACION (Z.C.P.)**

- Subzona de Reserva para apoyo vial. (S.R.A.V.)
- Subzona de Reserva para apoyo vial (S.R.V.A.)
- Subzona Residencial y de equipamiento Básico (S.R.E.B.)
- Subzona para la localización e Equipamientos Especiales. (S.E.E.)
- Subzona Franja Ribereña – Residencial – Paisajística, (S.F.R.- R.- P.)
- Subzona Residencial de Preservación. (S.R.P.)

##### **2. ZONA SUBRURAL DE PRESERVACION (Z.S.P.)**

- Subzona subrural I (S.S.I.)
- Subzona subrural II (S.S.II.)
- Subzona subrural III (S.S.III)

La ubicación y deslinde de cada zona están indicadas en el Plano de Zonificación (Planos Nos. 4, 5 y 6)

Los deslindes que corresponden a manzana completa deben ser interpretados como referidos al eje de calle.

### 1.1.6. Red Vial Propuesta Para La Cnia. Ecológica Turística Carlos Pellegrini. (ver plano N° 3 y grafico N° 1).

Esta constituida por los espacios destinados a la circulación de automotores, peatones y otros rodados.

La misma deberá configurar una estructura coherente de la cual dependerá la eficacia funcional del área urbana.

Así se establecen y reglamentan las siguientes categorías de vías principales.

#### Red Vial Principal:

1ª Red primaria.

2ª Red terciaria de Penetración y/o Interconexión.

3ª Red terciaria.

#### Red Primaria.

Es aquella que vincula el Área Urbana con la región y el resto de la Provincia, como asimismo distribuye el tránsito a la red vial interna a la localidad.

La red vial Primaria, en la localidad de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini esta constituida por:

- Ruta Provincial N° 40, la que permite el acceso a la localidad desde Ruta Nacional N° 123, relacionándola con la ciudad de Mercedes. La misma se caracteriza por ser de ripio existiendo sectores de la misma que necesitan su consolidación. Esta situación favorece su intransitabilidad en los periodos de lluvia, lo que afecta sensiblemente el acceso a la localidad.

La misma accede a la Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini, a través de la laguna Ibera, atravesando un "Piedraplen" y un puente tipo Bailey, bordea la localidad con sentido, NO y NE y por ella se conecta con la Ruta Nacional N° 14 y la ciudad de Santo Tome.

- Ruta Provincial N° 41, Ubicado al N de la localidad es la otra vía de circulación primaria que la conecta con la Ruta Nacional N° 12 y a través de la misma con las ciudades de Ituzaingo y Posadas. Al igual que la Ruta Provincial N° 40 se caracteriza por la falta de consolidación y por ende su intransitabilidad en la época de lluvias.

- Ruta Provincial N° 40, Tramo Frentista a la Trama Amanzanada.

Sus características funcionales exigen:

Ancho de vía no inferior a los 35 m.

Proyecto Integral, adecuado al tramo de la Ruta Provincial N° 40.

Que bordea a la localidad, de manera que la misma actúe como “Ruta Parque” con banquetas a nivel, seguimiento del trazado originario y cuidado extremo para evitar alta velocidad.

**Espacio rutero:** 8m. de calzada.

**Banquina:** 6m. hasta línea de desagüe.

**Tratamiento de Banquina:** parqueado y alumbrado público sobre el margen amanzanada de la Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini.

**Desagües:** 1m. canalizado tipo acequia con puentes peatonales.

**Parterre:** 4 m.

**Veredas:** 2,50 m.

**Tipo de arborización:** autóctono de baja altura en el borde de la planta urbana amanzanada y de mayor altura en el otro margen.

**Veredas:** tipo lajas, mezclado con el césped.

**Cercos:** cercos vivos o madera, y/o combinaciones.

**Portal de Acceso.** Se propone erigir a la salida del piedraplen un portal de acceso que indique la entrada a la Reserva Natural del Iberá y especialmente a la Villa Ecológica Turística Carlos Pellegrini, el que será especialmente diseñado de acuerdo a los parámetros constructivos que se propongan para la localidad.

Con respecto a las calles que componen la **Red vial Terciaria** se propone que las mismas no tengan salida directa a la Ruta Provincial. N° 40 sino a través de la **Red Vial de Penetración e Interconexión**.

Para ello se diseñara un sistema de parterres que bloqueen los accesos y salidas de las mismas.

#### **Red Vial de Penetración e Interconexión.**

La red de Penetración e interconexión tendrá la función de distribuir los flujos circulatorios que desde la Ruta Provincial N° 40 confluyen al área urbana de Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini.

Dada la particular conformación de la trama urbana bordeada tanto al NO y NE por la Ruta Provincial. N° 40, las vías de circulación interna actúan simultáneamente como vías de penetración e interconexión, las mismas actúan como entrada y salida a la Ruta Provincial. N° 40.

Se consideran vías de penetración y a la vez de interconexión con sentido Oeste-Este las calles tuyuyú, yaguareté, Aguará, Guasuvirá y yacaré desde Ruta provincial. N° 40 hasta calle yatai. Con sentido Norte-Sur las calles yatai, timbó, curupí y Caraguatá, desde Ruta Provincial. N° 40 hasta calle yacaré.

### **Red Vial Terciaria.**

Constituida por la red de calles existentes e internas, las que tienen por objeto relacionar las diferentes subzonas entre si y las vías de penetración e interconexión y a través de los mismos con la Ruta Provincial N° 40.

El Municipio deberá emprender un programa integral de apertura y consolidación de aquellas calles, las que si bien están abiertas no es posible su uso, para posibilitar su incorporación a la trama urbana produciendo así el ordenamiento del tránsito e interconexión de todas las subzonas entre si.

Con respecto a la **calle capivára**, la que bordea al Sector de manzanas y semimanzanas localizadas frentistas a la laguna Iberá se le dará un carácter peatonal, de servicio a la subzona Residencial.

## **1.1.7. ARBOLADO DE CALLES Y ESPACIOS VERDES.**

### **1.1.7.1. Obligaciones del Arbolado de Calles y Espacios Verdes.**

#### **Obligaciones.**

Será obligación del propietario del terreno a construir y/o refaccionar, el arbolado de dicho predio de acuerdo a lo que establece esta ordenanza, cómo así también arbolado y cuidar por el término de tres años las calles correspondientes a los lotes de su propiedad.

### **1.1.7.2. Adecuación del arbolado a lo establecido por Ley N° 4736/93.**

El arbolado de calles y espacios verdes se efectuará en un todo de acuerdo a lo establecido por la **Ley N° 4736/93** que establece las características y normativas para los Parques y Reservas Naturales en el territorio de la Provincia de Corrientes y que en su artículo N° 6, inciso e) dice: se prohíbe la introducción y propagación de flora y fauna exótica en los mismos.

### **1.1.7.3. Criterios para el arbolado de calles y espacios verdes.**

De acuerdo a lo establecido anteriormente el arbolado de calles y espacios verdes deberá adecuarse a las siguientes premisas:

Ser especies autóctonas:

- Elección de la especie según su capacidad de proporcionar sombra.
- Que en la elección prime el interés ornamental y paisajístico (color, floración, etc.).



- Que las especies que se adopten constituyan un componente vital y soporte ecológico de la localidad.
- Que las especies sean de fácil mantenimiento y durabilidad para lo cual deberá adoptarse las siguientes medidas:
  - a) Profundización adecuada de raíces.
  - b) Ausencia de espinas y otros elementos que puedan resultar molestos o perjudiciales.
  - c) Exigencias mínimas de mantenimiento (podas, problemas sanitarios, etc.).
  - d) Disponibilidad de la especie elegida.
  - e) Desprendimiento de hojas en breve y único período.
  - f) Facilidad de multiplicación y rapidez de crecimiento en sus primeros años.
  - g) Tronco o fuste despejado

#### 1.1.7.4. Especies que se sugieren según el ancho de veredas.

Para el arbolado de calles y según la ocupación y ancho de las veredas se sugieren emplearse las siguientes especies que a continuación se detallan:

##### a) En calles y veredas con pérgolas.

- Mbocayá o coco paraguayo o cocotero (*Acrocomia aculeata*)
- Pindó (*Arecastrum romanzoffianun*) (Flor amarilla)
- Yataí (*Butia yatay*) (flor amarilla)
- Laurel amarillo (ayui – saiyú) (*Nectandra angustifolia*) (flor banco amarillenta)
- Urucura o Sangre de Drago (*Croton urucurana*) (flor blanco verdoso)
- Picazú rembiu o cocú (*Allophylus edulis*) (flor blanco amarillento)

