



CONCEJO MUNICIPAL DE RESISTENCIA  
"CIUDAD DE LAS ESCULTURAS"  
PROVINCIA DEL CHACO



ORDENANZA N°  
Resistencia,

8231

18 JUL 2006

ACTUACIÓN SIMPLE N° 22598-C-05.-

**VISTO:**

La imperiosa necesidad de Modificar los Distritos ZR1, ZRU y UP de la Zona Norte de nuestra Ciudad, comprendida entre la Avenida Sarmiento y el límite del ejido con Barranqueras y la Defensa Norte y el Río Negro hacia el sur y, adecuar lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental en función de las características del sector y la demanda de usos y subdivisiones de tierras ubicadas en la zona; y

**CONSIDERANDO:**

Que la ciudad de Resistencia, requiere de una planificación real, y es función de este municipio velar por que la misma se realice en el marco del interés común de la población;

Que el municipio debe anticipar a los problemas y dificultades que generan para la comunidad la falta de normativa y políticas coherentes al respecto;

Que el municipio debe planificar hacia donde debe crecer la Ciudad y la forma en que debe hacerse el mismo; y la infraestructura debe acompañar este crecimiento y los organismos planificar sus inversiones y obras para cumplir con dicho objetivo;

Que este sector de la Ciudad posee características paisajísticas que han dado origen a la demanda actual de usos relacionados especialmente a actividades deportivas, recreativas, residenciales tanto permanente como transitoria de muy baja densidad, en la búsqueda de los habitantes de una forma de vida más integrada con la naturaleza, el paisaje natural y alejada de los perjuicios de la vida urbana;

Que el Río Negro confiere una enorme potencialidad y fortaleza paisajista al área y es a la vez una de sus debilidades ante eventos extraordinarios de inundación. De allí que resulta de fundamental importancia tener en cuenta en la ordenación territorial las medidas no estructurales de prevención de inundaciones que conforman las restricciones a la ocupación y uso del suelo establecidos por la Administración Provincial del Agua en su Resolución N° 1111/98;

Que esta zona se conecta a la Ciudad, a través de una vía primaria como es la Ruta Nacional N° 16 "Nicolás Avellaneda", que constituye un borde importante, y único acceso a dicha zona, el que se vera acentuado por la autovía proyectada que une en forma directa con el centro de la Ciudad, a través de la Avenida Sarmiento;

Que es un corredor de gran importancia económica, por lo que hay que definir los usos y características de los mismos, en función de las ventajas estratégicas que posee, ya que une polos urbanos como el Gran Resistencia y Corrientes, con un millón de habitantes; como así también con otras Provincias y países limítrofes;

Que a la vera de esta última, se han ido dando usos como equipamientos de servicios, recreación, esparcimiento, deportes, salud, servicios de rutas, etc.

Que por ello se considera conveniente agregar a la presente Ordenanza el Anexo I "PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS DISTRITOS ZR1, ZRU y UP DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA";





CONCEJO MUNICIPAL DE RESISTENCIA  
"CIUDAD DE LAS ESCULTURAS"  
PROVINCIA DEL CHACO

*Decreto*



**ORDENANZA Nº 8231**  
Resistencia, 18 JUL 2006

-///

Que la presente propuesta ha sido explicada en ámbitos del Consejo Asesor de Planificación Territorial, que coordina la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y en el Marco del Plan Estratégico que esta llevando adelante la Municipalidad de Resistencia;

Que la misma cuenta con el consenso de Organismos que han participado en dichas reuniones, como así también de los vecinos del sector en cuestión y los técnicos de las diferentes Direcciones dependientes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos;

Que por Resolución del Concejo Municipal Nº 146, de fecha 27 de junio de 2006, se aprobó en Primera Lectura el Proyecto de Ordenanza en cuestión, y habiéndose convocado a Audiencia Pública por Resolución Nº 159, de fecha 03 de julio de 2006, emitida por el Señor Presidente del Concejo Municipal;

