

**CÓDIGO URBANÍSTICO
DE LA CIUDAD DE FORMOSA**



ORDENANZA N°6959/16

INDICE

	PÁG.
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	3
CAPÍTULO II: DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS	5
CAPITULO III: NORMA ADMINISTRATIVA GENERAL	8
CAPITULO IV: MOVILIZACION DE LA URBANIZACIÓN, AMPLIACIONES Y SUBDIVISIONES	8
CAPITULO V: INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA	10
CAPITULO VI: ZONIFICACION	12
CAPITULO VII: AREA COSTANERA (AC)	12
CAPÍTULO VIII: ZONA CENTRO (ZC)	13
CAPÍTULO IX: BANDA DE CIRCULACION (BC)	19
CAPÍTULO X: ZONA RESIDENCIAL 1 - (ZR 1)	21
CAPÍTULO XI: ZONA RESIDENCIAL 2 - (ZR 2)	24
CAPÍTULO XII: ZONA RESIDENCIAL 3 - (ZR 3)	25
CAPÍTULO XIII: ZONA RESIDENCIAL 4 - (ZR 4)	26
CAPÍTULO XIV: ZONA RESIDENCIAL SECUNDARIA (ZRS)	27
CAPÍTULO XV: ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA (ZRR)	28
CAPÍTULO XVI: ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)	29
CAPÍTULO XVII: ZONA DE EQUIPAMIENTO (ZE)	30
CAPÍTULO XVIII: PARQUE URBANO LAGUNAR (PUL)	31
CAPITULO XIX: ZONA DE EXPANSION (ZEX)	31
CAPÍTULO XX: ZONA DE QUINTAS (ZQ)	32
CAPÍTULO XXI: PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO	33
CAPITULO XXII: ESPACIO PÚBLICO	33
CAPÍTULO XXIII: RESTRICCIONES AERONÁUTICAS	33
CAPÍTULO XXIV: LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES COMERCIALES, SERVICIOS, INDUSTRIALES, DEPÓSITOS Y ESTACIONAMIENTO	34
CAPÍTULO XXV: CONJUNTOS INMOBILIARIOS	45
CAPÍTULO XXVI: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS	46
ANEXOS	48



CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º - Denominación

La presente Ordenanza tendrá la denominación de Código Urbanístico. La integran asimismo los siguientes Anexos:

- Plano N°1: Zonificación de la Ciudad
- Plano N°2: Bandas de Circulación
- Plano N°3: Restricciones Aeronáuticas - Planimetría
- Plano N°4: Restricciones Aeronáuticas - Altimetría
- Plano N°5: Riesgo Hídrico – Barreras y Bombas. -

Artículo 2º - Objetivos

Son objetivos del Código Urbanístico:

- a) Desarrollar un perfil turístico, comercial, moderno, equitativo e inclusivo de ciudad.
- b) Otorgar mayores densidades a los sectores residenciales que tengan más proximidad y mejor accesibilidad a las áreas centrales principales de modo que aprovechen, plenamente, las economías externas que proveen las mismas.
- c) Promover el desarrollo urbanístico del sector del microcentro a partir de la puesta en valor del turismo.
- d) Generar una densidad de ocupación acorde a los servicios de infraestructuras, aprovechando al máximo las instalaciones existentes.
- e) Respetar y exaltar las características del paisaje natural y urbano.
- f) Fomentar un uso racional del suelo urbano y las tierras productivas en áreas periurbanas.
- g) Proteger el medio ambiente, el paisaje, los espacios ribereños, el patrimonio cultural, histórico, urbanístico y arquitectónico.
- h) Mejorar la calidad de vida urbana a los habitantes de la ciudad.-

Artículo 3º - Autoridad de Aplicación

Sera considerada Autoridad de Aplicación del presente Código Urbanístico, el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Obras Públicas.-

Artículo 4º - Alcances

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

Los alcances establecidos en el párrafo precedente son de carácter enunciativo, no debiendo interpretarse como limitación a las potestades del municipio en materia de ordenamiento y planeamiento urbano.-

Artículo 5º - Interpretación normativa y prevalencia

Toda habilitación, permiso de obra y realización de actividades que requieran intervención municipal, se regirá por las disposiciones del presente Código Urbanístico de la Ciudad de Formosa. El Reglamento General de Construcciones y sus modificatorias y el Código Ambiental, son normas complementarias al mismo y deberán ser interpretadas en forma armónica con sus preceptos.



Las disposiciones del Código de Aguas Ley Provincial Nº 1246, Código Ambiental, Reglamento General de Construcciones y sus modificatorias, Código de Comercio Municipal, normas del Uso del Espacio Público y/o cualquier otra normativa deberán ser interpretadas con carácter integral a lo establecido en el presente Código.-

Artículo 6º - Ámbito de aplicación y sujetos alcanzados

Las disposiciones de este Código rigen para toda persona física o jurídica, sea de derecho público o de derecho privado, y se aplicarán asimismo a los bienes inmuebles cualquiera sea la naturaleza de su régimen de dominio. Se encuentran sujetos al mismo, el Estado Nacional, Provincial y Municipal, como también los entes autárquicos nacionales, provinciales o municipales y entes públicos no estatales, en el marco de las competencias concurrentes establecidas por la Constitución Nacional y de la Provincia de Formosa.

Este Código y sus modificaciones que surgieren en el futuro constituyen normas de orden público, no pudiendo dejarse sin efecto sus términos en virtud de contrato, acuerdo o convenio entre particulares.-

Artículo 7º - Alcances jurisdiccionales

La presente Ordenanza será de aplicación en todo el ámbito territorial comprendido dentro del Ejido Municipal, incluyendo las ampliaciones futuras que se aprueben en virtud de ley.-

Artículo 8º - Revisión periódica y actualizaciones

El Código Urbanístico de la Ciudad de Formosa será revisado por el Departamento Ejecutivo Municipal y puesto a consideración para aprobación del Honorable Concejo Deliberante, con el fin de proponer las modificaciones y ajustes al mismo de acuerdo con los procesos reales de transformación social y económica de la ciudad, los avances científicos y tecnológicos producidos en el equipamiento e infraestructura urbana, como también en la gestión y la identificación de nuevas necesidades urbanísticas.-

Artículo 9º - Modificaciones al Código

Sin perjuicio del procedimiento de revisión periódica establecido en el artículo precedente, podrán introducirse modificaciones parciales, siempre que las mismas se encuentren técnicamente fundadas en mejoras a la calidad urbanística o ambiental de la ciudad, razones de interés general o social y no desvirtúen los objetivos generales del Código.

Podrán proponerse modificaciones en los siguientes casos:

a) Obras, emprendimientos o proyectos cuya realización implique cambios significativos para el desarrollo de la ciudad y estos no encuadren dentro de las prescripciones del presente en cuanto a los usos permitidos según zonificación o con las normas urbanísticas aplicables. En estos casos, la modificación se efectuará mediante el dictado de normas particulares a tal efecto.

b) Obras de Infraestructura pública o de interés general cuyos usos no se encuentren consignados en el presente Código, ni puedan ser asimilados a usos permitidos.

Las propuestas de modificación serán puestas a la consideración de la Autoridad de Aplicación, las cuales, previo estudio de impacto urbano ambiental, dictamen fundado de los organismos técnicos pertinentes, e instancia de participación ciudadana -Ley Provincial Nº 1060- podrán autorizarla total, parcial o en forma condicionada.

Las modificaciones al Código deberán ser sancionadas mediante Ordenanza, salvo lo establecido respecto de las asimilaciones de uso que efectúe la Autoridad de Aplicación.



CAPÍTULO II - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Artículo 10º - Definiciones

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

- **Altura máxima:** Distancia máxima entre el nivel de vereda y el punto más alto de una construcción. Por sobre la misma, sólo podrán sobresalir tanques de agua, antenas, balizamientos, sala de máquina y salidas a azotea.
- **Plano límite superior:** Será considerado plano límite superior al cielorraso del último nivel habitable.
- **Amanzanamiento:** Es cuando una fracción de terreno se divide en varias Manzanas con sus respectivas calles.
- **Banda de Circulación:** desígnese a toda vía que según su ancho, localización o uso se encuentra afectada por disposiciones especiales.
- **Basamento:** parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados. Puede construirse entre medianeras siempre que no supere la superficie limitada por el F.O.S. para albergar actividades complementarias o auxiliares al edificio principal (cocheras, locales comerciales, locales de servicio, recepciones, palieres, salas de máquinas, etc.) no habitacionales. Debe contar con parapetos de seguridad de una altura mínima de 1,20m (un metro con veinte centímetros) y altura máxima de 1,60m (un metro con sesenta centímetros).

En dicho basamento no se admitirán balcones que excedan la Línea Municipal.

- **Certificado de Infraestructura y prestación de Servicios:** Es la constancia de aptitud para la provisión de servicios que otorgarán las autoridades competentes respecto a las parcelas sobre las cuales se proyecten subdivisiones o cualquier tipo de intervención urbanística, edificación o construcción.
- **Certificado de Factibilidad de Uso y Localización:** Es el documento expedido por la Autoridad de Aplicación, consignando los usos admitidos según la zonificación, área o banda de circulación que corresponda a la parcela.
- **Deslinde:** Es la acción de definir la línea divisoria que conforma el límite entre dos parcelas.
- **División y/o Subdivisión:** Es cuando una porción de terreno se somete a una división en dos o más parcelas.
- **Edificio:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.
- **Edificio entre medianeras:** aquel que puede extender su construcción hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- **Edificio de perímetro libre:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel de vereda o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas.
- **Edificio de perímetro semi-libre:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel de vereda o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de una de las líneas divisorias laterales de la parcela.
- **Estudio de Impacto Ambiental:** Análisis predictivo de los impactos urbanos y ambientales que pueden generarse con obras, actividades o emprendimientos susceptibles de afectar la salud y el ambiente. Integra el procedimiento de evaluación de impacto ambiental como herramienta de gestión urbano-ambiental y será requerido en los casos de modificaciones al Código, de conformidad con lo establecido en la reglamentación vigente.
- **Espacio público:** Es toda configuración territorial que no pertenece a las edificaciones privadas por el cual se circula y se accede sin restricciones.



- Espacio urbano: Espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.
- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Es un porcentaje que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima proyección horizontal (superficie cubierta y semi-cubierta) de las construcciones de todos los niveles de las edificaciones. El porcentaje restante deberá tener tratamiento paisajístico con suelo absorbente. No se computarán como parte del F.O.S. las rampas de acceso vehicular y escaleras abiertas.
- Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Factor que multiplicado por la superficie total de la parcela indica el máximo de superficie cubierta y semi-cubierta que puede ser construida en la misma. No se computarán a este efecto las superficies cubiertas o semi-cubiertas destinadas a estacionamiento o garaje de vehículos, plantas libres y terrazas cubiertas de uso colectivo.
- Línea de Edificación (L.E.): Línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincide con la línea municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.
- Línea Municipal (L.M.): Línea que establece el límite entre la superficie privada y la vía y espacio público.
- Loteo y/o Parcelamiento: Es la menor división que se puede realizar en una parcela.
- Manzana: Lote o conjunto de lotes limitados por vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público, en todos sus frentes.
- Mensura: Es toda operación topográfica tendiente a ubicar, delimitar, medir y materializar una porción de terreno sobre la superficie terrestre.
- Ochava: Es una restricción al dominio sobre parcelas ubicadas en la intersección de dos vías de circulación. Dicha Línea de Edificación perpendicular a la bisectriz del ángulo de las líneas municipales concurrentes en esquinas tendrá una dimensión que se fijará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Construcciones y sus modificatorias.
- Ordenamiento del territorio: Herramienta de gestión pública que tiende a establecer los criterios y orientaciones generales para un uso racional del suelo y de sus recursos, la protección del medio ambiente, la distribución y organización de las actividades de la comunidad en el ámbito geográfico del ejido municipal.
- Parcela: Es una fracción de terreno, objeto de una operación de mensura, legalmente conformada según las normas vigentes y poseen atributos propios como ser: forma, dimensiones, medidas lineales, angulares y superficies; como así también datos del dominio, de matrícula, titulares de la misma y valuación.
- Patrimonio Urbanístico: Edificios y áreas de interés histórico-cultural-arquitectónico dentro de la ciudad con características relevantes que deben rescatarse y preservarse.
- Plano de Mensura: Es la representación cartográfica de una fracción de terreno, objeto de la mensura conforme a las causas jurídicas que lo originan.
- Reserva Fiscal: Es el porcentaje de terreno que debe preverse en una división por amanzanamiento, loteo y/o parcelamiento para destinarlo al Dominio Municipal.
- Retiro: Distancia de la Edificación a los límites de la parcela.
- Retiro de frente: Distancia de la Edificación a la línea municipal.
- Retiro de fondo: Distancia de la Edificación al eje divisorio del predio correspondiente al contrafrente de la parcela.
- Retiro lateral: Distancia de la Edificación a los ejes divisorios laterales de la parcelas linderas.
- Revalorización de terrenos: es el incremento del valor que experimentan los terrenos por causas extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella.



**MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE FORMOSA**

- **Unidad Funcional o Sub-parcela:** Es el ambiente o conjuntos de ambientes, sectores y/o dependencias comunicadas directamente entre sí, suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino del edificio.
- **Uso:** Es el propósito o destino que se le asigna a un predio o edificación.
- **Uso principal:** Actividad primordial e importante a desarrollar.
- **Uso condicionado:** Actividad sujeta a requisitos especiales de ubicación, de tamaño, etc., según cada zona, área y de acuerdo a estudios específicos.
- **Uso complementario:** Actividad que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, se admite en forma limitada y no genera molestias ni emisiones en contravención a lo establecido en el Código Ambiental de la Ciudad.
- **Uso conforme:** Actividad permitida y admitida en cada una de las zonas. Podrá ser principal o complementaria.
- **Uso mixto:** Aquel que agrupa dos o más actividades principales dentro de una misma parcela. Ej.: vivienda y consultorio; vivienda y comercio minorista.
- **Uso preexistente:** Aquel existente con anterioridad a la promulgación del presente código, y que no puede encuadrarse actualmente como uso conforme.
- **Uso no previsto:** Aquel no incluido en la clasificación de usos y que no se encuentra prohibido expresamente para cada zona en particular.
- **Vía Pública:** Parte de terreno exclusivamente destinado al tránsito peatonal y/o vehicular. Según su dimensión puede ser pasaje, calle o avenida.
- **Vivienda Unifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.
- **Vivienda Multifamiliar:** Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial.
- **Vivienda de interés social:** Vivienda Unifamiliar y/o Multifamiliar (Edificio en Altura) de Programas o Líneas Crediticias Nacionales que sean aceptadas por el Gobierno provincial en su Programa de Desarrollo. Se le exceptuarán de tamaños de parcelas mínimas y se exigirán los servicios públicos básicos correspondientes.
- **Ampliación:** Modificación de un edificio, aumentando su superficie y/o el volumen edificado.
- **Refacción:** Reparación o nueva construcción de una edificación destruida, deteriorada o dañada en el mismo lugar que antes estaba.
- **Zona de Restricción Aeronáutica:** Áreas establecidas por el Código de Aeronáutica definiendo las alturas máximas permitidas de acuerdo a la cercanía con el Aeropuerto y que están expresadas en los Planos N°3 y N°4 que forman parte del presente.
- **Zona de Riesgo Hídrico:** Áreas que se encuentran dentro del ejido municipal por debajo de la cota mínima de nivel 58,50m (cincuenta y ocho metros con cincuenta centímetros) establecida en la Ordenanza 5665/09; conforme también al Código de Aguas de la Provincia, Leyes de Riesgo Hídrico (Leyes Números 1246 y 1312) y lo establecido en el Código Civil Argentino con respecto a Línea de Ribera. En ella está prohibido todo tipo de loteo como así también la construcción de asentamientos residenciales permanentes, la provisión de servicios a través de redes de infraestructura y todo tipo de relleno y/o modificaciones del terreno natural, salvo las parcelas que se encuentren ubicadas dentro del perímetro de defensas contra inundaciones de la Ciudad de Formosa.-



CAPÍTULO III - NORMA ADMINISTRATIVA GENERAL

Artículo 11º - Uso conforme – Factibilidad de uso y localización

Se considera factible, al uso que se efectúe en cualquier edificio, estructura, construcción o parcela, admitido o permitido según la zonificación y de acuerdo a los términos establecidos en el presente Código Urbanístico.

Será necesaria su presentación previa al inicio de cualquier trámite de construcción de obra nueva y/o solicitud de habilitación comercial. Será expedido por la autoridad de aplicación.-

CAPÍTULO IV - MOVILIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, AMPLIACIONES Y SUBDIVISIONES

Artículo 12º - Trámites de mensura

Previo a todo trámite que implique modificación parcelaria, será requerido el Visto Bueno Municipal conforme a lo establecido en el ordenamiento vigente.-

Artículo 13º - Cotas

Las cotas mínimas para las divisiones deben ser referidas a la nivelación general del Instituto Geográfico Nacional 58,50m (cincuenta y ocho metros con cincuenta centímetros). No serán admisibles divisiones de parcelas con cotas inferiores, ni autorizaciones para construcción de obras nuevas en las mismas en estos casos.-

Artículo 14º - Vías Públicas

En todo loteo, división, subdivisión o parcelamiento se deberá respetar la trama vial existente y en la proyección de las nuevas, tener en cuenta las siguientes medidas:

- a) En las calles interlotes, un ancho de 50m (cincuenta metros).
- b) En las calles internas de lotes, un ancho de 20m (veinte metros).

No se admitirán medidas inferiores a las anteriormente detalladas.

Las nuevas vías deberán contar con un Plan de Arbolado Urbano aprobado por la Autoridad de Aplicación.-

Artículo 15º - De las Reservas Fiscales

Para toda división o subdivisión en manzanas, parcelas o unidades equivalentes y sin perjuicio de los instrumentos de gestión urbana previstas en el presente Código Urbanístico, se deberán prever además de lo establecido en el Art. 14º, la sesión del 12 % de la superficie útil del loteo en beneficio del municipio, que podrá ser destinado a espacios verdes de dominio público municipal y destinados a la formación de plazas, plazoletas, parques, jardines y/o paseos; para Dominio Privado de utilidad pública municipal y destinado a la localización de los equipamientos públicos necesarios y/o para los fines que la autoridad de aplicación los determine.

Estos destinos deberán especificarse con su nomenclatura correspondiente en el plano definitivo. Su localización deberá ser acorde con la distribución general, y en el caso de la superficie destinada a equipamientos públicos, deberá preverse agrupada en las zonas más distanciadas de las Bandas de Circulación y con acceso por las vías de salida directa a las mismas.

Artículo 16º - Provisión de Infraestructura Básica en las ampliaciones urbanas

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

La misma incluye los siguientes servicios: suministro de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, alumbrado público, vías de acceso en óptimas condiciones de transitabilidad permanente.



En toda ampliación urbana o formación de nuevos barrios se tendrá en cuenta el racional aprovechamiento de la tierra en sus aspectos urbanísticos y sociales, con tendencia a la formación de unidades vecinales. Sin perjuicio de lo establecido en el ordenamiento vigente, todo proyecto deberá tener en cuenta las siguientes pautas:

a) Se deberán respetar anchos de calles y avenidas de conformidad a lo establecido en el Art.14º y estar en continuidad con el damero existente.

b) Todas las calles serán perfiladas, realizándose las obras de arte y los desmontes o terraplenes que obligue la topografía del terreno, a fin de que la vía de tránsito no tenga pendientes superiores a un tres por ciento (3%) transversal asegurando además un correcto drenaje que no afecte a terceros u obras públicas existentes.

c) En toda zona a lotear, previo a toda operación de transferencia de parcelas, el propietario deberá concluir con las obras de servicios de infraestructura básica antes mencionados. El propietario tiene prohibición de enajenar o disponer del inmueble hasta tanto de cumplimiento integral a las obligaciones determinadas en el Art.22º (Liberación).-

Artículo 17º - Factibilidad de Servicios

Para todos los casos de nuevos loteos, divisiones o subdivisiones junto con la solicitud del Visto Bueno se deberán presentar los Certificados de Factibilidad de Infraestructura y Servicios correspondientes, otorgados por las respectivas autoridades competentes y de corresponder el estudio de impacto ambiental pertinente. -

Artículo 18º - Provisión de Agua y Efluentes

En toda la zona a lotear o subdividir, donde no exista servicio público de agua potable y de saneamiento, el propietario, previo todo compromiso de venta de parcelas deberá proveer este servicio, en el caudal necesario para satisfacer las necesidades de todo el loteo y atendiendo a la calidad, cantidad y parámetros técnicos, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación o la entidad o empresa a cargo del servicio público, siguiendo el procedimiento establecido en el presente Código para la dotación de infraestructura nueva.

La red de provisión será tendida en todas las calles del loteo con la obligación de cada lote a conectar su instalación a dicha red. La sección, calidad de los caños y demás accesorios serán conforme a las especificaciones técnicas y al plano general aprobado por organismo y/o empresa prestataria del servicio.

En toda la zona a lotear o subdividir, previo todo compromiso de venta de parcelas se deberán ejecutar los trabajos necesarios que aseguren la correcta evacuación de los efluentes cuyo proyecto será aprobado por el ente regulador y o empresa prestataria. -

Artículo 19º - Desagües y cursos de agua

Cuando las calles o avenidas de un nuevo loteo estuvieran afectadas por cursos de aguas naturales o provenientes de lluvia, el propietario del inmueble a parcelar, deberá encauzarlas conforme lo establecido en el Código de Aguas de la Provincia, realizando por su cuenta las obras necesarias que deberán estar acordes con los estudios generales del desagüe de la ciudad. La aprobación e inspección de las mismas estará a cargo de las autoridades municipales y/o provinciales competentes (Empresas prestatarias del servicio).-

Artículo 20º - Declaración de Conservación necesaria

El Departamento Ejecutivo podrá, con el fin de movilizar suelo urbano inactivo, declarar previo dictamen técnico fundado por la Autoridad de Aplicación y dentro de las áreas en las cuáles se clasifica el suelo urbano de la Ciudad, áreas sujetas a edificación necesaria. En las áreas sujetas a edificación necesaria, las parcelas baldías o con construcciones en mal estado de conservación, estarán sujetas a la obligación de construir, en los plazos y condiciones que



fije la autoridad de aplicación, no pudiendo establecerse plazos menores a 2 años ni mayores a 6 años.

En estos casos serán asimismo aplicables el Cargo por Infraestructura establecida en el presente Código y en la Ordenanza, pudiendo de corresponder, aplicarse además, los instrumentos de gestión urbana establecidos en el Capítulo V.-

Artículo 21º - Cesión en garantía

Será condición para la aprobación de los Planos de Parcelamiento, la cesión en garantía a favor de la Municipalidad de las Parcelas sujetas a división y hasta el límite del monto de las Obras a ejecutar, a fin de asegurar la concreción de las mismas que comprende el suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, vías de acceso en óptimas condiciones de transitabilidad permanente, desagües pluviales y de saneamiento.

La Cesión en Garantía quedará formalizada mediante la constitución de hipoteca sobre los bienes inmuebles, o de una caución de ejecución del plan de obras formalizada a través de una póliza de seguro a favor de la Municipalidad, siempre que las mismas sean equivalentes al monto de las obras a ejecutar.-

Artículo 22º - Liberación

Para la liberación definitiva de las parcelas hipotecadas o la devolución de la garantía, las obras deberán estar concluidas en su totalidad en un plazo máximo de dos (2) años. Dicho plazo podrá extenderse por un (1) año más, a petición del titular dominial y por razones debidamente fundadas. Entiéndase como obra concluida la finalización de las obras de apertura de calles, red de agua potable, red de energía eléctrica, alcantarillado y drenaje pluvial y de saneamiento con las conexiones a las redes existentes.

En caso de incumplimiento del Plan de Obras establecidas en el plazo previsto, la aprobación del loteo quedará sin efecto alguno, se ejecutará la garantía y en carácter de multa, se transferirá a la Municipalidad el veinte por ciento (20%) de la superficie útil del loteo dejado sin efecto, las que formarán parte de los terrenos municipales en carácter de dominio privado, con destino prioritario de vivienda social, excluyéndose de dicho cómputo los terrenos que hayan sido entregados a la Municipalidad en cumplimiento de los Artículos 14º y 15º.-

Artículo 23º - Plazo de Adecuación

Otorgase un plazo de dieciocho meses (18) a partir de la vigencia del presente Código para que los titulares dominiales regularicen sus loteos, divisiones o subdivisiones y ajustarse a la normativa vigente.-

CAPÍTULO V - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

Artículo 24º - De los instrumentos de gestión urbana

Sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo anterior, el Código Urbanístico reconoce los siguientes Instrumentos de Gestión Urbana:

- a) Cargo de Infraestructura.
- b) Convenio Urbanístico.
- c) Evaluación de Impacto Ambiental.
- d) Banco de Tierras.
- e) Certificado de Factibilidad de Uso y Localización.-

Artículo 25º - Cargo de Infraestructura y provisión prioritaria de infraestructura urbano-ambiental

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá declarar la provisión prioritaria de Infraestructura Urbano-Ambiental, Servicios de Saneamiento y Equipamiento en las siguientes zonas de la ciudad: Zona de Expansión hacia el Sur oeste. La Declaración implica el compromiso de dotar a la zona de la infraestructura necesaria por parte del titular del dominio de parcelas sujetas a subdivisión o loteo y como condición previa a la



autorización de las mismas, en los términos establecidos en los Artículos 17º, 18º, 19º y 20º precedentes y de conformidad con lo establecido en el Decreto-Ordenanza 04/62.-

Artículo 26º - Infraestructura urbano-ambiental nueva

Toda subdivisión, amanzanamiento, mensura o parcelamiento de lotes en zonas rurales, sub-rurales, de quintas o urbanas con el fin de movilizar el suelo para uso residencial, comercial o mixto, deberá efectuarse, previa aprobación de las obras para la provisión de la infraestructura enumerada en los artículos anteriores y de conformidad con el Decreto-Ordenanza 04/62.