##### b) En calles y veredas sin pérgolas y para plazas, parques y paseos públicos:

- Algarrobo negro o ibopé pará (*Prosopis nigra*) (flor amarilla)
- Maria Preta o ivirá-pi-hú (*Diatenopteryx sorbifolia*) (flor blanca)
- Guayabo (*Psidium guajava*) (flor verdoso-amarillenta-fruto amarillo)
- Jacarandá o carobá (*Jacaranda micrantha*) (flor azul)

##### c) Especies de árboles para la “**Subzona de Reserva** ” y “**Franja Borde**”

- Timbó u Oreja de Negro (*Enterolobium contortisiliquum*)
- Ombú (*Phytolacca dioica*) (flor blanca)
- Laurel Negro o ayuihú (*Nectandra saligna*) (flor blanca-amarillenta)

- Angico o Anchico colorado (*Pirapiptademia rígida*) (flor amarillo-verdoso)
- Alecrín (*Holocalyx halansae*) (flor amarillo verdoso)
- Ivira puitá (*Peltophorum dubium*) (flor amarilla)
- Ivatingui o azota caballo (*Luehea divaricata*) (flor amarillo-rojiza)
- Samohú o Palo Borracho (*Chorisia speciosa*) (flor rosada)
- Guayaibí blanco (*Pantagonula americana*) (flor blanco-amarillenta)
- Lapacho Negro (*Tabebuia heptaphylla*) (*Tabebuia impetiginosa*) (flor rosada)
- Lapacho Amarillo (*Tabebuia pulcherrima*)
- Aguay (*Chrysophyllum gonocarpum*)
- Higuerón (*Ficus luschnathiana*)
- Tembetary (*Fagara rhoifolia*)
- Tatané (*Pithecellobium scalare*)
- Horco Molle (*Blepharocalyx salicifolius*) (*Anacahuita*)
- Curupí (*Sapium haematospermum*)
- Tacuaruzú
- Chichita (*Schinopsis* sp.)
- Aromito (*Acacia caven*)
- Ñandubay (*Prosopis affinis*)
- Quebracho Blanco (*Aspidosperma quebrachoblanco*)
- Caranday (*Copernicia alba*) Familia de Palmeras

d) Especies de árboles para el borde de la laguna.

- Seibo (*Erythrina crista - galli*) (flor rojiza)
- Sauce criollo o ivirapucú (*Salix humboldtiana*)
- Ivajai o Ubajai (*Hexachlamis edulis*) (flor blanca)
- Curupí (*Sapium haematospermum*)
- Sarandí blanco (*Phyllanthus sellowianus*)
- Sarandí colorado (*Cephalanthus glabratus*)

e) Especies para la formación de cercos vivos

- Sapirangui (*Peschiera australis*) (flor blanca, fruto rojiceo-anaranjado)
- Ñangapirí (*Eugenia uniflora*) (fruto rojo púrpura)
- Espina de bañado o coronillo colorado (flor amarillo cremoso, fruto rojo)
- Niño rupá (*Aloysia virgata*) (flor blanca)
- Caá ovetí o fumo bravo (*Solanum verbascifolium*) (flores azules violáceas)
- Jazmín Paraguayo (*Brunfelsia australis*)
- Sarandi Blanco (*Phyllanthus sellowianus*)

- Ñapindá (*Sorocea sprucea*)
- Tala Trepadora (*Celtis pebescens*)
- Tala (*Celtis tala*)
- Sen del Campo (*Senna pachystachya*)
- Ambay (*Cecropia pachystachya*)
- Diondillo o Palone
- Caraguatá (*Bromelia balansae*)

f) Plantas Aéreas

- Bromelias (*Tillandsia* sp.)
- Clavel del Aire (*Tillandsia duratii*)
- Orquídeas epífitas nativas (*Oncidium bifolium*, *Oncidium pumilum*, , *Brassavola tuberculata*, *Campylocentrum neglectum*)
- Cactaceas (*Rhipsalis cruciforme*)

g) Especies de enredaderas para pergolado

- Dama de Monte (*Clytostoma callisteginoides*)
- Isipó Zumo (*Arrabidea chica*)
- Isipó Guazú (*Cissus sulcicaulis*)
- Campanilla (*Ipomoea indica*)
- Dama de Noche (*Ipomoea alba*)
- Porotillo (*Vigna luteola*)
- Uña de Gato (*Macfadyena unguis – cati*)
- Zarzaparrilla (*Smilax campestris*)
- Mburucuyá (*Pasiflora caerulea*)
- Tayuyá (*Ipomola bonariensis*)
- Tasi (*Araujia hortorum*)
- Jazmín de Córdoba (*Solanum amygdalifolium*)
- Trompeta morada (*Dolichandra cynanchoides*)

### 1.1.8. DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS.

Los términos y expresiones utilizados en las normas tienen los siguientes significados:

#### 1.1.8.1. Relativos a la urbanización.

**Fraccionamiento:**

División de un inmueble en parcelas y lotes.

#### Parcelamientos:

Toda subdivisión de inmuebles que no tengan como objetivo su urbanización, ni como consecuencia, la apertura de calles.

#### Urbanización:

Toda subdivisión de inmuebles, donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongación de las existentes con el objeto de crear lotes destinados a edificaciones o fines urbanos que se aprueben.

#### Urbanización Integral:

Toda urbanización que, además de la subdivisión y apertura de las calles, incluyan la dotación de los servicios de infraestructura completos, la construcción de los edificios en el total de las parcelas y una vía principal consolidada que vincule al conjunto con la trama circulatoria existente.

#### Urbanización especial:

Toda aquella que requiera la aplicación de normas particulares.

#### Subdivisión:

Se refiere al número máximo de lotes a fraccionar por manzana. Define la densidad parcelaria y esta condicionado a los usos y a las redes de infraestructura.

#### Loteo:

Toda subdivisión que se realice en urbanización existentes o a crear.

#### División en propiedades horizontales:

Es aquella que tiene por objeto principal dividir el edificio y accesoriamente adjudicar el uso exclusivo de parte del suelo a las distintas construcciones quedando indivisa la totalidad de la parcela y siendo de dominio privado común las vías vehiculares y/o peatonales que pudieran diseñarse.

### 1.1.8.2. Relativos al terreno.

#### Lote:

Parcelas pertenecientes a urbanizaciones existentes o a crear.

#### Parcela o predio:

Área indivisa de terreno, destinada como tal en planos registrados por autoridad competente.

**Parcela o lote de esquina:**

La que tienen por lo menos dos lados contiguos adyacentes sobre distintas vías públicas.

**Parcela entre medianera:**

Aquella que no es “parcela de esquina”.

**Parcela no conforme:**

Aquella que no cumple con las divisiones mínimas exigidas para cada zona.

**Frente de parcela:**

Línea que limita a una parcela con la vía circulatoria u otro espacio público, comprendida entre las líneas divisorias laterales.

**Unificación de parcela:**

De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las divisiones mínimas establecidas en las normas.

**Línea municipal:**

Aquella que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o a la línea señalada por la Municipalidad para futuras vías públicas (abréviase L.M.).

**Línea divisoria lateral de parcela:**

La que intercepta la L.M. y la/s línea/s de fondo.

**Línea divisoria de fondo de la parcela:**

La correspondiente al o a los lados opuestos al coincidente con la L.M. de parcela.

**Línea municipal de edificación:**

La que limita el área edificable de la parcela, en el frente de la misma.

Dicha Línea coincidirá con la L.M salvo en los casos en que se exigiera retiro obligatorio, o cuando este sea sugerido, a fin de implementar los anchos mínimos de las vías circulatorias.

**Línea municipal de esquina u ochava:**

La establecida por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de las líneas municipales.

**Cota de parcela:**

Cota del nivel de cordón en el punto máximo para la parcela de referencia mas el suplemento necesario para la construcción reglamentaria de la acera.

**Vía publica:**

Espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal declarado expresamente “vía publica”, por la Municipalidad.

**Nivel de cordón.**

Cota que fija la Municipalidad para el cordón de calzada y referido al Plano de Comparación para la nivelación general de la ciudad.

**1.1.8.3. Relativo Al Uso.**

**Uso:**

Es propósito para el cual, el terreno, el edificio o estructura asentados en el, han sido diseñados, construidos, utilizados o mantenidos.

**Uso dominante:**

El que puede implantarse en una zona y que por sus características se recomienda para logra la confirmación del carácter de la zona.