Que en consecuencia se hace necesario proceder a las modificaciones de los Distritos ZR1, ZRU y UP de la Zona Norte de la ciudad de Resistencia;

Que la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Resistencia, Artículo 137º), Inciso 2), otorga facultades al Concejo Municipal para el dictado de la presente.-

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA**

**SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA :**

**ARTÍCULO 1º).- APROBAR EN SEGUNDA LECTURA**, las modificaciones de los Distritos ZR1, ZRU y UP de la Zona Norte de la ciudad de Resistencia, que obran como Anexo I de la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 2º).- DEJAR SIN EFECTO** toda normativa vigente para este sector de la Ciudad que se contraponga a la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 3º).- REFRENDE** la presente el Señor Secretario del Concejo Municipal.-

**ARTICULO 4º).- REGÍSTRESE**, notifíquese al Departamento Ejecutivo Municipal para su Promulgación y Publicación en el Boletín Oficial Provincial, y una vez promulgado, dése conocimiento por Secretaría del Concejo Municipal a las áreas, Instituciones, Organismos o personas interesadas, cumplido, archívese.-

jc

*[Signature]*  
Dr. Carlos Antonio Galo Encina  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Resistencia



*[Signature]*  
Ing. Mario Rodolfo Díaz  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Resistencia

PROPUESTA MODIFICACION ZR1 - ZRU

69

099

100

175

R6

E8

177

177

103

104

RUTA NICOLAS VILLAMEN

1300

182

R6

107

108

AVENIDA SARMIENTO

183

184

186

284

DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URB  
DIRECCION DE ORDENAMIENTO URBANO

PLANO: "USO DEL SUELO"

PROPUESTA MODIFICACION DE USOS ZR1

SECCION DE INGENIERIA

8231

AGOSTO 2006





CONCEJO MUNICIPAL DE RESISTENCIA  
"CIUDAD DE LAS ESCULTURAS"  
PROVINCIA DEL CHACO



8231

ORDENANZA N°

Resistencia,

18 JULI 2006

## ANEXO I

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS DISTRITOS ZR1, ZRU Y UP DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA

#### 1. PROPUESTA DE ZONIFICACION

##### 1.A. EQUIPAMIENTO 8 (E8)

###### a.- CARÁCTER

Área destinada a la localización de usos comerciales, servicios de rutas, deportivos, turísticos, recreativos, que sirven a la Ciudad en su conjunto, y no provocan molestias.

###### b.- DELIMITACION

Según plano anexo.

El distrito **E8 (Equipamiento 8)** comprende la franja de 150 metros desde el eje de la Ruta N° 16 Nicolás Avellaneda incluyendo todas las parcelas frentista a ruta de las Chacras 180, 175, 176, 177, 178, 179, 174 y 247.

###### c.- SUBDIVISIÓN

Parcelas con frente mínimo de 25 mts y una superficie mínima de 1250 m<sup>2</sup> (ejemplo: 25,00 x 50,00 mts).

###### d.- TEJIDO URBANO

Se permiten edificios de perímetro libre o perímetro semi-libre de altura limitada. Los casos de edificios entre medianeras quedan condicionados a situaciones preexistentes.

En predios que enfrenten a una de las arterias que integran la red vial primaria, los fraccionamientos que se autoricen deberán estructurar su red vial interna independiente de las vías primarias mediante la construcción, de calle secundaria de servicio que sea paralela a las mismas y que deberá ser construida dentro del predio objeto de la subdivisión, debiendo dejar para este fin un retiro de 15 mts. desde la línea municipal. En toda parcela frentista a una vía primaria, deberá guardar los retiros establecidos en el Capítulo V - punto 5.4.1.2., inciso b) del Código de Planeamiento Urbano Ambiental. Se establece además un retiro obligatorio de 5 mts., mínimos de fondo de parcela el que deberá ser parqueizado y forestado, que servirá de fuelle entre este distrito y el distrito adyacente.

###### e.- DISPOSICIONES PARTICULARES

- a) La altura de los edificios no podrá sobrepasar el plano limite de 9,5 m
- b) FOT máx. = 0,50
- FOS máx. = 0,50

(\*) En todos los casos debe cumplimentar con las condiciones de tratamiento de efluentes cloacales, provisión de agua potable y energía eléctrica, que establezcan los organismos correspondientes.

-III





-///

**f.- USOS**

Los usos permitidos para este Distrito serán

- **Recreativos**
- **Turísticos**
- **Deportivos**
- **Servicios de rutas** (restaurantes, estaciones de servicio, depósitos, locales comerciales, etc).
  - **Comerciales** que sean de exposición y venta únicamente.
- **Depósitos** los que -se encuadran en el Capítulo 4 del CPUA - Planilla 5 - Clasificación de depósitos s/grado de molestia- en el grado de molestia de III a V. Exceptuando los que están enumerados en Usos No Permitidos.
- **Residencial**, la misma como complemento de la actividad prevalente.-

Los usos admitidos en esta zona no podrán generar situaciones de riesgo para la salubridad o seguridad de la población o serán susceptibles de medidas correctoras que eliminen todo riesgo personal o ambiental.

Los usos no permitidos serán todos aquellos usos contaminantes y de mediano y alto grado de molestia y de riesgo ambiental.

- Industrias de ningún tipo.
- Depósitos de productos agropecuarios.
- Depósitos de productos químicos.
  - Depósitos de armamentos
  - Depósitos de Alimentos.
  - Depósito de papel y cartón.
  - Depósitos de cuero y piel.
- Depósitos de metales (incluye chatarras, desarmaderos, etc)
  - Depósitos de madera.
  - Depósitos de productos forestales
  - Fraccionadoras de ninguna índole.
- Tampoco estará permitido la cría de ganados ni de animales de granja en forma intensiva.
  - No se permitirán actividades que impliquen extracción de tierra.
    - Boliches bailables y similares.

**g. OBSERVACIONES**

No se permitirán depósitos a cielo abierto que sean visibles desde las vías primarias ni desde predios colindantes.

**1.B. RESIDENCIAL 6 (R6)**

**a.- CARÁCTER:**

Zona destinada al uso residencial predominante, de baja densidad, con alto porcentaje de espacios parqueados, sin infraestructura completa por su localización en área suburbana. Se permitirán usos complementarios de huertas, plantaciones frutales, viveros, etc.

-///





-III

**b.- DELIMITACION:**

El distrito **R6 (Residencial 6)** comprende parte de las chacras 180, 184, 174, 176, 177, 181, 178, 247 y 252.-

Según Anexo I de la presente Ordenanza y asociada, Zona de Advertencia según Resolución de la A.P.A. 1111/98.-

En cada caso particular deberán efectuarse las verificaciones de niveles, necesarias a efectos de determinar grados de restricción por vulnerabilidad hídrica.

**c.- SUBDIVISIÓN:**

Superficie mínima 1000 m<sup>2</sup> manteniendo las características del trazado tendrá relación con las características topográficas y continuidad o conexión con alguna vía secundaria o terciaria adyacente a la misma.

**d.- TEJIDO URBANO:**

Se permiten edificios de perímetro libre y perímetro semi-libre. Los edificios entre medianeras y de perímetro semi-libre quedan condicionados a situaciones preexistentes.

