

**GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE
PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA
CIUDAD TERMAL
-CONCEJO MUNICIPAL
*****C H A C O*******

“2017 Año de la concientización sobre la violencia de género ni una menos”

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8393

AUTORIA: EJECUTIVO MUNICIPAL.-

VISTO:

El dictamen de la Comisión Asesora del Código de Planeamiento Urbano Ambiental, según Acta N° 5 de fecha 11/07/17;

CONSIDERANDO:

Que el Código de Planeamiento Urbano-Ambiental de la Ciudad de Presidencia Roque Sáenz Peña es la normativa que tiene por finalidad regular el uso, ocupación y equipamiento del suelo, con el fin de promover mejores condiciones de habitabilidad a la población local;

Que dicha normativa vigente prevé en su punto 7 un mecanismo de actualización; para cuyo efecto se ha conformado la Comisión Asesora para el Ordenamiento Territorial del Ejido Municipal de Presidencia Roque Sáenz Peña, integrada por las diferentes áreas del Departamento Ejecutivo que intervienen en la aplicación del Código, con representantes de cada Bloque Político del Concejo Municipal, en forma proporcional a su representatividad, de Organizaciones Profesionales, Sociales, Culturales, Civiles, de la Universidad, entre otros actores relevantes que con carácter ad-honorem contribuyan al debate de los temas necesarios;

Que la citada Comisión Asesora constituye un órgano de consulta y asesoramiento del municipio, generando un ámbito propicio para la reflexión, discusión y análisis de los problemas urbanos planteados por las autoridades municipales y los ciudadanos en general, para lo cual emite opiniones, recomendaciones, iniciativas y sugerencias sobre los aspectos considerados más significativos para el desarrollo sustentable y el futuro de las zonas urbana y rural del ejido;

Que la modalidad de Actualización del Código así como del Plan de Ordenamiento, se establecerá en función de los requerimientos del Ejecutivo Municipal con acuerdo del Concejo Municipal y las nuevas demandas derivadas de la dinámica urbana del ejido, debidamente justificada;

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8393

Que la Comisión Asesora justamente se expresó mediante el Acta N° 5 de fecha 11/07/17 donde obra un dictamen que responde a las necesarias adecuaciones que por imperio de los tiempos y circunstancias se plantea a los efectos de permitir el sostenimiento de una legislación ambiental a la par del desarrollo urbano que tiene una dinámica muy particular;

Que en consecuencia, el dictamen de la Comisión Asesora debe valorarse como una opinión técnica dirigida a los órganos de gobierno, tanto al Ejecutivo como al Legislativo, para luego ser considerado por este último Cuerpo Deliberativo para la cristalización del mismo en la Ordenanza pertinente;

Que hoy, conforme lo prevé el Código de Planeamiento Urbano-Ambiental de la Ciudad de Presidencia Roque Sáenz Peña, contiene una excesiva restricción en los procesos urbanísticos –proyectos de construcción- por la implementación de un FOS muy limitante en las zonas C1, C2, R1 y R2;

Que resulta necesario modificar lo referido al RETIRO DE FONDO en dichas zonas, reduciéndolo en porcentajes que permitan una mejora en el aprovechamiento urbanístico-comercial en dichas zonas a la vez que mantener un mínimo de espacio libre destinado al logro de los objetivos que impulsan su existencia;

Que también resulta necesario crear el DISTRITO COMERCIAL identificado como ZC (Zona Comercial) en el Código de Planeamiento Urbano-Ambiental de la Ciudad de Presidencia Roque Sáenz Peña, dotando de esta forma a nuestra ciudad de un espacio destinado al emplazamiento de comercios y/o servicios con sus correspondientes estructuras edilicias a los fines de hacerlas viables y operativas;

Que por los fundamentos expresados precedentemente se torna necesario introducir las reformas pertinentes al Código de Planeamiento Urbano Ambiental;

Que el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el 01 de noviembre de 2017, según consta en el Acta N° 1525, aprobó el Despacho producido por la Comisión de Asuntos Generales obrante a fs. 8 del Legajo N° 254/17 de la Secretaría del Cuerpo, razón por la cual se sanciona la presente Norma Legal.-

POR ELLO:

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE
PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA –CHACO-
-SANCIONA CON FUERZA DE-
O R D E N A N Z A**

ARTICULO 1°: MODIFICAR el CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL de la Ciudad de Presidencia Roque Sáenz Peña, en las partes identificadas según lo establecen los siguientes puntos:

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8393

Punto I: MODIFICAR EL CAPITULO N° 2, PUNTO 3, ítems a) Cuarto párrafo (Retiro de Fondo) el cual especifica: “En general y cuando no se especificara lo contrario, el retiro de fondo será el 20% del largo de la Parcela, con un mínimo de 6,00 (seis) metros, con el fin de conformar el Centro Libre de Manzana. Destinado exclusivamente a espacio libre parqueado con no más del 30% de superficie impermeable”, el cual quedará redactado de la siguiente manera: **“Retiro de Fondo: En general y cuando no se especificara lo contrario, el retiro de fondo no será exigido si el terreno mide menos de 15 metros de largo, cuando el mismo mide entre 15 metros y 25 metros el retiro de fondo será de 4 metros cuando el terreno mide más de 25 metros de largo el retiro de fondo será del 20% del largo de la parcela, con un mínimo de 6,00 (seis) metros, con el fin de conformar el Centro Libre de Manzana. Destinado exclusivamente a espacio libre parqueado con no más del 30% de superficie impermeable.**

Punto II: INCORPORAR al CAPITULO N° 3, PUNTO 1, el ítem j) el cual expresará: **“i- Áreas definida principalmente por comercios donde, la totalidad de la superficie está destinada a comercio ocupando todo el frente del mismo, para uso comercial. ZC – Zona Comercial”.-**

Punto III: MODIFICAR PARCIALMENTE CUADRO DE ESPECIFICACIONES DE DISTRITO PRINCIPAL C1 en lo relativo a la Sección “TEJIDO URBANO INDICADORES”, modificándose Factor de Ocupación FOS: 0.70 por **“FOS: 0.80”**; lo relativo al Retiro de Fondos que quedará redactado de la siguiente manera: **“lo establecido para los distintos casos, de acuerdo con el largo de la parcela, comprendidos en Capítulo 2, Disposiciones Generales. Punto 3: Relativas al Tejido Urbano” y Área Edificable** que establecerá: **“cualquier sector de la parcela, con las limitaciones establecidas por el FOS y manteniendo el retiro de fondo de parcela, obligatorio, libre y parqueado. Para viviendas individuales se preverá, con carácter obligatorio, un espacio apto para albergar una cochera. “Para viviendas colectivas, que no superen los 40m² de superficie será del 50% en relación a la cantidad de viviendas la cantidad de cocheras, en tanto cuando cada vivienda colectiva supere los 40m² se preverá un 80% de cocheras en relación con la cantidad de vivienda que se encuentre en esa parcela”;** como asimismo, la Sección “ESPACIO URBANO Y PAISAJE” que especificará: **“Se promoverá fortalecer la identidad del espacio público como zona de máxima centralidad, maximizando sus cualidades espaciales y formales. Las veredas deben respetar en un todo lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5080/05 y su modificatoria 7765/14. Para la habilitación de nuevos edificios con alto número de personal dedicado a la atención de público y/o alta afluencia de público, cambios de usos y/o ampliación de usos o superficie útil, libre o construida, deberá preverse, además de las superficies requeridas para cada uso, estacionamiento propio para motos y bicicletas del personal, dentro de la parcela. En casos de situaciones preexistentes, deberán adecuar un sector del espacio público para tal efecto, debiendo previamente la propuesta contar con la aprobación del área técnica municipal”.-**

Punto IV: MODIFICAR PARCIALMENTE CUADRO DE ESPECIFICACIONES DE DISTRITO CENTRO SECTORIAL C2, en lo relativo a la Sección “TEJIDO URBANO INDICADORES”, modificándose Factor de Ocupación FOS: 0.70 por **“FOS 0.80”**, lo relativo a la exigencia de contar con espacio para albergar cochera en los siguientes términos: **“Para viviendas individuales se preverá, con carácter obligatorio, un espacio apto para albergar una cochera. Para viviendas colectivas, que no superen los 40m² de superficie será del 50% en relación a la cantidad de viviendas la cantidad de cocheras, en tanto cuando cada vivienda colectiva**