**Uso compatible:**

Son aquellos que se consideran complemento, necesario de los usos que se permiten implantar para su funcionamiento o que por sus características no producen molestias.

**Uso condicionados:**

Todas aquellas áreas donde existen actividades que en forma substancial afectan adversamente el destino previsto para las mismas. La Municipalidad establecerá controles y un límite de tiempo máximo, a fin de adecuar las actividades sin los usos establecidos como admisibles.

Se establecen como “Usos condicionados” a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como “Usos dominantes y compatibles” y que quedan sujetos a las siguientes restricciones:

- a) solo podrán realizarse reparaciones y modificaciones que demanden la seguridad de las estructuras o de las actividades existentes cubiertas con destino al uso calificado como condicionado;
- b) el uso condicionado de un inmueble, o parte de el no podrá cambiarse por otro que no pertenezca a los calificados como “Admisibles o permitidos”;

- c) los “usos condicionados”, existentes; se admitirán bajo las condiciones precedentes, siempre que cuenten con la debida habilitación o aprobación municipal, en el momento de entrar en vigencia las presentes Normas Mínimas de ordenamiento Urbano-Ambiental.

#### 1.1.8.4. Relativo Al Tejido Urbano.

##### Tejido Urbano:

Se entiende por tal a la relación entre los volúmenes construibles y los espacios libres que queden entre ellos.

##### Edificio:

Cualquier estructura construida par soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

##### Edificio entre medianera:

El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de parcela.

##### Edificio de perímetro libre:

Edificios cuyos paramentos están retirados de los límites de la parcela y no constituyen medianeras.

##### Edificio de semiperímetro libre:

Edificio que cuenta con un solo de sus paramentos perimetrales apoyado sobre una de las líneas divisorias laterales de las parcela.

##### Edificio no conforme:

Edificio que no cumple con las disposiciones municipales.

##### Tipología edilicia:

En la relación entre el edificio y las líneas divisorias de la parcela: frente de parcela, líneas divisorias laterales y de fondo de parcela.

##### Altura de edificación:

Es la altura máxima permitida para la edificación según las zonas y usos y queda supeditada a la tipología edilicia permitida.

##### Planta baja libre:

Planta de un edificio, a nivel de terreno, sin cerramiento de frente y de fondo, que permite la total interconexión visual desde la vía pública hacia el centro de manzana.

**Retiro de edificación:**

Distancia que debe guardar la línea de edificación con respecto a las divisorias de la parcela, medida en cualquiera de sus puntos, perpendicularmente a la misma.

**Superficie ocupada:**

Porcentaje máximo de la superficie total del terreno que se puede ocupar con edificación.

**Superficie libre:**

Porcentaje de la superficie total del terreno que deberá permanecer libre de toda edificación.

**Superficie cubierta:**

La suma de las superficies de los espacios o locales cerrados, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias en la parcela.

**Superficie semicubierta:**

La suma de las superficies parciales de los espacios semicerrados, es decir que todos aquellos espacios que no tengan cerramiento en al menos uno de sus lados (Ej. Pórtico – Galería etc.)

A los efectos del cómputo de superficie se calculará solo el 50% de la superficie cuando tenga dos de sus lados cerrados y el 80% cuando posea tres de sus lados cerrados.

**Superficie cubierta total:**

La suma de las superficies parciales de superficie cubierta y semicubierta.

**Relevar:**

Volcar al plano lo existente en obra y que posea documentación aprobada anterior (obra construida sin permiso).

**Ampliar:**

Aumentar la superficie cubierta, el volumen edificado o una instalación.

**Transformar:**



Modificar mediante obras, un edificio una de sus partes o instalaciones a fin de cambiar su uso o destino, ampliando o no su superficie cubierta.

**Reconstruir:**

Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**Conforme a obra:**

Documentación de obra existente con aprobación anterior.

**1.1.8.5. Proyecto de Cambios Parcelarios.**

Todo proyecto de mensura y subdivisión parcelaria que se presente con posterioridad a la puesta en vigencia de la presente reglamentación, deberá estar en un todo de acuerdo con las disposiciones que a los fines se establezcan, no dando lugar a subdivisión parcelaria que no reúna las dimensiones y superficies mínimas establecidas para cada área.

**1.1.8.6. Ampliaciones de Construcciones.**

Las ampliaciones que se agreguen a las construcciones existentes, se ajustaran a las normas correspondientes a cada zona.

**1.2. DE LAS TRAMITACIONES.**

**1.2.1. Permiso de Subdivisión y Uso del Suelo**

Será obligatorio requerir permiso para subdividir, edificar o usar un terreno, edificio, estructura o instalaciones.

- a) La solicitud será confeccionada o refrendada por el propietario de acuerdo al modelo adjunto que forma parte integrante de la presente (Formulario N° 1).
- b) La Municipalidad se expedirá dentro del termino de diez (10) días corridos a contar de la recepción de la solicitud y dejará expresa constancia de la zona en la que ubica el inmueble y de las normas y disposiciones particulares a los que está sujeto todo acto de subdivisión, obra, uso y/o habilitación.
- c) La Municipalidad si las circunstancias de localización y/o alguna otra alternativa del proyecto, requiera del asesoramiento técnico de la Dirección de Planeamiento o de Arquitectura del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, deberá comunicar convenientemente a el o los propietarios y en ese caso el tramite se extenderá a 30 días corridos a contar de la recepción de la solicitud.

- d) En caso de ser aprobado la solicitud, la Municipalidad otorgará el permiso de subdivisión y uso del suelo que deberá ser adjuntado como permiso de subdivisión y uso del suelo que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de mensura y subdivisión obra, instalación o habilitación.
- e) El permiso de subdivisión y uso del suelo perderá validez si dentro de los seis (6) meses de su confección no es utilizado para los fines previstos.

## 1.2.2. DE LA SUBDIVISION DEL SUELO: Visación Municipal De Mensura.

### 1.2.2.1. Generalidades.

- a) Los organismos nacionales o provinciales, así como todo profesional de la Agrimensura con título habilitante “en las condiciones previstas en los Decretos Leyes N° 3258/57 y 44/58” ajustarán sus operaciones de mensura a las normas de la presente ordenanza.
- b) Compete a la Municipalidad, la Visación Municipal de Mensura que será incorporada al Catastro Municipal a efectos de su conservación.
- c) Todo caso no previsto en estas normas será resuelto previa opinión de la Dirección de Catastro de la Provincia y/o de la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia (MOSP).

### 1.2.2.2. Documentación Necesaria.

Para la iniciación del trámite de Visación Municipal de Mensura, el profesional responsable deberá efectuar la presentación de la siguiente documentación:

- a) Permiso de subdivisión y Uso del Suelo (otorgado).
- b) Formulario de solicitud de Visación Municipal de Mensuras.
- c) Constancia de la intervención del Consejo Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Provincia.
- d) Dos (2) copias heliografías del plano de mensura que se tramita, sin enmiendas, regados, raspaduras y toda otra documentación conexas.
- e) Acta de donación de las cesiones de los espacios circulatorios y reservas, cuando se tratare de proyectos de Urbanización Especial o Urbanización

Integral se complementará la documentación respectiva para su consideración y estudio, con los siguientes elementos:

- Memoria Descriptiva.
- Topografía – Terreno Natural y Nivelación según proyecto.
- Planimetría del conjunto-proyectos de las obras de edificación.
- Planos de Distribución de la Infraestructura de Servicios para el conjunto y de los Nexos con la existente o de los sistemas independientes que se proponen.
- Proyecto de Infraestructura Vial y Desagües Pluviales.
- Toda otra documentaron que a criterio del profesional o de la Municipalidad sea necesaria para una más completa información del proyecto.

#### 1.2.2.3. Requisitos Administrativos.

- a) Todos los documentos señalados anteriormente, deberán estar refrenados por el propietario y por el/los profesionales responsables con indicación de sus números de matriculas del Consejo Profesional, de la Dirección de Catastro de la Provincia y Municipal si correspondiese.
- b) Todas las hojas del expediente llevarán el sellado que fije la Ordenanza Impositiva en vigencia.

