



ORDENANZA N° 27/2007

POR LA CUAL SE ESTABLECE Y REGLAMENTA LA ZONIFICACION BASICA DE LA ZONA URBANA DEL DISTRITO DE VILLARRICA DEL ESPIRITU SANTO CON FINES ADMINISTRATIVOS Y TRIBUTARIOS.-

VISTA: La necesidad de establecer una Zonificación del Centro urbano del Distrito de Villarrica del Espíritu Santo, con propósito de ordenar el crecimiento de la ciudad y con fines administrativos y tributarios;

La propuesta de Planeamiento de Desarrollo Urbano presentada por la Intendencia Municipal con apoyo técnico del Proyecto de ordenamiento Ambiental de Zonas Urbanas (ORDAZUR), y;

CONSIDERANDO: Que, la Constitución Nacional en su Art. 166 establece "Las Municipalidades son los órganos de Gobierno local, con personería jurídica que, dentro de su competencia, tienen autonomía política, administrativa y normativa, así como autarquía en la recaudación e inversión de sus recursos";

Que, la Ley N°1294/87 "Orgánica Municipal"

preceptúa:

Art. 11 reza " las Municipalidades son autónomas en el orden político, jurídico, económico y administrativo. Dicha autonomía será ejercida en los términos consagrados por la Constitución Nacional y esta Ley";

Art. 22 "El Gobierno municipal es ejercido por la Junta Municipal y la Intendencia Municipal. La Junta Municipal es el órgano deliberante y legislativo. La Intendencia Municipal tiene a su cargo la administración general de la Municipalidad";

Que, en virtud de lo establecido en la Ley N° 1294/87 Orgánica Municipal, Art. 18, inc. a) y 41 inc. a) y b), es facultad del Municipio dictar normas relativas al establecimiento de un sistema de Planeamiento Físico, Urbano y Rural;

Que, la determinación de las zonas urbanas y complementarias obedece a principios dinámicos, resultantes de factores topográficos, de población, del grado de desarrollo actual, de su proyección futura y del espacio físico necesario para la provisión de servicios básicos municipal, cuya delimitación, superficie y zonificación corresponde a la Junta Municipal, según lo establecido en los Arts. 173, 174 y 175 de la Ley N° 1294/87 Orgánica Municipal;

Por tanto;

**LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLARRICA DEL ESPIRITU SANTO,
REUNIDA EN CONCEJO**

O R D E N A :

I - DE LAS ZONAS

ARTICULO 1°.- Subdividir el Centro urbano en las siguientes zonas:

Zona 1:	Central
Zona 2:	Urbanizada
Zona 3:	Periférica
Zona 4:	Interés Especial



Artículo 2°.- **LA ZONA 1 - CENTRAL**, abarca las áreas céntricas y de sub-centros, con uso predominantemente comercial, alta densidad de ocupación con todos los servicios implantados.-

Artículo 3°.- La Zona 1 esta limitada por la Ruta 8 Dr. Blas Garay (Bv. Iturbe) desde su bifurcación en la entrada de la ciudad hasta la intersección con el Bv. Yegros; Bv. Yegros hasta el Bv. Caballero, por el Bv. Caballero hasta el Bv. Ayolas, Bv. Ayolas hasta la intersección con la calle Tte. Guillermo Arias, la calle Tte. Arias hasta José Asunción Flores; por José Asunción Flores hasta el Bv. Rio Apa; y por el Bv. Rio Apa hasta la bifurcación de la Ruta 8 Dr. Blas Garay.-

Artículo 4°.- **LA ZONA 2 - URBANIZADA**, abarca los barrios adyacentes a la Zona 1, con uso predominantemente residencial, densidad media de ocupación con gran parte de los servicios implantados o en vias de implementación.-

Artículo 5°.- La Zona 2 está comprendida entre la Zona 1 y el Bv. Exterior Rio Apa al Norte partiendo de la Ruta 8 Dr. Blas Garay hacia el Este hasta la calle Estero Bellaco; Estero Bellaco hasta José Asunción Flores, por José Asunción Flores hasta la calle Piribebuy, Piribebuy hasta la calle Comuneros; Comuneros al Este hasta la intersección con la calle Benjamín Aceval, Benjamín Aceval hasta su intersección con el camino a Pindó; camino a Pindó hasta el Bv. Salto del Guairá; Bv. Salto del Guairá y su proyección hasta la intersección con la calle Herminio Careaga (Camino a San Francisco Potrero); por la calle Herminio Careaga hasta la calle Uruguay; Uruguay hasta su intersección con la Ruta 8 Dr. Blas Garay; por la Ruta 8 Dr. Blas Garay hacia el Norte hasta la calle 17; por la calle 17 hasta la intersección con la calle 8; por la calle 8 hasta la calle 18; calle 18 hasta la intersección con el Bv. Pirapó; Bv. Pirapó hasta el Bv. Pilcomayo; Bv. Pilcomayo hasta la intersección con el Bv. Rio Apa; Bv. Rio Apa hasta su intersección con la calle Pai Anasagasti.-

Artículo 6°.- **LA ZONA 3 - PERIFÉRICA**, abarca los Barrios Periféricos, con uso predominantemente residencial / mixto, densidad baja, servicios inexistentes o en gran parte deficientes.-

Artículo 7°.- la Zona 3 abarca las áreas comprendidas entre los limites de la Zona 2 Urbanizada y los limites de la Zona Urbana de Villarrica, excepto las áreas ambientalmente vulnerables, señaladas como Zona 4 de interés especial.-

Artículo 8°.- **LA ZONA 4 - INTERÉS ESPECIAL**, abarca las zonas ambientalmente vulnerables: nacientes y cursos de agua, esteros, cerros. Estas áreas no son aptas para la Urbanización, por lo tanto, no se permiten loteamientos. Usos recomendados: inmuebles de interés ecológico, área militar, campus universitario, con infraestructura y servicios especiales.-

Artículo 9°.- La Zona 4 de Interés Especial comprende las áreas señaladas en el Mapa de Zonificación del Centro Urbano. Debido a



su naturaleza, por lo general no posee límites tangibles. Por lo tanto, la ubicación de las propiedades en la Zona 4 deberá ser verificada por la Municipalidad para determinar los usos adecuados.-

Artículo 10°.- En caso de superposición de la zona 4 con otras zonas, primará el uso de suelo correspondiente a la Zona 4 - Interés Especial.-

Artículo 11°.- Las Zonas del Centro Urbano son establecidas por su delimitación física en el mapa denominado: Zonificación del Centro Urbano. La delimitación de las Zonas es determinada por su perímetro, es decir por una línea definida por vías, límites de lotes y poligonales topográficos.-

Artículo 12°.- El mapa denominado Zonificación del Centro Urbano, aprobado y debidamente publicado por la Municipalidad, forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

II - IMPLEMENTACION DE LA ZONIFICACION DEL CENTRO URBANO

Artículo 13°.- Queda establecido el valor fiscal de los terrenos según Zonas delimitadas por esta Ordenanza, ajustable anualmente según las normas fijadas por Decreto del Poder Ejecutivo de la Nación.-

Artículo 14°.- La Municipalidad determinará el valor de arrendamiento de los lotes municipales por metro cuadrado para cada Zona con ajustes periódicos según valorización de los terrenos.-

Artículo 15°.- En las propiedades no urbanizadas menores a 10.000 m². (diez mil metros cuadrados) ubicadas en la zona 4 - Interés Especial, el valor fiscal de los terrenos se regirá por el valor establecido en la Zona 3 - Periférica. Los usos serán definidos en el Plan de Ordenamiento Ambiental del Territorio a desarrollarse en etapa posterior.-

Artículo 16°.- En las propiedades no urbanizadas mayores a 10.000 m². (diez mil metros cuadrados) ubicadas en la Zona 4 - Interés Especial, el valor fiscal de los terrenos se regirá por el valor establecido en el Decreto del Poder Ejecutivo de la Nación para inmuebles urbanos mayores a 10.000 m². (diez mil m²).-

Artículo 17°.- En las áreas urbanizadas preexistentes en la Zona 4-Interés Especial, la Municipalidad priorizará el saneamiento básico de modo a atenuar los efectos negativos producidos por la urbanización en las zonas ambientalmente vulnerables.-

Artículo 18°.- En caso de superposición de la Zona 4 - Interés Especial con otras zonas, primará el valor fiscal correspondiente a la zona 1, 2 o 3 según el caso.-



Artículo 19°.- La Municipalidad establecerá las normas y los procedimientos en relación a la concesión del permiso de construcción y de fraccionamiento del terreno.-

Artículo 20°.- La Municipalidad establecerá las normas de protección del medio ambiente para las zonas del centro urbano, tomando en consideración las leyes ambientales nacionales y ordenanzas municipales vigentes.-

Artículo 21°.- Lo preceptuado en el Art. 17 de la presente Ordenanza será implementado mediante Ordenanzas o Resoluciones, según sea el caso, en base a los respectivos proyectos elaborados por la Intendencia Municipal y presentados a la Junta Municipal para su consideración y sanción.-

Artículo 22°.- La presente Ordenanza tendrá vigencia administrativa - tributaria municipal a partir de su promulgación.-

Artículo 23°.- Comuníquese a quienes corresponda, notifíquese y cumplido dese al Legajo Municipal.-

Dada en la sala de sesiones de la Junta Municipal a los veinte y siete días del mes de diciembre del año dos mil siete.-

Lic. Miguel A. Aguilar
Secretario

Abog. Oscar Serran Toledo
Presidente Junta Municipal

Villarrica, de de 2008.-

Téngase por Ordenanza, envíese tres ejemplares al Ministerio del Interior de conformidad con el Art. 53 de la Ley N° 1294/87 Orgánica Municipal, comuníquese y cumplido archívese.-

Abog. Roberto Marecos
Secretario

Abog. Federico Alderete Guggiari
Intendente Municipal