**e.- DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- Los edificios entre medianeras solo serán permitidos en parcelas pre-existentes.
- La edificación no podrá sobrepasar un plano limite de hasta dos plantas. En cada parcela deberá observarse un retiro de frente obligatorio mínimo de 5 mts. medido perpendicularmente a la LM el que deberá permanecer libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde jardinizado.
- Los edificios de perímetro libre deberán guardar retiros de ambas divisorias laterales mínimos de 2,50 mts. Los espacios resultantes de dichos retiros deberán contar con jardines y solo podrán ser ocupados por guardacoches cubiertos sin cerramientos laterales.
  - FOT máximo : 0,5
  - FOS máximo : 0,35 ( sobre sup. De 1000 m<sup>2</sup> = 500 m<sup>2</sup>)
  - Retiro de fondo: un mínimo de 10 mts.
- Las cercas sobre Línea Municipal o Ejes medianeros, tendrán una altura máxima de 1,50 mts y si se trata de murete este no excederá los 40 cm medidos desde el nivel de acera. Las restantes divisorias de las parcelas, las cercas podrán ejecutarse con espacios vegetales, sin limitación o con muros o entamados metálicos o de madera, que no podrán exceder los 2,20 mts.

**f.- USOS Permitidos**

- Vivienda Individual (admitir una por parcela).
- Actividad comercial de primera necesidad, complementaria al uso residencial.
- Equipamiento recreativo y de esparcimiento. (Ej. Costanera norte o parques naturales)
- Se admitirá la permanencia de los actuales usos quintas, huertas, de pequeñas escala.
  - Se admitirán los usos con bajo grado de molestias preexistentes, sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones como ser: horarios de trabajo dentro de los correspondientes a comercios, mantenimiento de la existente escala de actividad, no podrá incrementarse, en cuyo caso deberá indefectiblemente reubicarse en distritos aptos.
- Áreas parquizadas destinadas valoración del sector y del paisaje natural.

-III





CONCEJO MUNICIPAL DE RESISTENCIA  
"CIUDAD DE LAS ESCULTURAS"  
PROVINCIA DEL CHACO

*Secretaría*



ORDENANZA N°  
Resistencia,

8231

18 JUL 2006

-III

**Usos NO Permitidos**

- Boliches y/o similares.
- Actividades preexistentes que generan un alto y medio grado de molestias, y que ponga en peligro la salud y seguridad de la población.
- Depósitos que contengan maquinarias o arrojo de productos contaminantes y signifiquen un riesgo para la población y disminuyan la calidad de vida del sector.
  - Toda actividad que genere medio o alto grado de molestias y / o sean contaminantes.

A situaciones preexistentes, que sean molestan o generen contaminación de cualquier índole, el Municipio exigirá el traslado de dicha actividad a otro sector permitido por el Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

**g.- OBSERVACIONES:** emplazamiento de los edificios deberán conservar el arbolado preexistente y el abatimiento de los mismos deberá ser expresamente autorizado por el municipio.

- Para parcelas que bordean cursos o espejos de agua, rigen las disposiciones estipuladas en el Capítulo 6 del CPUTA – Sistema Fluvial Lacustre.
- Se exigirá, tanto para subdivisión o urbanizaciones que bordean espejos de agua, la cesión para vía pública sobre borde de laguna de 15 mts. y para borde de ríos de 20 mts.

**1.C. ZONA DE URBANIZACIÓN QUINTA DIFERIDA (ZUQD)**

**a.- CARÁCTER**

Área cuya urbanización de tipo quinta, prevista para mediano plazo y cuya habilitación general para el uso urbano se efectuara a medida que se complete la ocupación de los distritos adyacentes.

**b.- DELIMITACION**

**Según plano Anexo I**

Para el distrito ZUQD ( Zona de Urbanización Quinta Diferida) comprende las Chacras 178, 180, 181, 182, 184, 185, 252 y 257.-

**c.- SUBDIVISIÓN**

- a. Se permiten parcelamientos de 3000 m2 mínimos.
- b. Se admitirán nuevas urbanizaciones quintas, siempre que a una distancia de 1000 m en cualquier dirección de un frente de la urbanización propuesta, exista más del 60% de las parcelas edificadas.
- c. Podrá disponerse la habilitación al uso suburbano sin que se cumpla lo establecido en el inciso anterior siempre que:
  1. Que se trate de una urbanización integral;
  2. Que comprendan edificaciones de no menos de 20 unidades de carácter transitorio ( ej. Cabañas en complejos turísticos).
  3. Que la fracción a urbanizar se encuentre ligada al área urbana existente por vía pública mejorada que permita la transitabilidad permanente de vehículos automotores.
  4. Que en el parcelamiento se haya previsto la apertura de vías públicas secundaria y terciaria.

-III





CONCEJO MUNICIPAL DE RESISTENCIA  
 "CIUDAD DE LAS ESCULTURAS"  
 PROVINCIA DEL CHACO



ORDENANZA N° **8231**  
 Resistencia, **18 JUL 2006**

-///

La habilitación de usos de estas nuevas áreas suburbanas deberá ser analizada por las áreas técnicas correspondientes.

**d.- TEJIDO URBANO**

Se permitirán únicamente construcciones de perímetro libre.  
 FOS máx. De 0,20 ( que de una imagen de tipo estancias de campo)  
 FOT máx. De 0,20.

**e.- USOS:** de tipo deportivo, recreativo, paisajísticos, de huertas y granjas de carácter extensivo, residencial de carácter transitorio o complementario a la actividad, clubes, quintas, camping, complejos turísticos, escuelas agrotécnicas que no incluyan actividades de criaderos y cultivos intensivos, quedando absolutamente prohibido todo tipo de actividad extractiva de tierras y criaderos de ganados, animales de granja, apicultura y/o agricultura intensivas.

**f.- OBSERVACIONES:** Se propone preservar y exaltar las características naturales de esta valiosa zona paisajística, posibilitando su efectiva incorporación al uso suburbano. El paisaje natural y el complejo fluvial-lacustre deben ser preservados, incorporando forestación y áreas parquizadas especiales, siendo importante garantizar la accesibilidad y el uso al público en general.

**2. AREA DE APLICACIÓN**

El Área de aplicación será la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Resistencia.

  
 Dr. Carlos Antonio Gajo Frías  
 SECRETARIO  
 Concejo Municipal de Resistencia





Ing. Mario Rodolfo Díaz  
 PRESIDENTE  
 Concejo Municipal de Resistencia





Municipalidad de Resistencia  
PROVINCIA DEL CHACO



Ciudad de las Esculturas

RESOLUCION Nº

1000

Resistencia,

31.07.2006

ESTADO:

El dictado de la Ordenanza Nº 8231 de fecha 18 de Julio de 2006 por parte del Cuerpo Colegiado Municipal, y

CONSIDERANDO:

Que habiendo tomado conocimiento el Ejecutivo Municipal del contenido de la misma y habiendo objeciones que formular, de conformidad a lo establecido en el Artículo 15º, Inciso 2º de la Carta Orgánica Municipal, se considera pertinente su promulgación dictando el instrumento legal respectivo

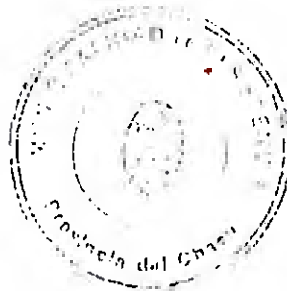
POR TANTO:

LA INTENDENTE DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA

RESUELVE:

- PROMULGAR la Ordenanza Nº 8231 de fecha 18 de Julio de 2006.
- REFERENDEN la Secretaria de Coordinación de Gabinete, y la Subsecretaria de Obras Públicas etc de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.
- REGISTRESE, notifíquese, comuníquese a las partes y dependencias interesadas a sus efectos. Cumplido, ARCHIVARSE.

Ing. Elio...  
Secretaria de Coordinación de Gabinete  
Municipalidad de Resistencia



Ing. Alicia...  
Subsecretaria de Obras y Servicios Públicos

Arq. ALICIA...  
Subsec. de Obras y Servicios Públicos  
Municipalidad de Resistencia