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8393

supere los 40m² se preverá un 80% de cocheras en relación con la cantidad de vivienda que se encuentre en esa parcela lo relativo al Retiro de Fondo” y modificándose Retiro de Fondo el cual quedará redactado de la siguiente manera: “**lo establecido para los distintos casos, de acuerdo con el largo de la parcela en los casos comprendidos en Capítulo 2, Disposiciones Generales. Punto 3: Relativas al Tejido Urbano**”, asimismo corresponde modificar la Sección “ESPACIO URBANO Y PAISAJE” el cual establecerá: “**Se promoverá el tratamiento del espacio público de acuerdo al carácter del Distrito, maximizando la acción pública a fin de consolidar un sector de desarrollo comercial y clara identidad, considerando especialmente las cualidades espaciales y formales en aquellos sectores frentistas a avenidas y paseos. Las veredas deben respetar en un todo lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5080/05 y su modificatoria 7765/14. Para la habilitación de nuevos edificios con alto número de personal dedicado a la atención de público (alta afluencia), cambios de usos y/o ampliación de usos o superficie útil, libre o construida, deberá preverse, además de las superficies requeridas para cada uso, estacionamiento propio para motos y bicicletas del personal, dentro de la parcela. En casos de situaciones preexistentes, deberán adecuar un sector del espacio público para tal efecto, debiendo previamente la propuesta contar con la aprobación del área técnica municipal**”.-

Punto V: MODIFICAR PARCIALMENTE CUADRO DE ESPECIFICACIONES DE DISTRITO RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA R1, en lo relativo a la Sección “TEJIDO URBANO INDICADORES”, modificándose Factor de Ocupación FOS: 0.70 por “**FOS 0.80**”, lo referido a Retiro de Fondo el cual quedará redactado de la siguiente manera: “**Retiro de fondo: lo establecido para los distintos casos, de acuerdo con el largo de la parcela en los casos comprendidos en Capítulo 2, Disposiciones Generales. Punto 3: Relativas al Tejido Urbano**”, lo relativo a la exigencia de contar con espacio para albergar cochera en los siguientes términos: “**Para viviendas individuales se preverá, con carácter obligatorio, un espacio apto para albergar una cochera. Para viviendas colectivas, que no superen los 40m² de superficie será del 50% en relación a la cantidad de viviendas la cantidad de cocheras, en tanto cuando cada vivienda colectiva supere los 40m² se preverá un 80% de cocheras en relación con la cantidad de vivienda que se encuentre en esa parcela**”, asimismo MODIFIQUESE la Sección “ESPACIO URBANO Y PAISAJE” el cual establecerá: “**Se propiciará el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad y el incremento del arbolado de veredas y canteros centrales de avenidas, atendiendo al completamiento y arreglo de veredas. Las veredas deben respetar en un todo lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5080/05 y su modificatoria 7765/14**”.-

Punto VI: MODIFICAR PARCIALMENTE CUADRO DE ESPECIFICACIONES DE DISTRITO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA R2, en lo relativo a la Sección “TEJIDO URBANO INDICADORES”, modificándose Factor de Ocupación FOS: 0.60 por “**FOS 0.70**”, lo referido a Retiro de Fondo el cual quedará redactado de la siguiente manera: “**lo establecido para los distintos casos, de acuerdo con el largo de la parcela**” lo relativo a la exigencia de contar con espacio para albergar cochera en los siguientes términos: “**Para viviendas individuales se preverá, con carácter obligatorio, un espacio apto para albergar una cochera. Para viviendas colectivas, que no superen los 40m² de superficie será del 50% en relación a la cantidad de viviendas la cantidad de cocheras, en tanto cuando cada vivienda colectiva supere los 40m² se preverá un 80% de cocheras en relación con la cantidad de vivienda que**

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8393

se encuentre en esa parcela”, asimismo MODIFIQUESE la Sección “ESPACIO URBANO Y PAISAJE” el cual establecerá: **“Se propiciará el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad y el incremento del arbolado de veredas y canteros centrales de avenidas, atendiendo al completamiento y arreglo de veredas. Las veredas deben respetar en un todo lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5080/05 y su modificatoria 7765/14”.-**

Punto VII: MODIFICAR PARCIALMENTE CUADRO DE ESPECIFICACIONES DE DISTRITO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA R3, en lo relativo a la Sección “TEJIDO URBANO INDICADORES”, modificándose Retiro de Fondo, el cual quedará redactado de la siguiente manera: **“lo establecido para los distintos casos, de acuerdo con el largo de la parcela”, asimismo modifíquese la Sección “ESPACIO URBANO Y PAISAJE” el cual establecerá: “Se propiciará el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad y el incremento del arbolado de veredas, canteros centrales de avenidas, conformación de barreras con usos con algún grado de molestia o equipamientos determinados, atendiendo al completamiento y arreglo de veredas. Las veredas deben respetar en un todo lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5080/05 y su modificatoria 7765/14”.-**