No se autorizarán loteos, ni se expedirán certificaciones catastrales, planos de mensura, vistos buenos municipales, certificados de uso conforme o de factibilidad, permisos de obra ni emisión de certificados de final de obra, sin la correspondiente aprobación de las obras de infraestructura a construirse de cumplimiento con el Art.16º.-

Artículo 27º - Convenio Urbanístico

El convenio urbanístico es el instrumento jurídico mediante el cual se formaliza un acuerdo entre la Municipalidad y cualquier organismo público, privado y/o mixto, para acciones de urbanización, reconversión, protección y/o reforma urbana.

Previo a la suscripción de los Convenios Urbanísticos, deberán emitirse dictámenes técnicos fundados en razones urbanísticas o de interés general. Asimismo deberá contar con Evaluación de Impacto Ambiental de conformidad al ordenamiento vigente.

En los casos de usos preexistentes solo será admisible el convenio urbanístico, cuando la transformación o renovación urbana propuesta represente mejora en las condiciones ambientales y urbanísticas.

Podrán suscribirse los siguientes convenios urbanísticos:

a) Convenio de urbanización nueva y reconversión urbana.

Tiene por objetivo acordar tareas de urbanización básica u operaciones de subdivisión del suelo en grandes superficies ubicadas en zonas del suelo urbanizable, o donde sea de interés público la reconversión urbana.

b) Convenio para desarrollo urbanístico especial.

Tiene la finalidad de acordar tareas de urbanización integral, las que podrán estar referidas a emprendimientos productivos de gran escala que supongan la incorporación de tecnología avanzada y la generación directa o indirecta de empleos, como son los parques industriales, los emprendimientos de gran infraestructura o de servicios de transporte y movimiento de cargas, emprendimientos logísticos destinados a favorecer el transporte intermodal y la interacción del sistema vial, férreo y fluvial.

c) Convenio para la preservación y rehabilitación de inmuebles de valor patrimonial.

Tiene el objetivo de impulsar la preservación de edificios y construcciones que, por su valor patrimonial y arquitectónico, se encuentren sujetos a medidas de protección conforme al presente Código.-

Artículo 28º - Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.)

La Evaluación de Impacto Ambiental es la herramienta de gestión urbano-ambiental que permite analizar y evaluar las consecuencias de las obras, actividades y emprendimientos que se desarrollen dentro del ejido urbano de la Ciudad de Formosa, con el fin de adoptar las medidas de mitigación que pudieran corresponder para moderar las consecuencias negativas para el entorno urbanístico y el ambiente.

Será requerida la Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido a continuación y para las siguientes actividades:

a) Comprendidas en la Ley 1.060 de Medio Ambiente de la Provincia.

b) Transformaciones e intervenciones urbanas enmarcadas dentro de los convenios urbanísticos contemplados en el presente Código.



- c) Ampliaciones y cambios de uso para actividades preexistentes y con usos no conformes que se lleven a cabo en predios sujetos a zonificación con usos más restrictivos que los que se procuren habilitar.
- d) Solicitudes de factibilidad de localización y tratamiento particular en la Zona Centro.-

Artículo 29º - Banco de Tierra

El Departamento Ejecutivo administrará un Banco de Tierras, con destino a la ejecución de viviendas sociales. El mismo estará integrado por los inmuebles que se afecten específicamente para tal fin cualquiera fuere su modo de adquisición.

Las cesiones de reservas fiscales para viviendas, podrán, a elección del Departamento Ejecutivo, ser permutadas por otros inmuebles de igual valor, cuando resulte conveniente en términos urbanísticos o para el interés colectivo. Se presumen convenientes las permutas de inmuebles por cesión de reservas fiscales, cuando de esta manera se facilite la consolidación de parcelas para núcleos de vivienda social dotadas de infraestructura urbana.-

Artículo 30º - Certificado de factibilidad de uso y localización

Se considera factible, al uso que se efectúe en cualquier edificio, estructura, construcción o parcela, admitido o permitido según la zonificación y de acuerdo a los términos establecidos en el presente Código Urbanístico.

Será obligatorio, en forma previa al inicio de cualquier trámite, actuación, permiso de obra o habilitación comercial o industrial, conforme al Reglamento General de Construcciones, obtener el Certificado de Factibilidad de Uso y Localización, expedido por la Autoridad de Aplicación.-

CAPÍTULO VI – ZONIFICACIÓN

Artículo 13º - Definición

El Ejido Urbano de la Ciudad de Formosa se encuentra dividido en zonas, conforme la delimitación establecida en el presente Código y en el Plano de Zonificación anexo. Las zonas se delimitan por el eje de calle o banda de circulación que las separa.

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

No serán admitidos usos distintos a los permitidos dentro de una zona. No obstante, se admitirá en las parcelas frentistas a los ejes de calles o bandas de circulación los usos permitidos en las zonas siempre que se respeten las normas urbanísticas vigentes de la misma.

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

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

CAPÍTULO VII - AREA COSTANERA (A.C.)

Artículo 32º - Delimitación

Desde la intersección de la Av. Napoleón Urriburu con el Río Paraguay y desde allí hasta la calle Entre Ríos; por Entre Ríos hasta su intersección con la diagonal Ramos Mejía; por esta hasta su intersección con la calle San Martín y por esta hasta la Av. González Lelong.

Por Av. González Lelong hasta la calle Marcial Rojas y por ésta hasta su intersección con la ciclo vía ubicada sobre las ex vías del Ferrocarril.



El Área Costanera incluye también el Paseo Costanero Vuelta Formosa emplazado en parte de los Lotes Rurales números 21bis, 22bis y 31bis (ver Plano Anexo N°1).

Respetando la cota mínima de 58,50m (cincuenta y ocho metros con cincuenta centímetros) sobre el nivel del mar conforme lo establece la Ordenanza N° 5665/09, quedando prohibido todo tipo de relleno.-

Artículo 33º - Usos Principales

Los usos principales en la Zona Costanera serán aquellos que tienden a la promoción de la integración de la ciudad con el Río Paraguay y a la construcción de equipamiento de interés público y uso común, conservando el valle del Río y su biodiversidad, tales como:

Esparcimiento y recreación.
Ferias y exposiciones.
Espacios verdes.-

Artículo 34º - Usos Complementarios

Comerciales y/o los que resulten indispensables a criterio del órgano de aplicación como complemento para los usos principales y el desarrollo de las actividades de interés público y uso común.-

Artículo 35º - Usos condicionados preexistentes

Industrias existentes.
Equipamiento portuario.-

Artículo 36º - División y/o subdivisión

No está permitida ninguna modificación de las condiciones de las parcelas existentes a la promulgación del presente código.-

CAPÍTULO VIII - ZONA CENTRO (Z.C.)

Artículo 37º - Delimitación

Desde la intersección de la Av. Napoleón Uriburu con la calle Entre Ríos; por esta hasta su intersección con la diagonal Ramos Mejías, luego por esta, hacia el Norte hasta la calle San Martín; siguiendo por esta hasta su intersección con la Av. González Lelong. Desde allí, hacia el Oeste y por la Av. González Lelong hasta su intersección con la Av. Pantaleón Gómez, luego por ésta, hacia el Sur hasta su intersección con la Av. Napoleón Uriburu y por ésta, hacia el Este hasta su intersección con la calle entre Ríos (ver Plano Anexo N°1).

Todos los límites de la zona son considerados a eje de calle o avenida.

Se establece delimitaciones especiales y espaciales en las Manzanas 208, 240 y 257 a los efectos de preservar la continuidad de las líneas de edificación del patrimonio histórico y cultural, y permitir las visuales a los mismos.-

Artículo 38º - Usos Principales

Actividades Comerciales y de Servicios (Según lo permitido en el Capítulo XXIV)
Vivienda Unifamiliar.
Vivienda Multifamiliar.
Oficinas Administrativas.
Usos Mixtos, cuando confluyan algunos de los usos anteriores.
Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.-



Artículo 39º - Usos Complementarios

Equipamiento educacional pre primario, primario y secundario.
Equipamiento sanitario. Ambulatorio y/o de baja complejidad.
Esparcimiento y recreación.
Equipamiento social, cultural y religioso.
Seguridad y comunicaciones.
Edificios de estacionamientos.-

Artículo 40º - Usos Condicionados-preexistentes

Se respetará la presencia de infraestructura de industrias no contaminantes preexistentes, las cuales deberán adecuar sus instalaciones conforme a los usos precedentes, los plazos serán establecidos por la autoridad de aplicación.-

Artículo 41º - División y/o subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima doscientos metros cuadrados (200m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 20% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 42º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,80:

Si el proyecto propone un F.O.S. menor al permitido para la zona se verá beneficiada con un incremento de altura de conformidad al siguiente cuadro:

- $p/ F.O.S._{real} = 0,75 < F.O.S. = 0,80 \rightarrow h_{total} = h_{máx} + 12,00m$
- $p/ F.O.S._{real} = 0,70 < F.O.S. = 0,80 \rightarrow h_{total} = h_{máx} + 15,00m$
- $p/ F.O.S._{real} = 0,65 < F.O.S. = 0,80 \rightarrow h_{total} = h_{máx} + 18,00m$
- $p/ F.O.S._{real} \leq 0,60 < F.O.S. = 0,80 \rightarrow h_{total} = h_{máx} + 21,00m$

En la determinación del F.O.S. real de referencia se deberá considerar el valor inmediato superior. -

Artículo 43º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Para todos los usos se establece el mismo factor de ocupación total.
F.O.T. Edificios en altura: Ver lo dispuesto en los Artículos 47º al 50º.-

Artículo 44º - Garages y Estacionamientos

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

El recinto reservado para el vehículo será como mínimo de 2,50m x 5,00m (12,50m²).

El estacionamiento debe permitir la libre circulación desde el ingreso y egreso del vehículo, sin obstáculos. Además, de la superficie para estacionamiento, deberá preverse espacio de circulaciones necesarias para la correcta funcionalidad.

Solo se permitirá la localización de una entrada y salida vehicular, en ningún caso podrán proponerse más ingresos y egresos, salvo que el frente de la parcela supere los cincuenta (50) metros.

No se podrá realizar el rebaje del cordón en todo el frente de la parcela y no podrá utilizarse el parterre como espacio para estacionamiento.



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

Las exigencias de estacionamiento establecidas en el capítulo XXIV y en el presente artículo, serán obligatorias para toda obra nueva, ampliaciones y modificaciones cuyo expediente se inicie a partir de la vigencia del presente Código.

Viviendas unifamiliares: Toda construcción destinada a residencia unifamiliar deberá contar como mínimo para el uso de estacionamiento de un 1 (un) vehículo, con dimensiones mínimas de 2,50m x 5,00m (12,50m²). Se entenderá que dicha superficie se contara libre de circulaciones necesarias para la correcta funcionalidad.

Viviendas multifamiliares: Toda construcción destinada a residencia multifamiliar deberá contar con estacionamiento cubierto o descubierto, de superficie no inferior a 12,50m² cada uno, de acuerdo a la siguiente norma:

- Para las primeras tres unidades de vivienda = un espacio.
- Para las quince unidades siguientes = un espacio cada tres unidades o fracción.
- Para las restantes unidades = un espacio cada cuatro unidades o fracción.

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

┘ Se destinará el espacio para estacionamiento de acuerdo a las exigencias del Capítulo XXIV: LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES COMERCIALES, SERVICIOS, INDUSTRIALES, DEPÓSITOS Y ESTACIONAMIENTO.

Además deberá preverse un adicional de circulaciones necesarias para la correcta funcionalidad.

Deberán garantizar dentro de su parcela las operaciones y maniobras para carga y descarga sin afectar la vía pública.

No se computara como parte del F.O.S. las rampas de acceso vehiculares y escaleras abiertas.-

Artículo 45º - Edificios destinados a garajes exclusivamente

En esta zona, se podrán construir edificios destinados exclusivamente a estacionamiento masivo de automóviles.-

Artículo 46º - Retiros

En torres de edificios, no será obligatorio el retiro de frente hasta los primeros doce (12) metros de altura (basamento). Basamento y torre no podrán llegar simultáneamente hasta la línea Municipal, debiendo uno u otro retirarse de la misma como mínimo una distancia de cinco (5) metros.

Los retiros laterales serán obligatorios a partir de un plano límite virtual (basamento) de doce (12) metros, de acuerdo a la tipología edilicia (ver. Art.47º).

En los casos de edificios de perímetro semi-libre, exclusivamente, en los cuales uno de los paramentos no se halle adosado a la medianera y que este expuesto al lote lindero, tendrá un retiro mínimo de cuatro (4) metros al eje medianero correspondiente. Cabe aclarar que el mismo responde a cuestiones morfológicas y urbano ambientales, dado que la construcción del edificio se encuentra condicionado a las construcciones linderas de la manzana.-

Artículo 47º - Alturas

Altura máxima de basamento: doce (12) metros.

Como criterio general, para toda construcción de cualquier tipología edilicia, ninguna propuesta será considerada sin la observación de la manzana, la calle de pertenencia y las condiciones emergentes de sus linderos, en especial cuando se trata de la ocupación de las medianeras. Se buscara predominar la envolvente



espacial de las edificaciones en altura potenciando sus condiciones y posibilidades ambientales.

No se permitirá, sin excepción alguna, la construcción de edificios adosados a construcciones linderas entre medianeras en ambos lados por encima de los doce (12) metros de altura máxima de basamento, siendo necesario liberar obligatoriamente uno de ellos.

Beneficios en alturas:

Los beneficios de mayor altura, se considerarán a partir de la altura máxima de construcción permitida y serán por aplicación de menor índice de F.O.S., retiros, etc., para las distintas tipologías de edificios.

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

- Según Art.42º): en donde el proyecto proponga un F.O.S. menor al permitido para la zona.
- Retiro de frente de Basamento: Si el basamento se retira cinco (5) metros de la Línea Municipal se beneficiará al edificio con seis (6) metros de altura por sobre la altura máxima de construcción permitida (**ver imagen 1-A, 2-A y 3-A**).
- Retiro de frente de Torre: Si la torre (con o sin balcón) se retira cinco (5) metros de la Línea Municipal y del plano de fachada del basamento, se beneficiará al proyecto con doce (12) metros de altura por sobre la altura máxima de construcción permitida (**ver imagen 1-B, 2-B y 3-B**).
- Retiro de Frente Basamento y Torre: Si el basamento y la torre se retiran cinco (5) metros de la Línea Municipal, se beneficiará al proyecto con veintiún (21) metros por sobre la altura máxima de construcción permitida (**ver imagen 1-C, 2-C y 3-C**).
- Planta libre: Si el proyecto de construcción contempla su planta baja libre, sin uso, excepto los servicios o instalaciones mínimas de local de instalaciones eléctricas, cajas de ascensores, caja de escaleras, servicio sanitario semi-público y el equipamiento de estares, espera y/o portería, juego de niños y se encuentra parquizado en sus superficies exteriores e interiores y/o galerías cubiertas o semi-cubiertas, se beneficiará con una altura de veintiún (21) metros por sobre la altura máxima de construcción permitida, así mismo en caso de retirarse basamento o torre de la Línea Municipal, se le sumará el beneficio que corresponda a cada caso (**ver imagen 1-D/1-E, 2-D/2-E y 3-D/3-E**).

Imagen 1 – Ejemplos Edificios de Perímetro Libre

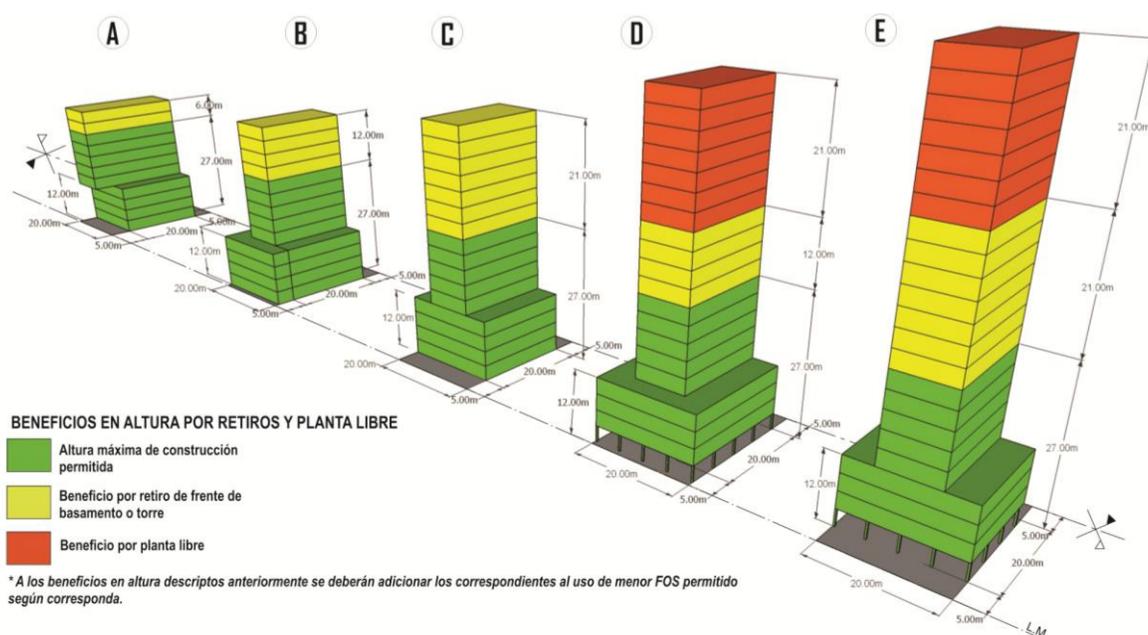




Imagen 2 – Ejemplos de Edificios entre Medianeras

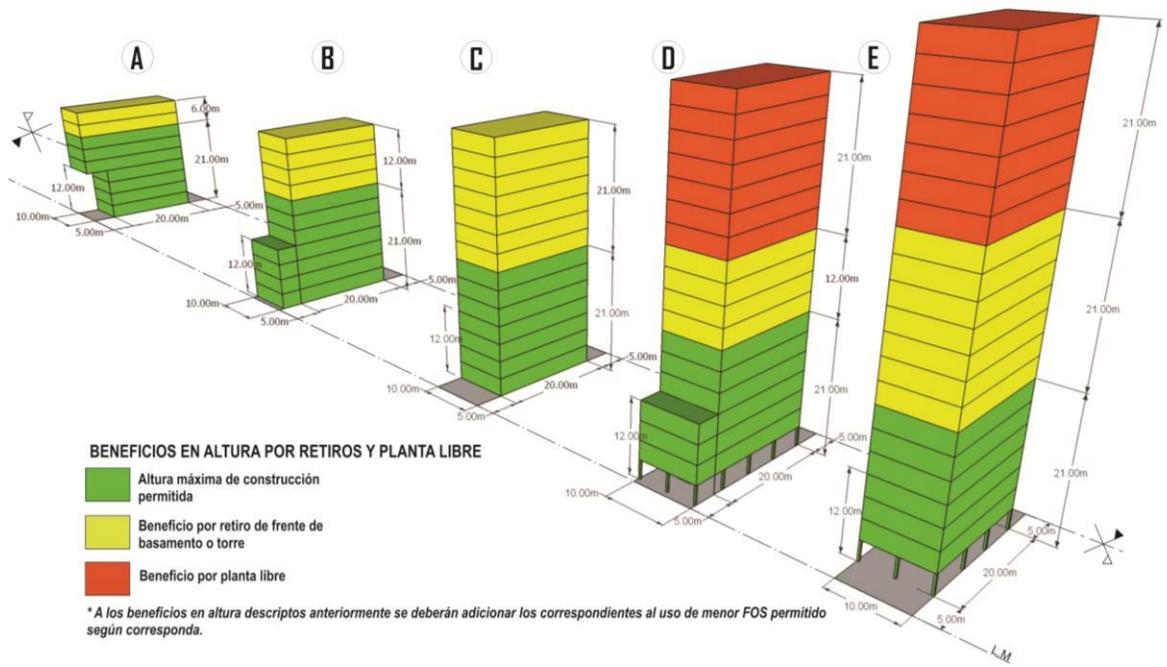
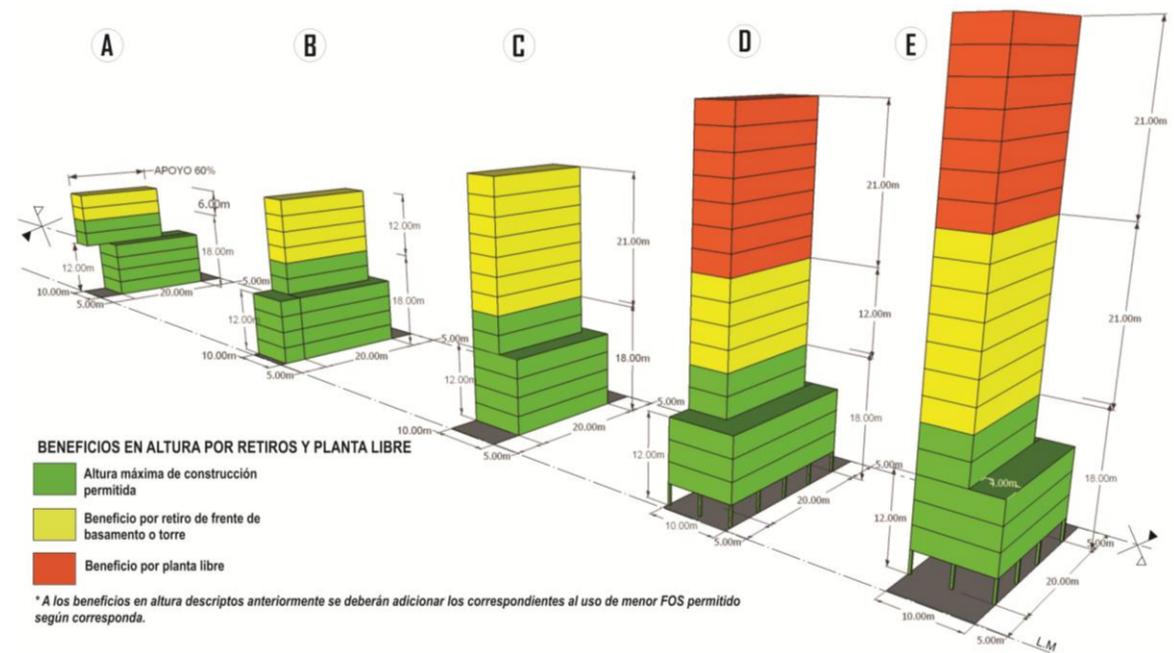


Imagen 3 – Ejemplos Edificios de Perímetro Semi-Libre



a) **EDIFICIO PERIMETRO LIBRE:**

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

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO LATERAL	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT. MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA ($h_{m\acute{a}x}$)
FRENTE: 20m FONDO: 30m	5m	5m	Sin retiro	12m	27m
			5m c/beneficios		

b) **EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:**

- **Definición:** Se consideran edificios entre medianeras a aquellos que pueden extenderse hasta las divisiones laterales de las parcelas.



• **Características edilicias:**

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT. MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA ($h_{m\acute{a}x}$)
FRENTE: 10m FONDO: 30m	5m	Sin retiro	12m	21m
		5m c/beneficios		

c) EDIFICIO PERIMETRO SEMI-LIBRE:

• **Definición:** Se consideran edificios de perímetro semi-libre, a aquellos en los cuales uno de sus lados se adosan a un lindero o medianera, manteniendo sus otros paramentos separados de las líneas divisorias de las parcelas.

• **Características edilicias:**

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT. MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA ($h_{m\acute{a}x}$)
FRENTE: 10m FONDO: 30m	5m	Sin retiro	12m	Según apoyo en medianera
		5m c/beneficios		

• **Condiciones de apoyo en medianera**

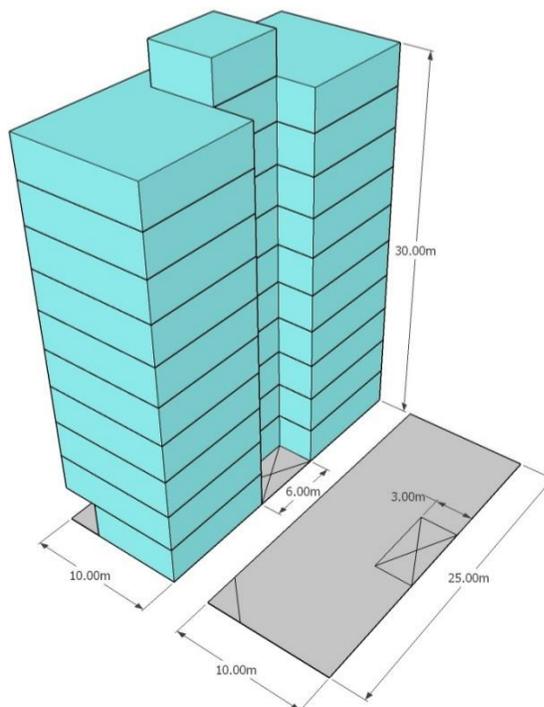
- p/ un 60% de apoyo $\rightarrow h_{m\acute{a}x} = 18m$
- p/ un 40% de apoyo $\rightarrow h_{m\acute{a}x} = 21m$
- p/ un 20% de apoyo $\rightarrow h_{m\acute{a}x} = 27m$

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

d) EDIFICIOS EN TERRENOS EN ESQUINA:

- En terrenos $\leq 250m^2$ (10m x 25m), se podrán ejecutar con los criterios de edificios entre medianeras pero sin retiro de fondo (ocupando las dos medianeras), disponiendo de un patio de ventilación intermedio de 18 m² (3,00m x 6m) como mínimo.
- En terrenos $> 250m^2$, se podrán ejecutar con los criterios de edificios entre medianeras, perímetro semi-libre o perímetro libre, pero se deberá disponer de retiro de fondo con respecto al lado más angosto.

Imagen 4 – Alternativa en Esquina





Artículo 48º - Separación entre bloques edilicios en un mismo predio

Para la construcción de dos o más edificios, dentro de un mismo lote, deberán tener una distancia de diez (10) metros como mínimo entre sí.-

Artículo 49º - Subsuelos

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

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

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

Artículo 50º - Condiciones particulares para lotes de dimensiones irregulares

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

Artículo 51º - Condiciones Particulares de las manzanas 208, 240 y 257

La altura máxima de basamento y total de las edificaciones nuevas, estarán determinadas por la autoridad de aplicación, en resguardo y preservación de los edificios de patrimonio histórico existentes en el sector.-

Artículo 52º - Restricciones aeronáuticas

Parte de esta zona está incluida dentro de las restricciones aeronáuticas, por lo que se deberá tener en cuenta en el diseño el CAPÍTULO XXIII “RESTRICCIONES AERONÁUTICAS” y los Planos Anexos Nº3 y Nº4 correspondientes, que se adjuntan al presente Código.-

CAPITULO IX – BANDAS DE CIRCULACION (B.C.)

Artículo 53º - Definiciones

Se define Bandas de Circulación a la franja conformada por todas las parcelas frentistas a las vías indicadas en el Plano Anexo Nº 2.-

Artículo 54º - Clasificación de Bandas de Circulación

Se clasificarán por sus anchos de calzada en:

- 1) MAYORES O IGUAL A CINCUENTA (50) METROS.
- 2) MENORES DE CINCUENTA (50) METROS, se integran a la zonificación que corresponda sus límites manteniendo los usos y actividades permitidos para B.C.

En ambos casos, se tendrá en cuenta el estado de desarrollo físico de la vía, grado de consolidación en relación a la cobertura de infraestructura básica (pavimento, energía eléctrica, agua potable, cloaca y desagüe pluviales) existente.

Sólo aplicarán las consideraciones especiales de este Capítulo, a todas aquellas parcelas frentistas a bandas de circulación CONSOLIDADAS, caso contrario se deberán regir por las disposiciones correspondientes a la zona de pertenencia.-



Artículo 55º - Usos Principales

Actividades Comerciales y de Servicios (Según lo permitido en el Capítulo XXIV).
Vivienda unifamiliar.
Vivienda multifamiliar.
Oficinas administrativas.
Usos Mixtos, cuando confluyan algunos de los usos anteriores.

Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y/o peligros que puedan causar a los linderos.-

Artículo 56º - Usos Complementarios

Equipamiento educacional pre-primario, primario y secundario.
Equipamiento sanitario.
Esparcimiento y recreación.
Equipamiento social, cultural y religioso.
Seguridad.
Edificios de Estacionamientos.
Actividades Comerciales, de Servicios, Industriales, Depósitos y Estacionamiento (Según lo permitido en el Capítulo XXIV).-

Artículo 57º - Usos Condicionados Preexistentes

Se respetará la presencia de infraestructura de industrias no contaminantes preexistentes, las cuales deberán adecuar sus instalaciones conforme a los usos precedentes, los plazos serán establecidos por la autoridad de aplicación.-

Artículo 58º - División y/o subdivisión

Toda nueva división (medidas de lado mínimo y superficie mínima) deberá regirse de acuerdo a la zona de pertenencia de lote.
Sólo se admitirán parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código.
Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 59º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,80
Si el proyecto propone un F.O.S. menor al permitido, se verá compensado con un incremento de altura de conformidad y de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VIII – Art.42º.-

Artículo 60º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Para todos los usos se establece el mismo factor de ocupación total.
F.O.T. Edificios en altura: ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 47º al 50º.-

Artículo 61º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 62º - Retiros

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Art.46º.-

Artículo 63º - Alturas

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 47º al 50º.-

Artículo 64º - Separación entre bloques edificios en un mismo predio

Para la construcción de dos o más edificios, dentro de un mismo lote, deberán tener una distancia de diez (10) metros como mínimo entre sí.-



Artículo 65º - Subsuelos

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

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

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

Artículo 66º - Condiciones particulares para lotes de dimensiones irregulares

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

Artículo 67º - Restricciones aeronáuticas

Parte de esta zona está incluida dentro de las restricciones aeronáuticas, por lo que se deberá tener en cuenta en el diseño el CAPÍTULO XXIII “RESTRICCIONES AERONÁUTICAS” y los planos anexos N°3 y N°4 correspondientes, que se adjuntan al presente Código.-

CAPÍTULO X - ZONA RESIDENCIAL 1 - (Z.R.1)

Artículo 68º - Delimitación

La ZR1 abarca los siguientes Lotes Rurales: 7, 8, 25, 26, 40, 41, 42, 59, 60, 61, 77, 78, en su totalidad y parte de los Lotes Rurales: 6, 27, 39, 62 y 76 (ver Plano Anexo N°1).-

Artículo 69º - Usos Principales

Vivienda Unifamiliar.

Vivienda Multifamiliar.

Actividades Comerciales y de Servicios, Industriales, Depósitos y Estacionamiento (según lo permitido en el Capítulo XXIV).

Oficinas administrativas y de servicios.

No se admitirán construcciones por debajo de la cota de cincuenta y ocho metros con cincuenta centímetros (58,50 m) sobre el nivel del mar de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza n° 5665/09. Queda prohibido todo tipo de relleno.

Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas, las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.-

Artículo 70º - Usos Complementarios

Equipamiento educacional pre primario, primario y secundario.

Equipamiento educacional terciario, universitario.

Equipamiento sanitario.

Esparcimiento y recreación.

Equipamiento social, cultural y religioso.

Seguridad y comunicaciones.-

Artículo 71º - Usos Condicionados-preexistentes

Industrias y manufacturas.

Talleres mecánicos, estaciones de servicio, gomerías, herrerías, carpinterías, etc. confiterías bailables-boliches, salones de fiestas, sedes de mutuales con salones de eventos.



Toda ampliación de estas actividades o cambio de uso, se encontrará sujeto a las exigencias de evaluación urbano-ambiental previa, conforme lo establecido en el presente Código.-

Artículo 72º - División y/o subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 15% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 73º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,80

Si el proyecto propone un F.O.S. menor al permitido, se verá compensado con un incremento de altura de conformidad y de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VIII – Art.42º.-

Artículo 74º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.T.)

Para todos los usos se establece el mismo factor de ocupación total.

F.O.T. Edificios en altura: Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 47º al 50º.

Artículo 75º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 76º - Retiros

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Art.46º.-

Artículo 77º - Alturas

Altura máxima de basamento: doce (12) metros.

Como criterio general, para toda construcción de cualquier tipología edilicia, ninguna propuesta será considerada sin la observación de la manzana, la calle de pertenencia y las condiciones emergentes de sus linderos, en especial cuando se trata de la ocupación de las medianeras. Se buscara predominar la envolvente espacial de las edificaciones en altura potenciando sus condiciones y posibilidades ambientales.

No se permitirá, sin excepción alguna, la construcción de edificios adosados a construcciones linderas entre medianeras en ambos lados por encima de los doce (12) metros de altura máxima de basamento, siendo necesario liberar obligatoriamente uno de ellos.

Beneficios en alturas:

Los beneficios de mayor altura, se considerarán a partir de la altura máxima de construcción permitida y serán por aplicación de menor índice de F.O.S., retiros, etc., para las distintas tipologías de edificios.

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

- Según Art.42º): en donde el proyecto proponga un F.O.S. menor al permitido para la zona.
- Retiro de Frente de Basamento: Si el basamento se retira cinco (5) metros de la Línea Municipal se beneficiará al edificio con seis (6) metros de altura por sobre la altura máxima de construcción permitida.



- Retiro de Frente de Torre: Si la torre (con o sin balcón) se retira cinco (5) metros de la Línea Municipal y del plano de fachada del basamento, se beneficiará al proyecto con doce (12) metros de altura por sobre la altura máxima de construcción permitida.
- Retiro de Frente Basamento y Torre: Si el basamento y la torre se retiran cinco (5) metros de la Línea Municipal, se beneficiará al proyecto con veintiún (21) metros por sobre la altura máxima de construcción permitida.
- Planta Libre: Si el proyecto de construcción contempla su planta baja libre, sin uso, excepto los servicios o instalaciones mínimas de local de instalaciones eléctricas, cajas de ascensores, caja de escaleras, servicio sanitario semi-público y el equipamiento de estares, espera y/o portería, juego de niños y se encuentra parquizado en sus superficies exteriores e interiores y/o galerías cubiertas o semi-cubiertas, se beneficiará con una altura de veintiún (21) metros por sobre la altura máxima de construcción permitida, así mismo en caso de retirarse basamento o torre de la Línea Municipal, se le sumará el beneficio que corresponda a cada caso.

a) EDIFICIO PERÍMETRO LIBRE:

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

- **Características edilicias:**

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO LATERAL	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT. MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA (h _{máx})
FRENTE: 20m FONDO: 30m	5m	5m	Sin retiro	12m	21m
			5m c/beneficios		

b) EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

- **Definición:** Se consideran edificios entre medianeras a aquellos que pueden extenderse hasta las divisiones laterales de las parcelas.

- **Características edilicias:**

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT. MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA (h _{máx})
FRENTE: 10m FONDO: 30m	5m	Sin retiro	12m	18m
		5m c/beneficios		

c) EDIFICIO PERIMETRO SEMI-LIBRE

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

- **Características edilicias:**

LOTE MINIMO	RETIRO DE FONDO	RETIRO DE FRENTE	ALT. MAXIMA DE BASAMENTO	ALT. MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA (h _{máx})
FRENTE:10m FONDO:30m	5m	Sin retiro	12m	Según apoyo en medianera
		5m c/beneficios		



• **Condiciones de apoyo en medianera**

- p/ un 60 % de apoyo $\rightarrow h_{\text{máx}} = 15\text{m}$
- p/ un 40 % de apoyo $\rightarrow h_{\text{máx}} = 18\text{m}$
- p/ un 20 % de apoyo $\rightarrow h_{\text{máx}} = 21\text{m}$

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

d) EDIFICIOS EN TERRENOS EN ESQUINA

- En terrenos $\leq 250\text{m}^2$ (10m x 25m), se podrán ejecutar con los criterios de edificios entre medianeras pero sin retiro de fondo (ocupando las dos medianeras), disponiendo de un patio de ventilación intermedio de 18m^2 (3,00m x 6m) como mínimo.
- En terrenos $> 250\text{m}^2$, se podrán ejecutar con los criterios de edificios entre medianeras, perímetro semi-libre o perímetro libre, pero se deberá disponer de retiro de fondo con respecto al lado más angosto.-

Artículo 78º - Separación entre bloques edilicios en un mismo predio

Para la construcción de dos o más edificios, dentro de un mismo lote, deberán tener una distancia de diez (10) metros como mínimo entre sí.-

Artículo 79º - Subsuelos

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

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

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

Artículo 80º - Condiciones particulares para lotes de dimensiones irregulares

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

Artículo 81º - Restricciones Aeronáuticas

Parte de esta zona está incluida dentro de las restricciones aeronáuticas, por lo que se deberá tener en cuenta en el diseño el CAPÍTULO XXIII "RESTRICCIONES AERONÁUTICAS" y los planos anexos Números 3 y 4 correspondientes, que se adjuntan al presente Código.-

CAPÍTULO XI - ZONA RESIDENCIAL 2 - (Z.R.2)

Artículo 82º - Delimitación

La ZR2 abarca los siguientes Lotes Rurales:

- Hacia el norte: 1bis, 2bis, 3bis, 6bis, 7bis, 8bis, 9bis, 10bis, 3, 4, 5, 28, 29, 30, 321, 322, en su totalidad y parte de los Lotes Rurales: 5 bis, 12 bis, 6 y 27;
- Hacia el Sur: 8, 99, 110, 111, 112, 113, 132, 133, en su totalidad y parte del 131.

Ver Plano Anexo N°1.-

Artículo 83º - Usos Principales

Vivienda Unifamiliar.

Vivienda Multifamiliar.

Oficinas Administrativas.



Usos Mixtos, cuando confluyan algunos de los usos anteriores.
Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.-

Artículo 84º - Usos Complementarios

Actividades Comerciales y de Servicios, Industriales, Depósitos y Estacionamiento (según lo permitido en el Capítulo XXIV).
Equipamiento educacional pre primario, primario y secundario.
Equipamiento educacional terciario, universitario.
Equipamiento sanitario.
Esparcimiento y recreación.
Equipamiento social, cultural y religioso.
Seguridad y comunicaciones.-

Artículo 85º - División y/o subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 15% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 86º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,80.-

Artículo 87º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. = 2,00.-

Artículo 88º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 89º - Alturas

Se establece como altura máxima de construcción nueve (09) metros.-

Artículo 90º - Retiros

Se permite construir hasta la línea municipal no admitiéndose cuerpos salientes.-

Artículo 91º - Restricciones Aeronáuticas

Parte de esta zona está incluida dentro de las restricciones aeronáuticas, por lo que se deberá tener en cuenta en el diseño el CAPÍTULO XXIII “RESTRICCIONES AERONÁUTICAS” y los Planos Anexos Números 3 y 4 correspondientes, que se adjuntan al presente Código.-

CAPÍTULO XII - ZONA RESIDENCIAL 3 (Z.R.3)

Artículo 92º - Delimitación

La Z.R.3 abarca parcialmente los siguientes Lotes Rurales: 9, 10, 13bis, 14bis, 15bis, 24, 43 y 58
Todos los límites de la zona son considerados a eje de calle o avenida (ver Plano Anexo N°1).-

Artículo 93º - Usos Principales

Viviendas Unifamiliares.-



Artículo 94º - Usos Complementarios

Viviendas Multifamiliares.

Actividades Comerciales y de Servicios (Según lo permitido en el Capítulo XXIV).

Usos Mixtos, cuando confluyan algunos de los usos anteriores.

Esparcimiento y recreación.

Equipamiento social, cultural y religioso.

Seguridad y comunicaciones.

Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.-

Artículo 95º - Usos Condicionados preexistentes

Equipamiento educacional pre primario, primario y secundario.

Equipamiento sanitario.

Industrias y Depósitos.-

Artículo 96º - División y/o Subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 15% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 97º - Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,80.-

Artículo 98º - Factor de Ocupación de Suelo (F.O.T.)

F.O.T. = 2,00.-

Artículo 99º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 100º - Alturas

Se establece como altura máxima de construcción nueve (09) metros.-

Artículo 101º - Retiros

Se permite construir hasta la línea municipal no admitiéndose cuerpos salientes.-

Artículo 102º - Restricciones Aeronáuticas

Parte de esta zona está incluida dentro de las restricciones aeronáuticas, por lo que se deberá tener en cuenta en el diseño el CAPÍTULO XXIII “RESTRICCIONES AERONÁUTICAS” y los Planos Anexos Números 3 y 4 correspondientes, que se adjuntan al presente Código.-

CAPÍTULO XIII - ZONA RESIDENCIAL 4 (Z.R.4)

Artículo 103º - Delimitación

La Z.R.4 abarca los siguientes Lotes Rurales: 33 y 68.

Todos los límites de la zona son considerados a eje de calle o avenida (ver Plano Anexo N°1).-

Artículo 104º - Usos Principales

Viviendas Unifamiliares.

Actividades Comerciales, de Servicios, Industriales, Depósitos y Estacionamiento (según lo permitido en el Capítulo XXIV).

Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.-



Artículo 105º - Usos Complementarios

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

Artículo 106º - División y/o Subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 15% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 107º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,80.-

Artículo 108º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. = 2,00.-

Artículo 109º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 110º - Alturas

Se establece como altura máxima de construcción, sin ningún tipo de limitaciones específicas, seis (6) metros.-

Artículo 111º - Retiros

Se permite construir hasta la línea municipal no admitiéndose cuerpos salientes.-

CAPÍTULO XIV - ZONA RESIDENCIAL SECUNDARIA (Z.R.S.)

Artículo 112º - Delimitación

La Z.R.S. abarca los siguientes Lotes Rurales: 74, 75, 93, 94, 95, 96 y 97, en su totalidad y parte del 27, 38, 39, 62, 63, 76, 114 y 130 (ver Plano Anexo N°1).

Todos los límites de la zona son considerados a eje de calle o avenida.-

Artículo 113º - Usos Principales

Vivienda Unifamiliar.
Vivienda Multifamiliar.
Actividades Comerciales y de Servicios (según lo permitido en el Capítulo XXIV).
Oficinas administrativas.
Usos Mixtos, cuando confluyan algunos de los usos anteriores.

Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.-

Artículo 114º - Usos Complementarios

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



Artículo 115º - División y Subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 15% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 116º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,80.-

Artículo 117º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. = 2,00.-

Artículo 118º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 119º - Alturas

Se establece como altura máxima de construcción de doce (12) metros.-

Artículo 120º - Retiros

Se podrá construir hasta la Línea Municipal, no admitiéndose cuerpos salientes.-

Artículo 121º - Restricciones Aeronáuticas

Parte de esta zona está incluida dentro de las restricciones aeronáuticas, por lo que se deberá tener en cuenta en el diseño el CAPÍTULO XXIII “RESTRICCIONES AERONÁUTICAS” y los planos anexos N°3 y N°4 correspondientes, que se adjuntan al presente Código.-

CAPÍTULO XV - ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA (Z.R.R.)

Artículo 122º - Delimitación

La Z.R.R. comprende parcialmente los Lotes Rurales 11 y 15 bis (ver Plano Anexo N°1). Todos los límites de la zona son considerados a eje de calle o avenida.-

Artículo 123º - Usos Principales

Esparcimiento y recreación.

Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.-

Artículo 124º - Usos Complementarios

Viviendas Unifamiliares.

Actividades Comerciales y de Servicios (según lo permitido en el Capítulo XXIV).

Equipamiento social, cultural y religioso.-

Artículo 125º - División y/o Subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 15% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-



Artículo 126º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,60.-

Artículo 127º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. = 1,00.-

Artículo 128º - Garages y estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 129º - Alturas

La altura máxima permitida será de seis (6) metros.-

Artículo 130º - Retiros

Se podrá construir hasta la Línea Municipal, no admitiéndose cuerpos salientes.-

CAPÍTULO XVI - ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (Z.R.E.)

Artículo 131º - Delimitación

La Z.R.E comprende parcialmente el Lote Rural N°9 (ver Plano Anexo N°1).

Todos los límites de la zona son considerados a eje de calle o avenida.-

Artículo 132º - Usos Principales

Viviendas Unifamiliares.

Esparcimiento y recreación.-

Artículo 133º - Usos Complementarios

Actividades Comerciales y de Servicios, (según lo permitido en el Capítulo XXIV)

Equipamiento educacional.

Equipamiento sanitario.

Equipamiento social, cultural y religioso.

Todos los usos y actividades deberán absorber dentro del límite de sus parcelas las diversas molestias y peligros que puedan causar a los linderos.-

Artículo 134º - División y/o Subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 15% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 135º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)

F.O.S. = 0,80.-

Artículo 136º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. = 1,00.-

Artículo 137º - Garages y estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 138º - Alturas

La altura máxima permitida será de nueve (9) metros.-

Artículo 139º - Retiros

Se podrá construir hasta la Línea Municipal, no admitiéndose cuerpos salientes.-



CAPÍTULO XVII - ZONA DE EQUIPAMIENTO (Z.E.)

Artículo 140º - Delimitación

Son Zonas de Equipamiento (Z.E.) las áreas dentro del ejido urbano de la Ciudad de Formosa afectadas a equipamiento e infraestructura urbana de escala local o regional, que, por su envergadura e importancia socio-económica para la comunidad, requieren de normas urbanísticas especiales en el presente Código.

Z.E. 1 – Instalaciones portuarias

La Z.E.1 comprende parte de los Lotes Rurales 13 bis y 14 bis (ver Plano Anexo N°1).

Z.E. 2 – Aeropuerto El Pucú

La Z.E.2 comprende parte de los Lotes Rurales 114, 130, 131, y la totalidad de los Lotes Rurales 115, 116 y 129 (ver Plano Anexo N°1).

Z.E. 3 – Parque Tecnológico

La Z.E.3 comprende parte de los Lotes Rurales N°79 y N°80 (ver Plano Anexo N°1).

Z.E. 4 – Cementerio San Antonio

La Z.E.4 comprende parte del Lote Rural N°73 (ver Plano Anexo N°1).

Z.E. 5 – Relleno sanitario

La Z.E.5 comprende el Lote Rural N°66 en su totalidad (ver Plano Anexo N°1).

Z.E. 6 – Instalaciones militares

La Z.E.6 comprende parte de los Lotes Rurales N°7 y N°11 bis (ver Plano Anexo N°1).

Todos los límites de la zona son considerados a ejes de calles interlotes.-

Artículo 141º - Usos Principales

Se establece para cada una de las zonas de equipamientos los siguientes usos principales:

Z.E. 1: Instalaciones portuarias, pequeñas y medianas empresas, Servicios de Logística,

Z.E. 2: Aeropuerto.

Z.E. 3: Parque Tecnológico.

Z.E. 4: Cementerio.

Z.E. 5: Relleno sanitario.

Z.E. 6: Instalaciones militares.-

Artículo 142º - Usos Complementarios y/o Secundarios

Serán admisibles los usos complementarios compatibles con el uso principal de cada Zona de Equipamiento específico, según corresponda (uso residencial, comercial, educacional, sanitario, social, cultural y religioso).-

Artículo 143º - División

Solo se admitirán las divisiones que fuesen necesarias para el desarrollo de los usos establecidos, previo dictamen de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de la Ciudad Formosa y cualquier otra Autoridad nacional y/o provincial, con competencias sectoriales específicas, y en caso de corresponder previa evaluación de impacto ambiental.-

Artículo 144º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

El F.O.S. será establecido para cada Zona de Equipamiento por la Autoridad de Aplicación, según las necesidades del proyecto a desarrollar.-

Artículo 145º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

El F.O.T. será establecido para cada Zona de Equipamiento por la Autoridad de Aplicación, según las necesidades del proyecto a desarrollar.-



Artículo 146º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 147º - Alturas

Para las zonas Z.E.1; Z.E.2; Z.E.3; Z.E.5 y Z.E.6, se establece una altura máxima de construcción de nueve (9) metros, mientras que para mayores alturas, la aprobación quedara a cargo de la autoridad de aplicación.

Para la zona Z.E.4, la altura máxima de construcción serán las establecidas en el Reglamento de cementerios de la Municipalidad de la Ciudad de Formosa.-

Artículo 148º - Retiros

Los retiros serán establecidos para cada Zona de Equipamiento por la Autoridad de Aplicación, según las necesidades del proyecto a desarrollar.-

CAPÍTULO XVIII – PARQUE URBANO LAGUNAR (P.U.L.)

Artículo 149º - Delimitación

El P.U.L. comprende los valles de inundación del Río Paraguay, Riacho Formosa, Riacho El Pucú y Reserva de Biosfera Laguna Oca del Río Paraguay. Delimitada por el terraplén interior de defensa contra inundaciones. Incluye, hacia el Sur: parte de los Lotes Rurales 10, 11, 24, 43, 58, 79, 80, 81, la totalidad de los Lotes 22, 23, 44, 45, 56, y 57; hacia el Norte parte de los Lotes Rurales 5bis, 12bis, 21bis, y la totalidad los Lotes Rurales 4bis, 22bis, 30bis y 31 bis (ver Plano Anexo N°1).

Todos los límites de la zona son considerados a ejes de calles interlotes.-

Artículo 150º - Uso Principal

El Parque tendrá una afectación de uso público y de interés común controlado, tales como esparcimiento y recreación, a los efectos de su preservación ambiental y de área protegida, atendiendo al Plan de Manejo y Gestión establecido en la Ley Provincial de Biosfera N°1335 y a las funciones de regulación hídrica que posee como cuenco laminador o reservorio de amortiguamiento de lluvias.-

Artículo 151º - Usos Complementarios

Serán admisibles los usos que no se contrapongan al Plan de Manejo y Gestión establecido para el área protegida y guarden una relación de compatibilidad con la preservación del medio ambiente.-

Artículo 152º - División

Solo se admitirán las divisiones que fuesen necesarias para el desarrollo de los usos establecidos, previo dictamen de la autoridad de aplicación.-

CAPÍTULO XIX - ZONA DE EXPANSIÓN (Z.Ex.)

Artículo 153º - Delimitación

La Z.Ex. comprende la totalidad de los Lotes Rurales Números 100, 134 y 135 (ver Plano Anexo N°1).

Todos los límites de la zona son considerados a ejes de calles interlotes.-



Artículo 154º - Usos Principales

Viviendas Unifamiliares.-

Artículo 155º - Usos Complementarios

Actividades Comerciales y de Servicios, Industriales, Depósitos y Estacionamiento (según lo permitido en el Capítulo XXIV).

Equipamiento educacional pre primario, primario y secundario.

Equipamiento sanitario.

Esparcimiento y recreación.

Equipamiento social, cultural y religioso.-

Artículo 156º - División y/o Subdivisión

Toda nueva división deberá realizarse de acuerdo a las siguientes normas: lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima trescientos metros cuadrados (300m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

En los casos de parcelamientos menores para sanear situaciones de hecho anteriores a la aprobación del presente Código, se admitirá una tolerancia del 15% en el lado y superficie mínima.

Para toda subdivisión se deberá prever un pasillo de ingreso de tres (3) metros de ancho mínimo.-

Artículo 157º - Factor de Ocupación del Suelos (F.O.S.)

F.O.S. = 0,80.-

Artículo 158º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. = 2,00.-

Artículo 159º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 160º - Alturas

La altura máxima permitida será de seis (6) metros.-

Artículo 161º - Retiros

Se permite construir hasta la línea municipal no admitiéndose cuerpos salientes.-

CAPÍTULO XX - ZONA DE QUINTAS (Z.Q.)

Artículo 162º - Delimitación

Comprende todos los sectores del Ejido Municipal no mencionados expresamente como integrantes de las zonas descritas precedentemente (ver Plano Anexo N°1).-

Artículo 163º - Usos Principales

Actividades agrícolas y ganaderas, hortícolas y/o de granja, sin limitación de tipo ni extensión.

Viviendas Unifamiliares.-

Artículo 164º - Usos Complementarios

Educativos.

Deportivos.

Recreacionales.

Servicios de salud.-



Artículo 165º - Usos Condicionados

Barrios privados o emprendimientos inmobiliarios.

Todo desarrollo de estas actividades y/o de otra actividad no establecida expresamente en los usos permitidos, se encontrará sujeto a evaluación de la autoridad de aplicación.-

Artículo 166º - División

Para los Lotes Rurales Números: 72, 101, 108, 109, 136 y 137, en su totalidad y parcialmente el Lote Rurales se establece como lado mínimo diez metros (10m), superficie mínima quinientos metros cuadrados (500m²); obligatoriedad de frente a vía pública.

Para los demás Lotes Rurales se establece como lado mínimo veinte metros (20m), superficie mínima mil metros cuadrados (1000m²); obligatoriedad de frente a vía pública.-

Artículo 167º - Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 0,60.-

Artículo 168º - Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. = 1,00.-

Artículo 169º - Garages y Estacionamientos

Ver lo dispuesto en el Capítulo VIII – Artículos 44º y 45º.-

Artículo 170º - Alturas

La altura máxima permitida será de seis (6) metros.-

CAPÍTULO XXI – PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO

Artículo 171º - Patrimonio Urbanístico

La Municipalidad de la Ciudad de Formosa, a través de su autoridad de aplicación, llevará a cabo las acciones, proyectos y programas específicos referidos a la protección del patrimonio cultural, arquitectónico y natural, conforme a las normas contenidas en el presente Código.-

CAPÍTULO XXII – ESPACIO PÚBLICO

Artículo 172º - Espacios Verdes de Uso Público

Integrarán el dominio público los espacios verdes tales como: parques, plazas, plazoletas, jardines, corredores verdes o ecológicos, boulevares, etc.

No se admitirán construcciones ni ocupación de los espacios verdes de uso público, con edificaciones de índole privado, sin excepción alguna, de caso contrario la autoridad de aplicación tendrá la potestad de efectuar la liberación de los mismos.-

Artículo 173º - Uso y Ocupación del Espacio Público

La ocupación y el uso del espacio público por parte de empresas públicas y/o con fines publicitarios, y marquesinas o afines se registrará por la Ordenanza 5547/08 y modificatorias del Reglamento General de Construcciones.-

CAPÍTULO XXIII - RESTRICCIONES AERONÁUTICAS

Artículo 174º - Alturas

Superficie de Transición, área que se extiende a ambos lados de la pista de aterrizaje del Aeropuerto Internacional de Formosa hasta una altura máxima cuarenta y cinco (45) metros.

Abarca en parte los Lotes Rurales N° 114, 115 y 130. (ver Plano Anexo N° 4).

Superficie Horizontal Interna: área de forma circular, siendo su radio aproximado 4 lotes rurales, la altura máxima de construcción permitida es (45) cuarenta y cinco metros, salvo



dentro de la superficie de Aproximación y superficie de despegue, la cual quedara condicionada por las restricciones de la A.N.A.C (Administración Nacional de Aviación Civil).

Comprende los siguientes Lotes en forma total: 77-78-79-80-92-93-94-95-96-97-112-113-114-115-116-117-128-129-130-131-132-133.

En forma parcial: 56-57-58-59-60-61-75-76-81-82-91-98-111-118-127-134. (ver Planos Anexos N°3 y N°4).

Superficie Cónica: Área de forma circular cuyo radio aproximado es de 6 lotes rurales. Altura mínima es la de la superficie horizontal interna (45) cuarenta y cinco metros y su altura máxima es de (145) ciento cuarenta y cinco metros. La altura máxima de construcción permitida es (145) cuarenta y cinco metros, salvo dentro de la superficie de aproximación y superficie de despegue, la cual quedara condicionada por las restricciones de la ANAC (Administración Nacional de Aviación Civil).-Se extiende abarcando los siguientes Lotes Rurales en forma total:39-40-41-42-43-44-45-55-62-74-83-90-99-110-119-126-135. En forma Parcial:22-23-24-25-39-46-54-56-57-58-59-60-61-63-64-73-75-76-81-82-84-89-91-98-100-111-118-120-125-127-134-136. (ver Planos Anexos N°3 y N°4).

Superficie de aproximación Área que comienza en la cabecera de la pista de aterrizaje, su altura máxima es de (75) setenta y cinco metros y su largo aproximado es de (3000) tres mil metros, extendiéndose a través de los Lotes Rurales 76-77-95-96-97-113-114. La altura máxima de construcción permitida quedara condicionada de acuerdo al plano de obstáculos de aeródromos actualizado y requerimientos de la ANAC (Administración Nacional de Aviación Civil).- (ver Planos Anexos Números 3 y 4).

Superficie de despegue Área que inicia en la cabecera de pista y su altura máxima es de 300 m. (trescientos metros) con un largo aproximado de 13.000 m. (trece mil metros); extendiéndose a través de los Lotes Rurales: 3-4-5-27-28-29-37-38-39-61-62-63-75-76-77-95-96-97-113-114-321-322-323. La altura máxima de construcción permitida quedara condicionada de acuerdo al plano de obstáculos de aeródromos y requerimientos de la ANAC (Administración Nacional de Aviación Civil).- (ver Planos Anexos N°3 y N°4).-

Artículo 175º - Señalización Obligatoria

Se tendrá en cuenta el señalamiento o iluminación de toda Edificación, estructura o instalación que se desarrolle en altura, localizado en las áreas descriptas anteriormente, a fin de reducir los peligros de las aeronaves. Deberá adecuarse a las normas del Código Aeronáutico de la Nación y el Manual de Aeródromos de la República Argentina.-

CAPITULO XXIV – LOCALIZACION DE ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS, INDUSTRIALES, DEPOSITOS Y ESTACIONAMIENTO

Artículo 176º - Generalidades

A los efectos de determinar las posibles localizaciones de las actividades comerciales y de servicios, industrias, depósitos en general (anexos, de sustancias explosivas, inflamables o combustibles), se deberá encuadrar a las mismas, según el Grado de Molestia, y conforme a los Cuadros Números 1, 2 y 3, detallados en el presente Capítulo.

En el caso de actividades que no se encuentren en dichos cuadros, quedará a cargo de la autoridad de aplicación, determinar el Grado de Molestia de las mismas y los requerimientos de estacionamiento mínimo.

Todas las actividades permitidas en la zonas establecidas en el cuadro N°1 que superen los 500m², en el Cuadro N°2 y N°3 que superen los 1000m², deberán ubicarse en banda de circulación.

El uso de todas las actividades consideradas como permitidas, en cualquiera de los cuadros, estarán condicionadas y sujetas a evaluación de la autoridad de aplicación, como así también se deberá tener en cuenta la compatibilidad de usos en aquellas que compartan un mismo frente a dicha vía.



**MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE FORMOSA**

Para la determinación de la superficie mínima admitida de estacionamiento vehicular se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1) Actividades y servicios comerciales minoristas de superficie total cubierta inferior a 200m² no será obligatorio destinar espacio para estacionamiento.
- 2) Restantes usos se deberá prever para estacionamiento el 15% superficie total cubierta.
- 3) De la superficie total consignada a estacionamiento, se deberá destinar para el uso de motocicletas y/o bicicletas, un 5% como mínimo.

CUADRO N° 1 CLASIFICACION Y LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SEGÚN GRADO DE MOLESTIAS (P = Uso Permitido)															
N°	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA	ZONAS EN LAS QUE SE ADMITE												
			ZC	BC	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZRS	ZRR	ZRE	ZE	PUL	ZEx	ZQ
1 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ORGANISMOS DE SEGURIDAD															
1.1	Oficinas públicas -Correo central y sucursales- Oficinas descentralizadas (R.Civil, D.G.R., etc.)	V	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	P	---
1.2	Policía	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	P	---
2 COMERCIO MAYORISTA															
2.1	Venta y Exposición	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3 COMERCIO MINORISTA															
3.1	Almacenes navales, bazar nautico.	III	P	P	P	P	P	P	P	---	P	P	---	---	---
3.2	Antigüedades	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---
3.3	Artículos Deportes, Armería y Cuchillería, Ortopedia, Instrum. de precisión científicos y musicales. Automotores y accesorios.- Cerrajería Cuadros, marcos y espejos Farmacia, herboristería Ferretería, herrajes y repuestos varios, materiales eléctricos Florería, plantas de interior y exterior Galerías Comerciales, paseos de compras, Autoservicio Joyería y Relojería Materiales de Construcción sin deposito de áridos Mercería, botonería, etc. Venta de Muebles para el Hogar y Oficinas Óptica - Fotografía Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, jugetería, Regalería Pinturerías Polirubros Perfumería, artículos de limpieza y tocador Productos alimenticios, bebidas y tabacos (excluidos ferias, mercados) kioscos Reactivos, aparatos para laboratorios de análisis clínicos Rodados, bicicletas, motocicletas Santerías, artículos de culto y rituales Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería Textiles, pieles, cueros, artículos personales, para el hogar y afines. Venta de animales domésticos y artículos para mascotas . Bazar, Platería, Cristalería, artef. de Iluminación y del hogar Vidrios y espejos Máquinas de oficina	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---
3.4	Maquinarias, herramientas, motores industriales (exposición y ventas)	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	---	---	---	---	---
3.5	Materiales de Construcción con deposito de áridos	III	---	P	P	P	P	P	P	---	---	---	---	---	---
3.6	Supermercado	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---
3.7	Shopping	IV	P	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



**MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE FORMOSA**

4	CULTURA CULTO Y ESPARCIMIENTO																		
4.1	Biblioteca	V	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---	---	---	---			
	Café Temático																		
	Club social, cultural y deportivo																		
	Galería de Arte																		
	Interpretaciones musicales, exposiciones de artes																		
	Acuario																		
	Museo	IV	P	P	P	P	P	P	P	P	---	---	---	---	---	---			
	Natatorio																		
	Pista de patinaje																		
	Sala de ensayo para músicos, estudiantes y artistas en gral.																		
Salón de exposición cultural -pictórico																			
4.2	Cancha de tenis, frontón con raqueta, padel	IV	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---	---	---	P	P		
4.3	Cancha de fútbol 5	IV	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---	---	---	P	P		
4.4	Cine, cine-teatro, teatro y auditorio	IV	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---	---	---	---	---	---		
4.5	Club deportivo con instalaciones al aire libre	IV	---	---	P	P	P	P	P	P	P	P	---	---	---	P	P		
4.6	Gimnasios cubiertos	IV	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	P	P		
4.7	Salón de Eventos, fiestas infantiles, boliches bailables peñas folclóricas, bares, casinos y Asadores con espectáculos.	III	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
4.8	Templo	III	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
5	EDUCACIÓN																		
5.1	Escuela de Educación Especial																		
	Jardín Maternal																		
	Instituto de investigación	V	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---		
	Jardín de Infantes																		
	Escuela Primaria																		
Escuela de Educación Media																			
5.2	Institutos técnicos, academias	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	---	---	---	---	---	---	---		
5.3	Universidad	V	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
6	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS																		
6.1	Centrales y Concentraciones telefónicas																		
	Subestación transformadora de energía eléctrica	IV	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	P	P		
	Planta de tratamiento de líquidos cloacales																		
7	SANIDAD																		
7.1	Centro o servicio médico u odontológico, veterinario, etc	IV	---	P	P	P	P	P	P	---	---	---	---	---	---	---	---		
7.2	Clínicas, sanatorios, institutos privados	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
7.3	Prestación de primeros auxilios, consultorio externo	V	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---		
8	SERVICIOS																		
8.1	Agencias comerciales, de empleos, turismo, lotería, inmobiliaria																		
	Alquiler y venta de películas	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---		
	Agencia de informaciones y noticias																		
Agencia de Seguros, Casa de cambio, etc.																			
8.2	Agencia de Taxímetros y Remises	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---		
8.3	Agencia de trámites ante organismos administrativos																		
	Institutos de higiene y estética, salón de belleza, peluquería	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---		
	Laboratorio de análisis clínicos																		
	Lavandería																		
8.4	Lavaderos	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---		
8.5	Alimentación en general, cantina, restaurant, cafes, bares, pizzerías, asadores parrillas (sin espectáculo)																		
	Entidad bancaria	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---		
	Oficinas crediticias, financieras y Cooperativas																		
	Heladería																		
Bolsa de Valores y de Comercio																			
8.6	Copia, fotocopia, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---		
Editorial																			
8.7	Estudio de radio y/o televisión																		
	Estudio de grabación y sonido																		
	Estudios y consultorios profesionales	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	P		
	Fúnebres y velatorios																		
Venta y reparación de calzado																			
8.8	Cementerios y crematorios	II	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P		
8.9	Hoteles	IV	P	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	P		



**MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE FORMOSA**

8.10	Estación de servicio, expendio de combustible, gasolineras, electrolinerías.	II	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
8.11	Guardería náutica	III	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	---
8.12	Taller de reparación de automotores, motos, gomería. Taller de chapa y pintura.	III	---	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---	---
8.13	Taller de armado de productos metálicos: Amoblamientos, carpinterías, etc.	III	---	P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---	---
8.14	Albergue Transitorio MOTEL	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
9	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS																	
9.1	Elaboración de helados con venta directa al público Fabricación de masas y productos de pastelería Fábrica y envasados de bombones, caramelos y/o confituras	IV		P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---	---
9.2	Elaboración de productos de panadería con venta directa al público. Elaboración de pastas frescas con venta directa al público	IV		P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---	---
9.3	Elaboración de comidas en general (delivery)	IV		P	P	P	P	P	P	---	P	---	---	---	---	---	---	---

CUADRO N°2 CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS SEGÚN GRADO DE MOLESTIA (P = Uso Permitido)																		
N°	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA	ZONAS EN LAS QUE SE ADMITE															
			ZC	BC	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZRS	ZRR	ZRE	ZE	PUL	ZEx	ZQ			
1	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS																	
	Fabricación de productos alimenticios, excepto bebidas																	
	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne																	
	Elaboración de sopas y concentrados																	
1.1	Elaboración de fiambres, embutidos y similares	I	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
	Extracción y refinación de grasas animales comestibles																	
	Preparación de carne para exportación																	
	Faena y congelado de aves, conejos y caza menor																	
2	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS																	
2.1	Manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería	I	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
2.2	Usinas pasteurizadoras de leche	II	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
2.3	Elaboración de helados	V	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
3	ENVASADO Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES																	
3.1	Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas	III	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
3.2	Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secos y en conservas incluso pulpas y jugos	II	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
4	ELABORACIÓN DE PESCADO, CRUSTÁCEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS																	
4.1	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
5	FABRICACIÓN DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES Y ANIMALES																	
5.1	Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales	II	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
5.2	Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
6	PRODUCTOS DE MOLINERÍA																	
6.1	Molienda de trigo Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo) Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.) Molienda de yerba mate	II	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
7	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA																	
7.1	Elaboración de productos de panadería excluido galletitas y bizcochos	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
7.2	Elaboración de galletitas y bizcochos	II	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
7.3	Elaboración de pastas alimenticias frescas	V	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
7.4	Elaboración de pastas alimenticias secas	III	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
7.5	Elaboración de masas, pasteles, sandwiches y productos similares	V	---	P	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
8	FÁBRICAS Y REFINERÍAS DE AZÚCAR																	
8.1	Elaboración de azúcar	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
8.2	Refinación de azúcar	II	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P
8.3	Moldeado de azúcar	III	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---	---	---	P



**MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE FORMOSA**

70	FABRICACIÓN DE APARATOS FOTOGRÁFICOS E INSTRUMENTOS DE ÓPTICA													
70.1	Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
70.2	Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos	V	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
71	FABRICACIÓN DE RELOJES													
71.1	Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
72	OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS, FABRICACIÓN DE JOYAS Y ARTÍCULOS CONEXOS													
72.1	Fabricación de joyas incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas	V	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
73	FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE MÚSICA													
73.1	Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
74	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE DEPORTE Y ATLETISMO													
74.1	Fabricación de artículos de atletismo y de deportes	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
75	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS DIVERSAS NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE													
75.1	Fabricación de lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas, incluso portaplumas	III	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
75.1	Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda luminosos ó no Baúles y valijas de cualquier material excepto cuero Estuches de toda clase Artículos de nácar, carey, hueso, asta y caraza Fabricación de paraguas y bastones Juguetes que no incluyan material plástico Adornos de fantasía y artículos afines	IV	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
75.2	Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte	II	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---

CUADRO N°3														
CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN GRADO DE MOLESTIA														
(P = Uso Permitido)														
N°	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA	ZONAS EN LAS QUE SE ADMITE											
			ZC	BC	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZRS	ZRR	ZRE	ZE	PUL	ZEx
1	MINERÍA													
1.1	Combustibles sólidos Minerales metalíferos Petróleo y sus derivados	I	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
2	PESCA Y CAZA													
2.1	Pescados y mariscos Productos de la caza (eviscerados)	II	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	---
3	AGROPECUARIA													
3.1	Alimento para aves y ganado	III	---	P	P	P	P	P	P	---	---	P	---	---
3.2	Aves, huevos y miel		---	P	P	P	P	P	P	---	---	P	---	---
3.3	Aves vivas	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P
3.4	Cereales, oleaginosas, etc.	III	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P
3.5	Cueros y pieles (sin tratamiento)	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P	---	P
3.6	Frutas y hortalizas	III	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	P
3.7	Frutos del país	III	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	P
3.8	Ganado en pie	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P
3.9	Lana sucia y algodón en rama	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P
3.10	Pelo y cerda sin clasificar	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P
3.11	Subproductos ganaderos y agrícolas	I	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	P
3.12	Tabaco en hoja	III	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	P
4	FORESTALES													
4.1	Durmientes, estacas, postes Mimbre y paja Rollizos	II	---	P	---	---	---	---	---	---	---	P	---	P



interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos. Asimismo se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc. natural del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.-

Artículo 180º - Constitución Ente Jurídico

El proyecto de urbanización deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación y previo a la ejecución de la misma, deberá constituirse un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del proyecto.-

CAPITULO XXVI - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 181º - Asimilación de Usos

En los casos de usos no contemplados o previstos en el presente Código, la Autoridad de Aplicación, previo dictamen técnico de los organismos competentes, podrá autorizar los mismos mediante su asimilación a usos principales o complementarios admisibles según la zonificación.-

Artículo 182º - Procedimientos Extraordinarios

Los usos no conformes de un edificio, o parte de él o una parcela, no podrán ser ampliados, como tampoco, los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí, sean conformes.

Asimismo, los índices de los Factores de Ocupación F.O.T. y F.O.S. no podrán ser mayores a los permitidos según las zonas establecidas para el ejido de la ciudad.

Se podrán considerar aquellos casos en que, a juicio de la Autoridad de Aplicación, la ampliación esté debidamente justificada y fundamentada o resulte de exigencias de organismos oficiales a los fines de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene. En tal caso, deberán requerirse los informes de los organismos técnicos correspondientes a efectos de constatar la exigencia invocada.-

Artículo 183º - Publicidad de Operaciones

En la publicidad que den a conocer cualquier persona jurídica o de existencia real referida a operaciones de remate público o de venta privada de lotes, parcelamientos, emprendimientos u obras, con o sin intervención de rematadores, martilleros, o cualquier otro profesional con incumbencias en la materia, se deberá dejar expresa constancia de la zonificación a la que corresponden las parcelas, y las normas urbanísticas establecidas por el presente Código para las mismas. El incumplimiento con este requisito será sancionado con multas conforme al Régimen de Faltas vigente. Serán solidariamente responsables los titulares del dominio, los desarrolladores del emprendimiento y los profesionales intervinientes.-

Artículo 184º - Incumplimientos y sanciones

Las infracciones a las obligaciones establecidas en el presente Código, serán sancionados de acuerdo al Régimen de Faltas vigente. Las multas se graduarán según la gravedad e importancia de la infracción y sin perjuicio de las acciones penales que pudieran corresponder, o de las responsabilidades profesionales por las incumbencias en la materia.

- 1) En el caso de faltas meramente formales, se incurrirá en infracción y se impondrá la multa que corresponda y se establezca a través del Tribunal Administrativo de Faltas.
- 2) En los casos de faltas que representen violaciones al presente Código, falseamiento de datos respecto de parcelas, usos y cambios de uso, F.O.S., F.O.T., alturas y retiros, se incurrirá en infracción y se impondrá la multa que corresponda, establecida por el Tribunal Administrativo de Faltas.



- 3) En los casos del inciso anterior, y cuando se produzcan daños a terceros o a bienes del dominio público, la multa será incrementada en un 50%.

Se podrá ordenar la remoción, demolición y/o adecuación de toda construcción o estructura en contravención a lo establecido en el presente Código.

Serán solidariamente responsables por las infracciones establecidas en el presente Código, los titulares de dominio de las parcelas, los profesionales, empresas constructoras y desarrolladores inmobiliarios.

En aquellos casos en los cuales el responsable de la infracción fuere un profesional, la Autoridad de Aplicación del presente remitirá los antecedentes del caso al Consejo Profesional correspondiente a los efectos de su intervención y, en caso de corresponder aplicación de sanciones en ejercicio de las potestades de fiscalización de la matrícula en virtud de las incumbencias comprometidas. Sin perjuicio de ello, se podrá excluir al profesional infractor de conformidad con lo establecido en Reglamento General de Construcciones.-

Artículo 185º - Requisitos ambientales

La aplicación del presente Código se hará en forma congruente y armónica con lo establecido en el CÓDIGO AMBIENTAL de la Ciudad aprobado por ORDENANZA Nº 2610 del 03 de marzo de 1992, de conformidad con el Art.4º del presente Código.-

Artículo 186º - DERÖGUESE toda otra Ordenanza que se oponga con las disposiciones del presente Código Urbanístico de la Ciudad de Formosa.-

Artículo 187º - REGÍSTRESE y comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, a sus efectos.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Formosa, a los doce días del mes de octubre del año dos mil dieciséis.-



ANEXOS

- Plano N°1: ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD
- Plano N°2: BANDA DE CIRCULACIÓN
- Plano N°3: RESTRICCIONES AERONÁUTICAS - PLANIMETRÍA
- Plano N°4: RESTRICCIONES AERONÁUTICAS - ALTIMETRÍA
- Plano N°5: RIESGO HÍDRICO – BARRERAS Y BOMBAS