#### 1.2.2.4. Visación Municipal.

A los efectos de la Visación Municipal de los trabajos de Mensura, la Municipalidad supervisará:

- a) La designación del inmueble (según título y según Catastro), su titularidad e inscripción de dominio.
- b) La completa, explícita y actual confección del Croquis de Ubicación.
- c) Aclaración de los Duplicados de Mensura tenidos en cuenta para relacionar el proyecto con amezanamientos y calles de urbanizaciones previas mediatas o inmediatas.
- d) Deslindes existentes y replanteo del título, relacionándolos para determinar eventuales excedentes y/o déficit superficiales.
- e) Verificación de las dimensiones y superficies en un todo de acuerdo con las normas del presente reglamento, así como de toda otra disposición que correspondiese.
- f) Acotación de las distancias a las dos esquinas próximas.
- g) Acotación del ancho de calles y del tipo de aceras.

- h) Balance de superficies, discriminando las cesiones por calle, espacios verdes y par reserva fiscal, cuando correspondiere.

#### 1.2.2.5. Plazo para aprobación de la Documentación.

- a) La Municipalidad dará cumplimiento al trámite de Visación en un lapso no mayor de 30 días corridos a partir de la fecha de iniciación del trámite según lo estipula el Art. 74° del Decreto N° 2283/68 “Reglamentación de Mensuras”, salvo los casos en que por razones fundadas se solicite la intervención de organismos oficiales con competencia en el tema, debiendo ampliarse dicho plazo en 15 días hábiles por cada institución interviniente. Para ello, la Municipalidad comunicará la situación particular planteada al profesional responsable y a la Dirección de Catastro de la Provincia, a fin de evitar se dé curso al trámite definitivo en este último.
- b) La “Visación Municipal” no tendrá otro efecto que la viabilidad de los trámites administrativos provinciales que lo estipulan. Caducará toda solicitud de Visación a los dos meses de iniciado el trámite. Producido el caso, deberá solicitarse actualizaciones de la misma, la que se concederá solo si no se alteró el estado parcelario. Toda modificación interna del inmueble o de la urbanización o fraccionamiento circundante implicará el pertinente ajuste y corrección del plano.

#### 1.2.2.6. Infracciones y Sanciones.

1. Quienes fueran responsables de ventas a terceros, de lotes integrantes de subdivisiones de “hecho”, no susceptibles de ser aprobadas conforme a las Normas de esta Ordenanza, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran corresponderles, se harán posibles de una multa que será fijada anualmente por el Departamento Ejecutivo, por cada lote vendido.
2. Todo uso en edificios e instalaciones de cualquier tipo, nuevo o existentes, que se iniciase con posterioridad a la homologación de estas normas sin autorización municipal, se hará pasible al o a los responsables de la aplicación, de una multa, que será determinada anualmente por la Municipalidad.
3. En el caso previsto en el punto anterior si el uso efectuado contraviniera además las normas previstas al respecto en esta Ordenanza, se harán posibles el o los responsables de la aplicación de una multa que será determinada por la Municipalidad según la gravedad de la infracción, pudiendo ordenar al o los

responsables de moler la edificación o instalaciones realizadas bajo apercibimiento de efectuarlas directamente a cargo de los infractores.

4. En todos los casos la Municipalidad se reserva el derecho de iniciar acciones judiciales y/o administrativas sin que el pago de multa signifique la suspensión de las causas.

(VER MODELO DE VISACIÓN MUNICIPAL DE MENSURA / APROBACIÓN MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN Y/O HABILITACIÓN – PAG. N° 57)

(VER MODELO DE SOLICITUD DE PERMISO DE SUBDIVISIÓN Y USO DEL SUELO – PAG. N° 58)

## C A P I T U L O   I I

### ZONIFICACION GENERAL

#### 2.1. ZONA CENTRAL DE PRESERVACION (Z.C.P.)

##### 2.1.1. ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA.

###### 2.1.1.1. Delimitación.

Comprende toda el área urbana amanzanada que conforma a la Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini, circunscripta al NO-NE por la ruta Pcial. N° 40, al SE por las propiedades de nomenclatura catastral Nos. 570-1129; 509-1127 y 562-1125 y Estero Cambá Trapo – al SO la laguna Iberá (Ver Plano N° 4).

###### 2.1.1.2. Características Actuales de Conformación.

Abarca a toda la planta urbana amanzanada que se caracteriza por presentar condiciones tales como:

- Medio físico – natural apto.
- Escasa subdivisión y ocupación del suelo.
- Escasa densidad de población.
- Escasa edificación, de tipo rural.
- Incipiente tendencia a cierto agrupamiento del equipamiento público.
- Parcialmente abastecida por redes de energía eléctrica, alumbrado público y agua potable.

###### 2.1.1.3. Carácter Propuesto para la Zona.

Se plantea una estrategia de intervención urbana que destaque el alto valor paisajístico dada su privilegiada localización sobre la laguna Ibera, conjugando la preservación y revalorización del recurso natural, con un uso, subdivisión y ocupación del suelo que permita a toda el área urbana mantener el actual equilibrio en la relación del espacio natural con las actividades humanas.

#### Objetivos:

En concordancia con lo expresado, la Municipalidad con la colaboración de los Organismos provinciales involucrados en el **“Programa de Desarrollo turístico de la zona del Iberá”** y con la asistencia técnica y financiera del sector público y privado, planificará acciones destinadas a la preservación y revalorización del marco natural y de las actuales actividades urbanas con el objeto de prepararla para que cumpla con las funciones de centro de apoyo a las actividades del Turismo Ecológico. Las acciones a emprender tendrán por objetivo:

- 1) Dar participación a los sectores representativos de la población urbana y rural inmediata en la preparación, discusión y ejecución de los programas y proyectos que se elaboren para la zona.
- 2) Resolver los problemas jurídico-legal de las distintas situaciones catastrales y de dominio de la tierra urbana y subrural inmediata. (Ver Plano N° 2).
- 3) Enfatizar en el área central de la localidad tres corredores coincidentes con las calles tuyuyú, yagareté y aguará y la transversal calle curupí, donde se localizará el equipamiento básico faltante al que se proveerá de los servicios de infraestructura de agua potable y cloacas a construirse. (Ver Plano N° 3).
- 4) Proponer un sector para la localización de equipamientos tales como: socio-deportivos, turístico-culturales. Terminal de transporte y parador, aprovisionamiento y distribución de productos alimenticios (mercado) etc. faltantes en la localidad.
- 5) Concretar los proyectos de extensión de las redes de agua potable y ejecución de un proyecto de red cloacal y planta de tratamiento final de efluentes.
- 6) Formular normas que regulen la edificación tanto pública como privada, en el marco de la revalorización de las pautas culturales de la región y del poblado en particular.
- 7) Formular normas de Protección Ambiental e Higiene Urbana.

Medios: Acciones – Normas.

Acciones Propuestas para los Usos Públicos y Privados.

Las acciones de preservación tanto del paisaje natural como cultural que se pretende implementar en la zona estarán destinadas específicamente a revalorizar las actividades urbanas que importen algún valor para el Ecoturismo, como asimismo enfatizar las características actuales del paisaje natural y edificio referencial, induciendo a planear las siguientes acciones: (Ver Formulación Parámetros Urbanos y Edilicios a los que debieran ajustarse los equipamientos).

1) Previo saneamiento jurídico-legal del dominio de los inmuebles, la posibilidad de destinarlo al uso público y de dominio municipal, de manera de elaborar un Proyecto Integral donde las obras a ejecutarse tanto de parte del sector público como privado, deberán proyectarse con carácter permanente, aunque las mismas constituyen distintas etapas del proyecto; el que tendrá como Premisa fundamental conjugar el alto valor paisajístico, con la preservación del recurso natural.

A los efectos de garantizar una natural integración de los recursos naturales y actividades a desarrollar y a su vez la integración a la estructura urbana se deberá tender a:

- \* Definir claramente las vinculaciones de la trama amanzanada con los accesos vehiculares y peatonales, a los equipamientos especiales.
- \* Extender las redes de infraestructura existentes en la localidad, poniendo especial énfasis a los proyectos de desagües pluviales y de aguas servidas por la vulnerabilidad de los suelos y posible contaminación de la laguna del Iberá.
- \* Promover la instalación del equipamiento complementario para desarrollar actividades afines y compatibles con los que se desarrollen específicamente en el sector, las que además deberán respetar las pautas constructivas enmarcadas para la edificación. Las mismas deberán contar con la previa aprobación municipal a los efectos de incorporarse coherentemente al Proyecto Integral.
- \* Garantizar el control y mantenimiento permanente de las instalaciones existentes.

3) Determinación de un sector para la radicación de equipamientos especiales.

Delimitado el sector, el mismo albergará a las actividades socio-deportivas, terminal de ómnibus, parador, mercado y otros destinados a actividades turísticas-culturales y cívico-religiosos, equipamientos faltantes en la localidad.

Localización en un sector de la planta urbana caracterizado por la presencia de terrenos aún vacantes factibles de ser destinados a estas actividades, los que previamente deberán ser saneados respecto de los aspectos jurídico-legales de manera que permitan su enajenación tanto para el sector público, como privado.

Acompañar a esta propuesta con la formulación de los parámetros constructivos (urbanos y edilicios) a los que deberán ajustarse los proyectos de equipamiento a localizarse en el sector.

### 3) Propuesta de Adecuación Edilicia.

La edificación actual en la localidad se caracteriza por el predominio de las casas de corredor, cuya morfología dan al paisaje un efecto de horizontalidad que se pretende enfatizar, sugiriendo a aquellos edificios que no lo tengan, la incorporación de pergolados con techo vegetal. La utilización de otros recursos tales como la forestación con árboles característicos de la zona, de faroles alumbrados, solados, parterres, recursos gráficos de señalización. Proponiendo eliminar los postes y redes aéreas, buscando unificar el paisaje en toda la zona de manera de preservar el delicado equilibrio del medio natural y las actividades urbanas.

Con respecto a la edificación que se incorpore a partir de la sanción de las presentes normas se adecuara a los parámetros constructivos que se formulen en la ordenanza de Edificación.

Normas: Subzonas.

Por el carácter especial que se pretende asignar a los distintos sectores de la zona, en relación al uso, ocupación del suelo, los que requieren normas diferenciados se propone la delimitación de las siguientes subzonas con Normas Particulares de aplicación en cada una de ellas: (ver Plano N° 5)

- Subzona Residencial y de Equipamiento Básico (S.R.E.B.)
- Subzona para la Localización de Equipamiento Especiales (S.E.E.)
- Subzona Franja Ribereña y Residencial-Paisajístico (S.F.R. y R.-P.)
- Subzona Residencial de Preservación (S.R.P.)

#### 2.1.1.4. Normas Generales para la Zona.

- a. A partir de la vigencia de las presentes normas, todo propietario que posea predios que se hallen total o parcialmente comprendidos en cualquiera de las subzonas que conforman la zona delimitada, quedan inhibidos de realizar ningún acto que implique cambios en la topografía, como la alteración de las condiciones físicas-naturales actuales. Así como todo acto que implique la alteración del área frentista a la laguna Iberá. Es decir se prohíbe todo acto que implique arrojamiento de desperdicios, efluentes o con propósito de relleno, sin previa solicitud de permiso a la Municipalidad.



Cualquier transgresión que en tal sentido se cometa se sancionará con una multa que se fijará anualmente en la Ordenanza Tarifaria.

- b. Se evitará efectuar cualquier tipo de obra no prevista en estas “Normas de Ordenamiento” o alterar el equilibrio natural en la franja costera a la laguna, salvo casos existentes, donde la Municipalidad podrá, por razones de seguridad exigir los estudios y obras de protección y conservación necesarias.
- c. Es condición básica para toda subdivisión, uso y ocupación del suelo en la **Zona Central de Preservación** contar con:

#### **Aptitud Física Terreno.**

- a) La Municipalidad podrá requerir al propietario toda la información técnica que demuestre que las obras a erigirse en el predio en cuestión, estén enmarcadas en el concepto de preservación de las actuales condiciones físicas naturales que se pretenden conservar.

El municipio podrá requerir del asesoramiento de los organismos Provinciales (Dirección de Turismo, Arquitectura o Planeamiento), cuando las obras impliquen alguna afectación a lo anteriormente estipulado.

- b) Solicitud de factibilidad técnica y explotación para la provisión de los servicios de infraestructura básica, extensión de redes de electricidad, agua potable y cloaca.
- c) Todo propietario que posea predios que se hallen comprendidos total o parcialmente en la zona aquí delimitada deberá presentar a la Municipalidad el Formulario de Solicitud de Uso del Suelo, en el que manifestará su intención de:

- \* Mensurar los actuales lotes del Duplicado de Mensura N° 488.
- \* Ampliar, refaccionar o transformar construcciones existentes, tanto públicos como privados.
- \* Efectuar demoliciones.
- \* Construcción de edificación (viviendas y/o equipamiento), como asimismo estructuras, instalaciones de servicios u otros usos del suelo que pudieran alterar las condiciones de equilibrio natural de la zona.

En cuyo caso el interesado tendrá derecho a ser informado sobre:

- \* Si existe algún proyecto integral que afecte al predio en cuestión, sobre las características del mismo y sobre la participación que puede caberle respecto de su ejecución.
- \* Si se autoriza en forma total, parcial o condicionado el acto solicitado.

- \* Si se rechaza lo solicitado.

#### 2.1.1.4.1. Para La Subdivisión Del Suelo.

- a) Todo acto de mensura de los lotes urbanos deberá respetar la actual subdivisión del suelo establecida en el Duplicado de mensura N° 488 (60m. x 60m).
- b) No se admitirá subdivisiones en la delimitada subzona de borde, al otro lado de la ruta Pcial. N° 40, si no existe una presentación previa con el proyecto integral de uso y ocupación del inmueble.

#### 2.1.1.4.2. Para la Ocupación del suelo.

##### a) Topología Edilicia:

Se permiten edificios con perímetro libre o semiperímetro libre.

##### b) Retiros:

- \* Cada parcela deberá afectar un retiro de edificación de 5,00m. como mínimo, medido perpendicularmente de la L.M., que deberá permanecer libre de todo uso que no sea de acceso o espacio verde jardinizado.
- \* Los edificios de perímetros libre deberán efectuar retiros de ambas líneas divisorias laterales, mínimos de 5,00 m.
- \* Los edificios de semiperímetro libre, en los casos permitidos deberán efectuar el retiro lateral de 5,00m. mínimos, en coincidencia con el retiro lateral de la parcela lindera.
- \* Dichos espacios deberán ser jardinizados.
- \* Todas las superficies declaradas como libres en el plano de edificación, sin excepción, deberán ser tratados como espacios verdes jardinizados y la elección de las especies vegetales a utilizar estarán encuadradas dentro de la nomina de especies autóctonas que constan en el Punto 1.1.7. de esta Ordenanza.
- \* Las parcelas linderas al borde de la laguna Ibera deberán conservar el arbolado preexistente, así como toda otra vegetación que su extracción pueda implicar alterar el equilibrio natural del medio que se desea preservar.

##### c) Tratamiento.

Los cercos sobre la Línea Municipal y restantes divisorias de parcelas podrán ejecutarse con setos vivos, tejido artístico o tronco.

Se propone para aquellos inmuebles destinados al uso residencial y frentistas a la laguna del Iberá, que garanticen la continuidad visual de los respectivos espacios libres jardinizados y/o parquizados de la parcela y las visuales a la laguna. Esta condición deberá cumplirse en todos los casos.

- \* En las parcelas de esquina se dará cumplimiento a la formación de ochavas, con los muretes y cercos ya descriptos.
- \* A los fines de orientar las acciones referidas a la ejecución de acerca ver grafico N° 1.
- \* Red Vial, Trazados Especiales Ver Plano N° 5 y grafico N° 1.
- \* En los casos de parcelas baldías, con obras paralizadas o en proceso de demolición se dará cumplimiento a lo establecido en el Anexo de las **Normas Mínimas de Protección Ambiental e Higiene Urbana.**

## 2.1.2. ASPECTOS PARTICULARES DE LA ZONA.

### 2.1.2.1. SUBZONA DE RESERVA (S.R.)

Se trata de una “Franja de borde” paralela a la Ruta Provincial N° 40 la que extenderá a lo largo de los inmuebles subrurales frentistas a la trama amanzanada. (Ver lámina N° 1)

#### 2.1.2.1.1. Delimitación.

Se propone una franja de 60,00 m. de ancho que se extenderá desde la Línea Municipal, paralela al recorrido de la Ruta Prov. N° 40 desde la calle yacaré al Sur-Este hasta la calle yatai al Noroeste de la localidad, bordea ambos lados del camino al cementerio, como así también el borde Oeste de la calle yatai, desde la Ruta Prov. N° 40 hasta las orillas de la Laguna Ibera.

#### 2.1.2.1.2. Carácter y Usos Permitidos.

La “**Franja de Borde**” se iniciara en la intersección de la Ruta Prov. N° 40 y calle yacaré con un “**Portal de Acceso**” el que funcionara como un centro a todo aquel que ingrese a la “**Reserva Natural**” acerca de los especiales cuidados que deberá observar en su visita a la misma, tratando de no perturbar el delicado equilibrio del ecosistema.

La **“Franja de Borde”** en todo el recorrido propuesto deberá ser tratada muy especialmente a través de la implantación de una arboleda continua, con especies autóctonas de acuerdo a lo especificado en el Artículo N° 1.1.7. “Arbolado de calles y Espacios Verdes” y en el inciso 1.1.7.3. Criterios para el Arbolado de Calles y Espacios Verdes, punto b) Especies de Árboles para la **Subzona de Reserva “Franja de Borde”**.

#### 2.1.2.1.3. Normas Particulares para la Subzona.

Dadas las características de uso actual que presentan las propiedades frentistas a la Ruta Pcial. N° 40 (subrural con actividades agrícola-ganaderas) y a los fines de precisar el carácter y diseño particular que tendrá de acuerdo a los usos que se proponen, la Municipalidad conjuntamente con los organismos de competencia, deberá convenir en cada caso en particular la subdivisión, uso y ocupación del suelo junto con el trazado correcto de accesos y cruces de calles.

#### 2.1.2.1.4. Para la Subdivisión del Suelo.

Toda subdivisión se ajustará a las siguientes dimensiones de frente y superficie mínima parcelaria para el uso dominante y compatible.

Frente Mínimo: 120 m.

Superficie Mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2.1.5. Para la Ocupación del Suelo.

- a) La línea de edificación deberá observar un retiro de frente mínimo de 18 m. que deberá cederse para formar el trazado correcto a accesos y cruces de calles. Ver grafico N° 1.
- b) La relación entre superficie libre y ocupada por parcela área de:

Superf. Libre: 80 % de la superf. del terreno s/ mensura.

Superf. Ocupada: 20 % de la superf. Del terreno s/ mensura.

Altura máxima de edificación: planta baja (5m).

### 2.1.2.2. SUBZONA RESIDENCIAL, DE EQUIPAMIENTO BASICO (S.R.E.B.)

#### 2.1.2.2.1. Delimitación.

Comprende a las manzanas 87, 58, 32, 37, 38, 6, 7, 8, 9, 88, 59, 53, 39, 40, 11, 12, 13, 14.

Las medias manzanas frentistas a la calle tuyuyú, manzanas: 1, 2, 3, 4.

Las medias manzanas frentistas a ambos lados de la calle ñangapirí, manzanas: 17, 46, 45, 16.

#### 2.1.2.2.2. Carácter y Usos Permitidos.

Se dará cumplimiento al carácter y objetivos explicados para la **Zona Central de Preservación** punto 2.1.1.3. **“Carácter Propuesto para la zona”**, donde se propone consolidar un área central para la localización del equipamiento básico de la localidad y en relación con las calles tuyuyú, yaguareté, aguará y curupí. **(Ver anexo Formulación de Parámetros Urbanos y Edilicios a los que Debieran Ajustarse los Equipamientos).**

##### Usos Dominantes.

Equipamientos Administrativo Público y Privado: Centro Cívico, Telecom, Seguridad, Sanidad, Esparcimiento, Comunicaciones, Educación.

Equipamiento Producido: comercio Minorista y Servicios Comerciales. (Ver lamina N° 3 y 4).

##### Usos Compatibles:

Residencial Unifamiliar (Ver lamina N° 2)

#### 2.1.2.2.3. Normas particulares para las Subzona.

##### Para la Subdivisión del Suelo.

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales Establecidas para la Zona Central de Preservación inciso b).
- b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Frente Mínimo: 120 m.

Superficie Mínima: 3.600 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2.2.4. Para la Ocupación del Suelo.

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales Establecidas para la Zona Central de Preservación inciso b)
- b) Se deberá mantener una relación de superficies libres y ocupadas por parcelas para uso dominante de Superficie libre: 60% de la superficie del terreno según mensura.  
Superficie ocupada: 40 % de la superficie del terreno según mensura.

- c) Altura de Edificación: 5 mts. **(Modificado por Ord. N° 06/07)**

La edificación nueva que se incorpore en la subzona delimitada será de planta baja, debiendo mantener una altura similar a la edificación existente en el entorno inmediato.

#### Retiros de edificación.

Todos los inmuebles frentistas a las calles tuyuyú, yaguararé, aguará y curupí que se desee afectar al uso mixto (residencial, comercial minorista o servicio), deberá efectuar el retiro de la línea de edificación, desde la línea Municipal, de 6,00 m. mínimo, en toda la extensión del frente.

El 40 % de la superficie del terreno a ocupar comprende en este caso, la superficie total ocupada por la residencia según proyecto, y el área destinada a la construcción futura del local comercial minorista o de prestación de servicios, aunque en una primera etapa dicha superficie permanezca libre de edificación.

### 2.1.2.3. SUBZONA PARA LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS ESPECIALES (S.E.E.).

#### 2.1.2.3.1. Delimitación..

Comprende el sector de la trama amanzanada que abarca las manzanas N° 56, 50, 28, 29, 57, 51, 35, 36. (Ver Plano N° 5).

#### 2.1.2.3.2. Carácter y Usos Permitidos.

De acuerdo con los objetivos y acciones expresados para la **Zona Central de Preservación** en el punto 2.1.1.3. **Carácter Propuesto para la Zona** Inciso 2) Determinación de un sector para la Radicación de Equipamientos Especiales; donde se propone localizar en los terrenos vacantes, aquellos equipamientos relacionados con el rol de Colonia Ecológico Turística que se pretende para la localidad. (**Ver Anexo Formulación de Parámetros Urbanos y Edilicios a los que Debieran Ajustarse los Equipamientos**)

Usos Dominantes.

Localización de equipamiento socio-cultural; cívico-religiosos, recreativo-deportivo, terminal de transporte y Parador; económico-productivo.

Equipamiento Propuesto a localizar.

Terminal de Transporte y Parador Anexo (Ver Lamina N° 6).

Se sugiere su localización en los terrenos vacantes de la manzana N° 56, la **Terminal** será de mínima complejidad y su ubicación en relación con la Ruta Provincial. N° 40 resolverá adecuadamente los accesos a la misma. Anexo a la terminal se proyectara un **Parador**, para el alojamiento de turistas y transeúntes, el que tendrá una capacidad mínima de habitaciones, con posibilidad de crecimiento futuro y que se adecue al Código de Alojamiento de la localidad.

Mercado de Concentración y Abastecimientos Diario (Ver Lamina N° 7)

De carnes, verduras, hortalizas, frutas y otros productos frescos de la zona; el que se localizará en los terrenos vacantes de la manzana N° 57, en relación con la vía de penetración e interconexión calle tuyuyú.

Equipamiento Socio-Cultural (Ver Lamina N° 8)

El mismo se localizará preferentemente en la manzana N° 50. Las actividades factibles de localizar serán las relacionadas con la producción, exposición y venta de productos artesanales de la zona, pudiendo incorporar talleres para su elaboración, como asimismo locales para exposición y venta.

Equipamiento Socio-Deportivo (Ver Lamina N° 9)

Se localizará en la manzana N° 35, totalmente vacante, proponiendo la construcción de un Playón Polideportivo, donde se puedan practicar actividades deportivas tales como fútbol, básquet, voley, etc. Y que estas actividades se inserten en el medio natural sin afectarlo. Proponiendo además se complemente con un espacio cerrado que albergue una sede social con salones y zona de vestuarios.

### Equipamiento Religioso (Ver Lamina N° 10)

En la manzana N° 36 propiedad de la Diócesis de Santo Tome se ubica la iglesia, único edificio en toda la superficie de la manzana, por lo que se propone efectuar un diseño del área, con una propuesta de zonificación que contemple espacios abiertos para la realización de actividades complementarias, como las derivadas de las festividades Patronales y/u otras festividades religiosas y que permitan la realización de misas y otros actos religiosos al aire libre, complementándose con jardines, pérgolas y espacios de estar. Como así también de un edificio destinado a la realización de retiros espirituales, encuentros religiosos, etc.

### Equipamiento para la información y Fomento de las actividades Eco-Turísticas (Ver lámina N° 11)

Se propone la localización de un complejo edilicio con espacios destinados al estacionamiento y de estar al aire libre, con un edificio que actúe como Centro de Información Turística y actividades afines, el que incluirá un sector para la proyección de videos y/o charlas informativas, acerca de los recursos naturales de la Reserva del Iberá, de las características de su preservación, como así mismo de la organización y desarrollo de los itinerarios, circuitos y excursiones factibles de efectuar en la zona.

### Usos Complementarios.

Vivienda unifamiliar, con alto valor de espacios verdes integrados a la vía pública. (Ver Lamina N° 2).

### 2.1.2.3.3. Normas Particulares Para La Subzona.

#### Para la Subdivisión del Suelo.

a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la zona.

b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas.

Frente mínimo: 120m.

Superficie mínima: 3.600m.



#### 2.1.2.3.4. Para la Ocupación del Suelo.

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la zona.
- b) Se mantendrá una relación entre superficie libre y ocupada.

#### Para Usos Residencial.

Superficie Libre: 60% de la superficie del terreno según mensura.

Superficie Ocupada: 40% de la superficie del terreno según mensura.

#### Para Uso de Equipamientos.

Superficie Libre: 50 % de la superficie del terreno según mensura.

Superficie Ocupada: 50 % de la superficie del terreno según mensura.

Altura máxima de edificación: 5 m.

#### 2.1.2.4. SUBZONA RESIDENCIAL DE PRESERVACION (S.R.P.)

##### 2.1.2.4.1. Delimitación.

Comprende a todas las manzanas no incluidas en las subzonas ya mencionadas, abarca a las manzanas Nos. 86, 49, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 61, 62, 34, 33, 32, 31, 30, 5, 63, 64, 10, 65, 15, 66, 20, 18, 19, 47, 48, 42, 41, 54, 60, 89, 90, 91, 43, 55, 44,. (Ver planos N° 1, 2, 3, 4) y las medias manzanas frentistas a las calles ñangapiry y mburucuyá, manzanas Nos. 17, 46, 16, 45.

##### 2.1.2.4.2. Carácter y Usos Permitidos.

La subzona Residencial de Preservación a partir de la Sanción de la Presente Ordenanza admitirá como uso dominante a la residencia. La admisión de otro uso en la misma será especialmente considerado por las Autoridades Municipales y sus Organismos Asesores.

#### Uso Dominante.

Vivienda unifamiliar, con alto valor de espacios verdes integrados a la vía pública.  
(Ver Laminas N° 12 y 13)

##### 2.1.2.4.3. Normas Particulares para la Subzona.

#### Para La Subdivisión del Suelo.

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la zona.

b) De los frentes y superficies mínimas de las parcelas.

Frente mínima: 120 m.

Superficie mínima: 3.600 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2.4.4. Para la Ocupación del Suelo.

Para Uso Dominante.

Superf. Libre: 60% de la superf. Del terreno según mensura.

Superf.Ocupada: 40% de la superf. Del terreno según mensura.

Altura Máxima de Edificación.

Edificios de una sola planta, 5 mts. máximo. **(Ver Modificación Ord. N° 06/07)**

Retiros de Edificación.

De acuerdo a lo establecido en las Normas Generales para la zona.

#### 2.1.2.5. SUBZONA FRANJA RIBEREÑA Y RESIDENCIAL – PAISAJISTICA (S.F.R. Y R.-P.)

##### 2.1.2.5.1. Delimitación.

Comprende las calles directamente relacionadas con el borde de la laguna Iberá sobre la que resulta necesario establecer normas particulares que regulen el uso de ese espacio de interés público, al mismo tiempo que se establecen normas de preservación de ese medio natural y en relación a las actividades que se propongan en la misma.

Quedan comprendidas en esta Subzona las manzanas Nos. 95, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 68, 67, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 92, 93, 94, y 96. (Ver Plano N° 4 y 5).

##### 2.1.2.5.2. Carácter y Usos Permitidos.

En un todo de acuerdo con los objetivos y acciones establecidas para la **Zona Central de Preservación** punto 2.1.1.3. **“Carácter Propuesto para la Zona”**. Donde se propone efectuar un proyecto integral a través del cual se integre a la localidad el área frentista a la laguna Iberá. **(Ver Anexo Formulación de Parámetros Urbanos y Edilicios a los que Debieran Ajustarse los Equipamientos)**.

## Usos Dominantes.

Los derivados de las actividades recreativas y de los usos complementarios de dicha actividad, los se desarrollaran desde la calle yacaré hacia el borde de la laguna.

## Equipamientos Permitidos.

### Campamento (Ver lámina N° 14)

Ubicado en la manzana N° 92 y terrenos aledaños, al S.O. de la planta urbana amanzanada vinculado a la ruta Pcial. N° 40 y en coincidencia con el antiguo atracadero de balsas, lugar con un significativo valor paisajístico

Área destinada al descanso campamentista y la práctica de actividades recreativas en íntimo contacto con la naturaleza. Los servicios esenciales que requerirá este equipamiento son: estacionamiento de vehículos, administración, lotes para carpas, mesas y parrillas, área sombreada, juegos para niños, grupo sanitario, provisión de agua potable y muelle de avistaje (ver lámina N° 17).

### Puesto de Información Turística

Está ubicada frente a la manzana N° 94 en el acceso al piedraplén, el que brinda información acerca de la Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini y de las normas que hacen a la preservación y uso de los espacios urbanos.

### Descanso y Mirador (Ver Lamina N° 17 y 18).

Se ubicaran en todas las calles desde calle yacaré hasta el borde de la laguna hacia el sur, coincidente con el área central frentista a la laguna y consistirá en un espacio acondicionado para la contemplación del paisaje, a través de una “estructura mirador” en altura con dos niveles, tal que permita aumentar la perspectiva visual del paisaje desde su altura; destinado al turista transeúnte que permanece un tiempo relativamente corto y desde donde pueda disfrutar de la naturaleza.

El servicio esencial que brindara será: muelle de avistaje y atracadero de botes.

## Hosterías

Tiene por objeto fomentar los emprendimientos por parte de la actividad privada, estableciendo los parámetros constructivos para el uso adecuado de las mismas.

### Calle peatonal.

La calle capibara quedara cerrada al transito vehicular, su uso será peatonal y servirá de acceso a los equipamientos propuestos en la “Franja Ribereña” a la laguna Iberá, su trazado será especialmente diseñado y parqueizado. La vivienda unifamiliar, con alto valor de espacios verdes respetando los parámetros constructivos establecidos.

### Usos Complementarios:

Vivienda unifamiliar de alto valor de espacios verdes integrados a la vía Pública.

### Usos Específicos.

Ante el requerimiento de instalar algún **Uso Específico**; Ejem. Hosterías y cualquier otro equipamiento, la Municipalidad con el asesoramiento de las Direcciones de Arquitectura y Planeamiento del M.O.S.P. definirá los alcances tanto constructivos como de localización de los mismos.

#### 2.1.2.5.3. Normas Particulares para la Subzona.

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la zona.
- b) De los frentes y superficie mínima de parcela.  
Frente mínimo: 120 m.  
Superf mínimo: 3.600 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2.5.4. Para la Ocupación del Suelo.

- a) Se dará cumplimiento a las Normas Generales establecidas para la zona.  
Superficie libre: 70% de la superf. Del terreno s/mensura.  
Superficie ocupada: 30% de la superf. Del terreno s/mensura.

### Retiro de Edificación.

5 mts. en todo el frente de la residencia y laterales. (**Ver Modificación Ord. N° 06/07**)

## 2.2. ZONA SUBRURAL DE PRESERVACION.

### 2.2.1. Aspectos Generales de la Zona.

#### 2.2.1.1. Delimitación (Ver Plano N°6)

La zona subrural de Preservación comprende 3 sectores:

- 1) El sector subrural ubicado al NO y NE de la ruta Pcial. N°40 que lo separa de la trama amanzanada, desde la calle yacaré hasta el camino al cementerio.
- 2) El sector subrural al NE de la Ruta Pcial. N°40 desde el camino al Cementerio hasta las propiedades de Nomenclatura Catastral N° 598-1132 y 592-1122.
- 3) El sector subrural al Este de la localidad y que bordea al estero Cambá Trapo hasta la propiedad de Nomenclatura Catastral N° 592-1116 al Este.

#### 2.2.1.2. Características Actuales de Conformación.

Esta zona comprende parcelas con título de propiedad, como así también a inmuebles aun pertenecientes a la sucesión Torrent de Vidal y al igual que las parcelas en el área amanzanada, la situación de tenencia y propiedad de la tierra debe ser saneada, existiendo inmuebles con ocupantes con boletos de compraventa y/o simples poseedores y algunos en condiciones de efectuar prescripción adquisitiva. Estas propiedades en general no superan las 50 has. y en ellas se realizan actividades agrícolas-ganaderas de carácter extensivo.

#### 2.2.1.3. Carácter Propuesto para la Zona.

El particular emplazamiento de esta zona, entre los Esteros, Laguna del Iberá y la trama amanzanada de la localidad de Colonia Carlos Pellegrini, donde el paisaje natural se complementa con las actividades rurales que en ella se efectúa, debe ser preservado y por lo tanto comprendido en el Proyecto de Desarrollo Turístico del Iberá con un programa especial donde las actividades productivas que allí se realizan sean aceptables y compatibles con el uso ecológico que se presente para la zona por lo que deberán adecuarse a las especificaciones que determinarán el uso preciso del suelo y demás actividades complementarias relacionadas con el turismo de aventura o Eco-turismo.

#### 2.2.1.4. Objetivo General

Por la presente norma queda prohibido en esta ZONA SUBRURAL DE PRESERVACIÓN, realizar todo tipo de construcción y/o actividad que no sea la relacionada con el turismo, eco-turismo y la producción compatible con el uso ecológico. El objetivo primordial para esta zona será la preservación de sus atributos naturales, cuya percepción deberá estar asegurada en la programación de los circuitos de visitas que se planteen para el reconocimiento de la Reserva Natural del Iberá.

#### 2.2.1.5. Objetivos Particulares.

De acuerdo a lo establecido anteriormente, se propone organizar un programa combinado de visitas que incluyan a la Colonia Ecológica Turística Carlos Pellegrini, el recorrido náutico por los esteros y laguna del Iberá, con un circuito peatonal y/o a caballo que permita apreciar y contactarse en forma directa con las particulares características naturales de flora y fauna propia de los esteros y borde de lagunas, como asimismo de estas con la producción que allí se realiza. (Ver lamina N° 16).

#### 2.2.1.6. Medios, Acciones.

La Municipalidad, atento a las particulares de los sectores antes descriptos deberá implementar medidas y acciones que tiendan a incorporar los usos de suelos que se recomiendan para la zona.

Normas – Subzonas.

Por las características de subdivisión, uso y ocupación del suelo y el carácter que se propone, se establecen Normas Generales que serán aplicadas en esta Zona.

Se determinan tres sectores ya enunciados al hacer la delimitación de la Zona:

Subzona Subrural I  
Subzona Subrural II  
Subzona Subrural III

#### 2.2.1.7. Normas Generales para la Zona.

Por la presente norma queda prohibido realizar cualquier acto que implique una modificación de la subdivisión y ocupación del suelo actual y su habilitación en el tiempo queda condicionada según se indica en el Punto N° 2.2.1.3. Carácter Propuesto para la Zona.

#### 2.2.2. Aspectos Particulares de la Zona.

##### 2.2.2.1. SUBZONA SUBRURAL I.

###### 2.2.2.1.1. Delimitación.

Al NO y NE de la trama amanzanada comprende a las propiedades de Nomenclatura Catastral Nos. 551-1130 y 564-1133.

###### 2.2.2.1.2. Carácter y Usos Permitidos.

Las dos parcelas que conforman esta subzona tiene problemas legales que deberán ser saneados ya que aun pertenecen a la Sucesión Torrent de Vidal, siendo sus ocupantes simples poseedores.

###### Uso Dominante:

Actividades agrícolas-ganaderas de tipo extensivo encuadradas en un programa de manejo de técnicas ecológicas para la actividad agrícola.

###### Usos Complementarios:

Se sugiere la implementación en esta subzona de “Senderos de Interpretación” de manera que sea en forma peatonal o a caballo, acceder a algunos parajes de especial valor ambiental de manera de percibir la naturaleza, provocando la mínima alteración posible al sistema natural y a un ritmo y una velocidad apropiadas para el goce profundo de las vivencias tanto del paisaje, de la flora y fauna de la zona como el de la laguna y esteros del Iberá.

Estos senderos deberán trazarse a partir de la Subzona de Reserva para Apoyo Vial, el recorrido estará programado, con la participación y autorización de los

propietarios de los predios rurales, debiendo prever vaquéanos y/o guías para las excursiones peatonal y/o a caballos.

#### 2.2.2.1.3. Para La Subdivisión Del Suelo.

Queda expresamente prohibido todo fraccionamiento de tipo urbano y solo se admitirá un parcelamiento de tipo subrural con inmuebles de hasta 2 ha. Como mínimo, los cuales deberán tramitar previamente ante la Municipalidad la documentación necesaria, donde conste el proyecto de subdivisión, uso y ocupación del suelo.

#### 2.2.2.2. SUBZONA SUBRURAL II.

##### 2.2.2.2.1. Delimitación

Al N. de la ruta Pcial. N° 40 y la laguna del Iberá, comprende a las propiedades de Nomenclatura Catastral Nos.672-1134; 570-1132; 577-1131; a y b; 581-1130; 587-1129; 592-1129; 592-1122 y 598-1132.

##### 2.2.2.2.2. Carácter y Usos Permitidos

Las parcelas que conforman esta subzona algunas poseen títulos de propiedad, pero también existen aquellas ocupadas por simples poseedores con boletos de compraventa, sugiriéndose su saneamiento legal.

En esta subzona el uso y ocupación del suelo es agrícola-ganadero, proponiéndose su preservación.

##### Uso Dominante.

Actividades agrícolas fundamentalmente aquellas relacionadas con huertas hortícola y quintas citricotas y que se desarrollen con carácter ecológico (no cultivos bajo tendaleros plásticos).

##### Uso Complementarios.

Actividades relacionadas con el turismo de aventura que cuenten con programas específicos y con participación de los propietarios de los inmuebles rurales.

#### 2.2.2.2.3. Para la Subdivisión del Suelo.

Queda expresamente prohibido todo fraccionamiento de tipo urbano y solo se admitirá una subdivisión de tipo rural con inmuebles de hasta 2 has. como mínimo,



los cuales deberán tramitar previamente ante la Municipalidad la documentación necesaria donde conste el proyecto de subdivisión, uso y ocupación del suelo.

### 2.2.2.3. SUBZONA SUBRURAL III.

#### 2.2.2.3.1. Delimitación.

Al Este de la trama amanzanada, entre el Estero Cambá Trapo y la propiedad de nomenclatura Catastral N° 592-1116 comprende a las propiedades de nomenclatura Catastral Nos. 570-1129; 509-1127; 562-1125; 576-1127; 580-1135; 574-1122; 572-1118; 570-1113; 566-1113; 569-1108; 567-1100; 571-1102; 576-1096.

#### 2.2.2.3.2. Carácter y Usos Permitidos.

Exceptuando las tres primeras propiedades delimitadas anteriormente, las que tienen problemas legales, las restantes cuentan con título de propiedad, tienen aproximadamente 25 has., de formas regular, efectuándose en las mismas actividades agropecuarias que se propone preservar.

#### Uso Dominante.

Actividades agrícolas tipo huerta hortícola y quinta de citrus, se prohíbe los cultivos bajo tendaleros plásticos, ya que las actividades deberán ser encaradas con un uso ecológico, realizándose actividad arrocera, cuya tecnología de cultivo deberá adecuarse a los objetivos de desarrollo y de conservación del ambiente que se pretende para la misma; y la incorporación de una Franja de Borde, paralela a la Ruta Provincial N°40.

Esta franja de terreno con un uso actual de tipo rural servirá para la localización de actividades compatibles con los “servicios de ruta”; gomerías, talleres mecánicos, guarderías de lanchas y/o depósitos de otros implementos relativos a las actividades Ecoturísticas y otras actividades que se consideran incompatibles con el uso del suelo previsto para la zona amanzanada, **Zona Central de Preservación.**

La localización de estos equipamientos se efectuará previa presentación del proyecto integral al Municipio, el cual evaluará con la colaboración de las Direcciones de Arquitectura y Planeamiento las características particulares de ubicación y los parámetros constructivos que requiera cada actividad a localizar. **(Ver anexo Formulación de Parámetros Urbanos y Edilicios a los que Debieran Ajustarse los Equipamientos)**

## Usos Complementarios.

Implementación de “Senderos de Interpretación” que serán programados con la participación de los propietarios de los inmuebles rurales.

### 2.2.2.3.3. De la Subdivisión del Suelo.

Se prohíbe terminantemente el fraccionamiento de tipo urbano, admitiéndose únicamente subdivisión de tipo subrural de hasta 2has. como mínimo. Todo Proyecto de Subdivisión deberá ser presentado previamente ante la Municipalidad para su visación y el proyecto constará con la subdivisión, uso y ocupación al que estará destinado.