Punto VIII: MODIFICAR PARCIALMENTE CUADRO DE ESPECIFICACIONES DE DISTRITO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA A CONSOLIDAR R4, en lo relativo a la Sección “TEJIDO URBANO INDICADORES”, modificándose Retiro de Fondo, el cual quedará redactado de la siguiente manera: **“lo establecido para los distintos casos, de acuerdo con el largo de la parcela”, asimismo modifíquese la Sección “ESPACIO URBANO Y PAISAJE” el cual establecerá: “Se propiciará el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad y el incremento del arbolado de veredas, canteros centrales de avenidas, conformación de barreras con usos con algún grado de molestia o equipamientos determinados, atendiendo al completamiento y arreglo de veredas. Las veredas deben respetar en un todo lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5080/05 y su modificatoria 7765/14”.-**

Punto IX: MODIFICAR PARCIALMENTE CUADRO DE ESPECIFICACIONES DE AREAS QUE REQUIEREN PLANES Y PROYECTOS ESPECIALES, en lo relativo a la Sección “ESPACIO URBANO Y PAISAJE” el cual establecerá: **“Se propiciará el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad y el incremento del arbolado de veredas, canteros centrales de avenidas, conformación de barreras con usos con algún grado de molestia o equipamientos determinados, atendiendo al completamiento y arreglo de veredas. Las veredas deben respetar en un todo lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5080/05 y su modificatoria 7765/14”.-**

Punto X: MODIFICAR PARCIALMENTE CUADRO DE ESPECIFICACIONES DE DISTRITO DE OCUPACIONES Y SERVICIOS DE RUTA Y ACTIVIDADES VINCULADAS A LA PRODUCCION SECUNDARIA SR, en lo relativo a la Sección “ESPACIO URBANO Y PAISAJE” el cual establecerá: **“Se propiciará el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad y el incremento del arbolado de veredas, canteros centrales de avenidas, conformación de barreras con usos con algún grado de molestia o equipamientos determinados, atendiendo al completamiento y arreglo de veredas. Las veredas deben respetar en un todo lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5080/05 y su modificatoria 7765/14”.-**

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8393

Punto XI: CREAR EL DISTRITO ZONA COMERCIAL (ZC) cuyo FOT: es igual al del distrito correspondiente y su FOS: se resuelve, para esta zona (ZC) debido a la construcciones existentes y a la diversidad de situaciones, de prever un % de suelo libre absorbente, facultando a la Secretaria de Obras Públicas, el control y seguimiento de cada una de las parcelas presentadas y de existir situación conflictiva, enviar para su resolución a la Comisión del Código de Planeamiento Urbano Ambiental, que resolverá las situaciones planteadas.-

Punto XII: MODIFICAR ANEXO I CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA "PLANO DE ZONIFICACIÓN", conforme NUEVO DISTRITO ZONA COMERCIAL CREADO POR LA PRESENTE.-

Punto XIII: MODIFICAR ANEXO II PLANILLA DE USOS SEGÚN DISTRITO DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA, conforme modificaciones introducidas por la Ordenanza Municipal N° 8240/16, promulgada en fecha 19/12/2016 por Resolución Municipal N° 943/16.-

Punto XIV: INCORPORAR AL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA EL ANEXO VI TITULADO "MODIFICACIONES" en el cual se incorporará las modificaciones introducidas por la presente ordenanza como las que a futuro se dicten conforme el mecanismo implementado por el CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA.-

Punto XV: INCORPORAR AL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA EL ANEXO VII TITULADO "ORDENANZAS", en el cual se incorporarán las Ordenanzas Municipales N° 5080/05, 7765/14, 7509/12, 8226/16, 8240/16, 7765/14, 8224//16 y 8274/17, las cuales guardan relación con las disposiciones del presente DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA.-

ARTICULO 2°: REGISTRAR, COMUNICAR a quienes corresponda, PUBLICAR en el BOLETIN MUNICIPAL, en forma sintetizada en el BOLETIN OFICIAL de la Provincia del Chaco y oportunamente ARCHIVAR.-

LF. PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA-CHACO 03 NOVIEMBRE 2017

Fdo. HÉCTOR H. MARTINEZ
SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL

Fdo. PEDRO MANUEL EGEA
PRESIDENTE CONCEJO MUNICIPAL
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL