Arroyo Leyes, 15 de Abril de 2019.

ORDENANZA N° 02/2019

ORDENAMIENTO URBANO: ZONIFICACION Y USO DE SUELOS

VISTO

La necesidad de definir concretamente los límites territoriales de la Localidad de Arroyo Leyes, como así mismo, regular el uso del suelo y promover un desarrollo sustentable y sostenible, construyendo consensos con los actores y los sectores locales, teniendo como principal objetivo minimizar los conflictos ambientales por el uso del territorio.

CONSIDERANDO

Que es necesario para el ordenamiento y gestión del territorio contar con instrumentos técnicos y jurídicos apropiados para que la Comuna logre un desarrollo sustentable y sostenible.

Que este instrumento jurídico pretende compatibilizar la regulación de urbanizaciones, parcelaciones y construcciones, y la protección de los recursos ambientales con el desarrollo económico del territorio.

Que existe un marco legal nacional, provincial y local e informes técnicos, que sientan las bases para el ordenamiento del territorio en un marco de equidad y a los cuales, resulta necesario remitirse: Ley Nacional Nº 25.675 de Política Ambiental Nacional; Ley Provincial de Riesgo Hídrico Nº 11730 /2000; Ley Provincial de Bosques Nativos Santa Fe Nº 13.372/2013; Ley Provincial de Productos Fitosanitarios Nº 11.273; Decreto Nº 7317/67; Ordenanza Comunal Nº 1/1996 y sus modificatorias que establece el Reglamento de Loteos y Urbanizaciones; y Edificaciones de la Localidad de Arroyo Leyes; Ordenanza Comunal Nº 32/2018 Tributaria 2019; Ordenanza Comunal Nº 23/2018 de Áreas Naturales Protegidas; Informe técnico de la Universidad Católica Argentina (UCA); y Resolución Conjunta Nº MP 018/18 MS 205/18.

Que el Ordenamiento Territorial Ambiental, es un "instrumento de política ambiental" para regular el uso del suelo y promover un desarrollo sustentable, que pretende maximizar el consenso entre los sectores y minimizar los conflictos ambientales por el uso del territorio.

Que existe una estrecha relación entre Ordenamiento Ambiental del Territorio y la definición de un modelo de desarrollo para las comunidades.

Que es clave definir el horizonte de desarrollo al que una comunidad aspira, para luego dar lugar a un proceso de planificación de usos del territorio y de desarrollo de actividades, tanto productivas como humanas y de conservación.

Que el Ordenamiento Ambiental del Territorio es una herramienta estratégica porque provee un marco racional y participativo para la gestión de los usos del territorio, constituyéndose en una herramienta clave para la mejor protección de los intereses colectivos e individuales, desplegando, frente a posibles conflictos, toda su eficacia.

Que resulta necesario desarrollar una línea de acción determinando los principios ordenadores comunes que establezcan las directrices que orientarán la confección del Plan Urbano Local y/o modelo territorial deseado. Esos principios ordenadores son:

- El principio precautorio, estima que ante daños graves e irreversibles la ausencia de información o de certeza científica no puede usarse como razón para postergar la toma de decisiones (art. 4 Ley 25.675) de modo tal que se invierte carga probatoria, poniendo en cabeza del potencial degradador del ambiente la carga de probar la inocuidad de la actividad en cuestión. Es importante destacar que este principio también es receptado en la ley provincial de medio ambiente y desarrollo sustentable Nº: 11717 en el artículo 24.
- El principio de prevención que afirma que los problemas ambientales se deben atender de forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir (art. 4 Ley 25.675).
- El principio de equidad inter-generacional que sostiene que no sólo debe velarse por la protección de las generaciones actuales sino, también, de las futuras (art. 4 Ley 25.675)
- El principio de no regresión recientemente construido en el ámbito ambiental que implica la imposibilidad de retroceder en relación a los niveles de protección ambiental ya adquiridos (El futuro que queremos, ONU, 2012).
- El principio de integración que sostiene que los distintos niveles de gobierno integrarán en todas sus decisiones y actividades previsiones de carácter ambiental, tendientes a asegurar el cumplimiento de los principios enunciados en la presente ley (art. 5 Ley 25.675).

Que como consecuencia del proceso de urbanización que se ha producido en la última década, que configura la forma física y funcional de la localidad, acompañada por las urbanizaciones preexistentes a la creación de ésta Comuna, han surgido conflictos en virtud de la ausencia de un plan de ordenamiento territorial o de la generación espontánea de situaciones urbanísticas complejas, que persisten en el tiempo y que hacen necesaria una buena planificación para darle soluciones definitivas a los mismos.

POR ELLO:

LA COMISION COMUNAL DE ARROYO LEYES, HACIENDO USO DE LAS FACULTADES QUE LE OTORGA LA LEY Nº 2439, SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE

ORDENANZA Nº 02/2019

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO UNO

Artículo 1º: ALCANCES: Las disposiciones de esta ordenanza tendrán alcance sobre todo lo relacionado directa o indirectamente con el uso, la ocupación y la subdivisión del suelo, la provisión de infraestructura, la zona urbana, rural y periurbana, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial del distrito correspondiente a la Comuna de Arroyo Leyes.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas o cualquier otro supuesto previsto en el mismo. En todos los

casos prevalecerán las normas de este Ordenanza cuando la aplicación de sus disposiciones se hallare en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia.

CAPÍTULO DOS
DE LOS TÉRMINOS TÉCNICOS

Artículo 2º: a) RELATIVOS AL USO

1) **Uso:** Es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.
2) **Uso complementario:** Destinado a satisfacer dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.
3) **Uso condicionado:** El que está sujeto a requisitos de ubicación de tamaño, potencia instalada, etc. según cada zona.
4) **Uso no conforme**: Serán considerados así a aquellos usos existentes con anterioridad a la vigencia de la presente norma que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Conformes.
5) **Uso Conforme**: Serán considerados así todos aquellos usos permitidos en el distrito con las condicionantes correspondientes y según estén admitidos en cada una de las zonas.
6) **Uso permitido y no permitido**: El que puede implantarse o no en una zona, según las disposiciones aquí establecidas.

b) AGROECOLOGICA: La Agroecología es la disciplina que provee los principios ecológicos básicos para diseñar y manejar agroecosistemas que sean económicamente productivos conservando los ecosistemas naturales y que sean culturalmente sensibles, socialmente justos y económicamente viables (Sevilla Guzmán, 2000).

c) ZONA PERIURBANA/PERIURBANO: 1. Según el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre "La agricultura periurbana" (CESE; NAT/204) se lo define como una zona de contacto entre el mundo rural propiamente dicho y el mundo urbano, pero que conserva los rasgos fundamentales del primero a la vez que soporta la atracción del segundo. 2. Complejo territorial de interfase entre dos tipos geográficos aparentemente bien diferenciados: campo y ciudad (rural/urbano). 3.Territorio en situación transicional. 4.Espacio con funciones productivas, sociales, ecológicas y de servicios ambientales.

d) Residuos Sólidos Urbanos: Se denominan Residuos Sólidos Urbanos (RSU) a aquellos elementos, objetos o sustancias que, como subproducto de los procesos de consumo domiciliario y del desarrollo de las actividades humanas, son desechados, con un contenido líquido insuficiente como para fluir libremente cuyo destino natural debería ser su adecuada disposición final, salvo que pudiera ser utilizado como insumo para otro proceso.

e) RELATIVO AL TERRENO

1) **Línea divisoria lateral:** La que intersecta la Línea Comunal (L.C) o la línea divisoria de fondo.
2) **Línea divisoria de fondo:** La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea Comunal de la parcela.
3) **Parcela:** Superficie indivisa de terreno que tenga por lo menos, uno de sus lados adyacentes a la vía pública o a un pasillo independiente que lo vincule a ella.

4) **Parcela interna:** Parcela que tiene salida a la vía pública a través de un paso que podrá ser servidumbre, en condominio o exclusivo.
5) **Parcela de esquina:** La que tiene como mínimo dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
6) **Subdivisiones:** División en dos o más parcelas sin la apertura de pasajes públicos o calles.
7) **Urbanizaciones:** Fraccionamiento que determina la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, la ampliación y la modificación de los ya existentes, con apertura de calles o pasajes públicos, delimitación total o parcial de manzanas y parcelamientos, el cual comprenda la provisión de infraestructura y la creación de espacios verdes o libres destinados al equipamiento comunitario.
8) **Zonas Vacantes:** terrenos que permanecen vacíos o subutilizados próximos a infraestructuras ya instaladas, dentro de de los límites urbanos, excluyendo parques, plazas o áreas de protección ecológica destinadas a usos públicos.
9) **Espacios Verdes:** Sistema en el que predomina la vegetación y el paisaje, cuya función principal es la de servir a la recreación de la comunidad y de contribuir a la depuración del medio ambiente.
10) **Bosques Nativos:** Hace referencia a las formaciones leñosas de carácter autóctono protegidas por la ley Nacional Nº 2.331, Ley Provincial de OTBN Nº13.372 y su Decreto Reglamentario Nº 5.242/14.
11) **Infraestructura de Servicios:** Está constituida por las redes de gas, cloaca, electricidad, etc. que proveen a la localidad.
12) **Servicios Comunales:** Provisión de servicios que brinda, supervisa y promueve la comuna según los detallado el Ord. tributaria.

TÍTULO II
CAPÍTULO UNO
ZONIFICACIÓN

Artículo 3º: Para regular la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo la Comuna de Arroyo Leyes se ha dividido en distintas zonas, para estas se definió un carácter de acuerdo a sus funciones básicas; A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en la presente Ordenanza, la jurisdicción comunal ha sido dividida en distritos para los cuales se definen el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo. Todas las zonas aquí descriptas, se representan en el anexo cartográfico.

R1: Residencial
R2: Residencial /comercial
R3: Expansión Urbana
ZS1: Zona Suburbana 1
ZS2: Zona Suburbana 2
PP: Periurbano de proximidad urbana y suburbana.
PC: Periurbano de completamiento.
ZD: Zona de defensas
UP: Urbano Parque

UR: Urbano Recreativo
RSU: Zona de Residuos Sólidos Urbanos
ZR: Zona Rural
CE: Cementerio

Artículo 4º: RESIDENCIAL (R1)

a) **CARÁCTER:** Zona de uso residencial que en su mayor parte responden a urbanizaciones. Área que manifiesta una rápida tendencia a la urbanización con varias zonas vacantes que responden a un crecimiento urbano disperso. Cuenta con la totalidad de los servicios. Presenta un predomino de residencia permanente y de casa quinta, de buena calidad. También existen actividades complementarias como comercios, negocios, etc.
b) **LOCALIZACIÓN:** Limita hacia el oeste con la Ruta Provincial Nº 1, al este con el Terraplén de defensa y se extiende desde la calle Nº 2 (limite distrital) hasta la calle 98.
c) SUBDIVISIONES/URBANIZACIONES
Dimensiones mínimas de loteos: 20 mts. de frente – 600 m^2 de superficie.
Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.
d) **USOS PERMITIDOS:** Comercios minoristas, administración, cultura, educación, cabañas, sanidad, residencial, locales gastronómicos, guarderías náuticas, actividades recreativas/turísticas.
e) **RESTRICCIONES:** En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.
En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 5º: RESIDENCIAL COMERCIAL (R2)

a) **CARÁCTER:** Zona de uso residencial que en su mayor parte responden a urbanizaciones. Total, provisión de servicios. Presenta un predomino de residencia permanente, de buena calidad. También existen actividades complementarias como comercios, negocios, administración, etc.
b) **LOCALIZACIÓN:** Se desarrolla de ambos lados sobre la Ruta Provincial Nº 1, y se extiende del lado este de la Ruta, desde la calle Nº 2 (limite distrital) hasta la calle 98. Y hacia el Oeste, desde calle 2 hasta calle 88. Esta franja no debe superar los 80 metros hacia el este u oeste desde el eje de la ruta provincial Nº 1.
c) SUBDIVISIONES
Dimensiones mínimas de loteos: 18 mts. de frente – 540 m^2 de superficie.
Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.
d) **USOS PERMITIDOS:** Comercios minoristas, comercios mayoristas, residencial, administración, cultura, educación, sanidad, locales gastronómicos.
e) **RESTRICCIONES:** En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.

En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 6º: EXPANSIÓN URBANA (R3)

a) **CARÁCTER:** Zona de uso residencial que en su mayor parte presenta pocas urbanizaciones dispersas con muchas zonas vacantes. Área que manifiesta una rápida tendencia a la urbanización, ubicada dentro de la zona de defensas para futura reserva urbana. Presenta buena provisión de los servicios, posee en baja medida residencia permanente y casa quinta.
b) **LOCALIZACIÓN:** Limita hacia el oeste con la Ruta Provincial Nº 1, al este con el Terraplén de defensa y se extiende desde la calle Nº 98 hasta la calle Nº 120.
c) SUBDIVISIONES/URBANIZACIONES
Dimensiones mínimas de loteos: 20 mts. de frente – 800 m^2 de superficie.
Subdivisiones con pasillos: no se permiten subdivisiones con parcelas internas.
d) **USOS PERMITIDOS:** Comercios minoristas, comercios mayoristas, administración, cultura y esparcimiento, educación, cabañas, sanidad, residencial, locales gastronómicos, guarderías náuticas, actividades recreativas/turísticas.
e) **RESTRICCIONES:** En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.
En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 7º: ZONA SUBURBANA 1 (ZS1).

a) **CARÁCTER:** Se trata de un área inundable de uso residencial permanente o de fin de semana que se encuentra fuera de la zona de defensas. Servicios regulares. Con presencia de urbanizaciones dispersas, con grandes sectores no urbanizados.
Zona de desarrollo condicionado.
b) **LOCALIZACIÓN:** Sector ubicado al **oeste** de la Ruta Provincial Nº1, se extiende desde la calle Nº 2 (limite distrital) hasta la calle 90 de manera dispersa y sector ubicado al **este** de la zona R1, linda al Oeste con el terraplén de defensa y hacia el este con el Arroyo Colorado.
c) SUBDIVISIONES/URBANIZACIONES
Dimensiones mínimas de loteos: 20 mts. de frente – 1000 m^2 de superficie.
Subdivisiones con pasillos: No se admiten subdivisiones con parcelas internas.
d) **USOS PERMITIDOS:** Comercios minoristas, guarderías náuticas, cabañas, camping, actividades recreativas/turísticas, residencial.
e) **RESTRICCIONES:** Categorizado como Área II (inundable) y Área III (con riesgo de Inundación) conforme Art. 2 de la Ley 11730 (uso del suelo en áreas inundables), según Zonificación de riesgo hídrico de la Autoridad Provincial.

Las autoridades Locales y Provinciales implementarán mecanismos para la difusión a propietarios de su inclusión en una zona con riesgo de inundación, y las implicancias de desarrollar actividades en el área.

Se define un umbral de viviendas y construcciones asociadas a crecidas de Tiempo de Retorno: 100 años del río.

Las formulaciones de nuevos proyectos de urbanización deberán someterse a la normativa provincial a fin de obtener la Factibilidad Hídrica del emprendimiento.

En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.

En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 8º: ZONA SUBURBANA 2 (ZS2)

a) **CARÁCTER:** Presenta condiciones atípicas con el resto del ejido, en tanto se trata de un área urbanizada con gran vulnerabilidad y riesgo de inundación, de uso residencial permanente o de fin de semana que se encuentra fuera de la zona de defensas. Servicios regulares. Zona de desarrollo condicionado.
b) **LOCALIZACIÓN:** Se trata de varios sectores dispersos dentro del distrito. Ubicados hacia el este y oeste de la Ruta Provincial Nº 1, fuera del terraplén de defensa.
Dimensiones mínimas de lotes: 20 mts. de frente – 2000 m^2 de superficie.
Subdivisiones con pasillos: No se admiten subdivisiones con parcelas internas.
c) URBANIZACIONES: No se admiten.
d) **USOS PERMITIDOS:** Comercios minoristas, guarderías náuticas, cabañas, camping, actividades recreativas/turísticas, residencial.
e) **RESTRICCIONES:** Categorizado como Área II (inundable) conforme Art. 2 de la Ley 11730 (uso del suelo en áreas inundables), según Zonificación de riesgo hídrico de la Autoridad Provincial. Las autoridades Locales y Provinciales implementarán mecanismos para la difusión a propietarios de su inclusión en una zona con riesgo de inundación, y las implicancias de desarrollar actividades en el área. Se define un umbral de viviendas y construcciones asociadas a crecidas de TR 100 años del río.
Las formulaciones de nuevos proyectos de urbanización deberán someterse a la normativa provincial a fin de obtener la Factibilidad Hídrica del emprendimiento.
En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.
En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 9º: PERIURBANO DE PROXIMIDAD URBANA O SUBURBANA (PP)

a) **CARÁCTER:** Su afectación estará vinculada principalmente a la actividad agropecuaria, no obstante, ésta tendrá características especiales dado que se desarrollará en una zona que se constituye como interface entre el campo y la ciudad. En el periurbano de proximidad a áreas residenciales (contemplando centros

educacionales o de salud rurales), es fundamental el cuidado de la salud humana y de los habitantes. Este periurbano cumple la doble función de actuar como filtro, reduciendo gradualmente el impacto de agroquímicos sobre el área urbana y mejorando la relación entre el campo y la ciudad; además de funcionar en la contención de la expansión urbana. Se plantea un nivel alto de control para la producción agropecuaria llevada a cabo en él. Zona que en su mayor parte la actividad que se desarrolla es frutihortícola con escasa presencia de construcciones.

b) LOCALIZACIÓN: *Ver Plano de Zonificación.*

c) SUBDIVISIONES/URBANIZACIONES: No se admiten.

d) **USOS PERMITIDOS:** Agroecología (agricultura sustentable), residencia y actividades vinculadas a las actividades productivas. Para los lotes productivos que queden comprendidos en él, se propone un modelo productivo de orientación agroecológica con un período máximo de 2 años en proceso de reconversión. "Las actividades desarrolladas quedan amparadas en la Ley Nacional de Producción Ecológica, Biológica y Orgánica (Nº: 25.127) y el Decreto Nacional Nº: 374/16 (SENASA), en cuanto a prácticas y productos permitidos, además de recomendaciones, leyes, resoluciones y/o ordenanzas similares que se dicten en el futuro. Quedan por lo tanto excluido en esta zona todo lo referente a lo contemplado en la Ley Provincial 11.273 de "Productos Fitosanitarios"

e) **RESTRICCIONES:** En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.
En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 10º: PERIURBANO DE COMPLETAMIENTO (PC)

a) **CARÁCTER:** Esta categoría define franjas seleccionadas para extender el suelo periurbano hasta algún borde físico o ambiental, cumple la función de establecer una continuidad espacial dentro del suelo periurbano. De esta manera, se logra recomponer el paisaje en torno a las plantas urbanas y suburbanas.

b) **LOCALIZACIÓN:** Se trata de varios sectores dentro del distrito. Ubicados en su mayoría del lado oeste de la ruta provincial Nº1, en su límite con el suelo rural con una franja mínima de 200 mts de ancho limitando con la ruta mencionada.

c) **SUBDIVISIONES/URBANIZACIONES:** No se admiten.

d) **USOS PERMITIDOS:** Agroecología (agricultura sustentable), residencia y actividades vinculadas a las actividades productivas. Para los lotes productivos que queden comprendidos en él se propone un modelo productivo de orientación agroecológica con un período máximo de 2 años en proceso de reconversión. Las actividades desarrolladas quedan amparadas en la Ley Nacional de Producción Ecológica, Biológica y Orgánica (Nº: 25.127), y Decreto Nacional Nº: 374/16 (SENASA), en cuanto a prácticas y productos permitidos, además de recomendaciones, leyes, resoluciones y/o ordenanzas similares que se dicten en el futuro. Quedan por lo tanto excluidas en esta zona todo lo referente a lo contemplado en la Ley Provincial 11.273, de "Productos Fitosanitarios"

e) **RESTRICCIONES:** En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.
En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 11º: ZONA DE DEFENSAS (ZD)

a) **CARÁCTER:** Terraplén de defensa contra las inundaciones, regulado y protegido bajo las ordenanzas locales y provinciales según corresponda.
b) **LOCALIZACIÓN:** Es un área que incluye el terraplén de defensa que se desarrolla desde la calle Nº2 (limite distrital) hasta la calle 120, hacia el este de la Ruta Provincial Nº 1.
c) **USOS PERMITIDOS:** Los usos serán válidos fuera del área de seguridad que determine la Autoridad Provincial, conforme a la preservación y mantenimiento de los terraplenes de defensa. Ellos son: Instalación de muelle y pasarelas, Instalación de sendas para caminatas, bici sendas, cabalgatas, avistaje de aves, paseos educativos, actividades turísticas/recreativas.
Alternativa posible: utilizar las tierras para investigaciones académicas de los humedales pueden tomarse muestras para investigaciones, estudiar especies de la Flora y Fauna, así como también analizar el comportamiento del agua.
En todos los casos se someterán a la aprobación de la Autoridad Provincial competente.

Artículo 12º: URBANO RECREATIVO (UR):

a) **CARÁCTER:** Área residencial de dominio privado, con usos públicos, recreativo y deportivo, presentando grandes extensiones de espacios verdes de fácil accesibilidad. Áreas de encuentro, recreación, integración e intercambio sociocultural.
b) **LOCALIZACIÓN:** Según plano de Zonificación.
SUBDIVISIONES: no se permite.
c) **URBANIZACIONES:** No se permiten.
d) **USOS PERMITIDOS:** Administración, cultura y esparcimiento, deporte, educación, actividades turísticas/recreativas, camping, parques, cabañas.

Artículo 13º: URBANO PARQUE (UP)

a) **CARÁCTER:** Área residencial de uso y dominio público, recreativo y deportivo, presentando grandes extensiones de espacios verdes y equipamiento comunitario de fácil accesibilidad. Áreas de encuentro, recreación, integración e intercambio sociocultural.
b) **LOCALIZACIÓN:** Según plano de Zonificación.
c) **SUBDIVISIONES/ URBANIZACIONES:** *No se permiten.*

d) **USOS PERMITIDOS:** Administración, cultura y esparcimiento, deporte, educación, actividades turísticas/recreativas, plazas, parques, camping.
e) **RESTRICCIONES:** En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.
En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 14º: RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (RSU)

a) **CARÁCTER:** Área de uso público, destinada especialmente al depósito no permanente de los RSU.
b) **LOCALIZACIÓN:** Sector ubicado al oeste de la Ruta Provincial Nº1, ver plano de zonificación.
c) **SUBDIVISIONES/ URBANIZACIONES:** *No se permite.*
d) **USOS PERMITIDOS:** Plantas de clasificación de RSU.
Depósitos no permanentes de RSU.
Actividades afines a los RSU.

Artículo 15º: ZONA RURAL (ZR)

a) **CARÁCTER:** Se trata de un área sin presencia de urbanizaciones con escasa cantidad de habitantes, en su mayor parte presenta gran vulnerabilidad y riesgo de inundación. Presencia de actividad ganadera. Zona de desarrollo condicionado.
b) **LOCALIZACIÓN:** Se trata de varios sectores dispersos dentro del distrito. Ubicados en su mayoría hacia el Oeste de la Ruta Provincial Nº 1, fuera del terraplén de defensa. Ver plano de zonificación.
c) **SUBDIVISIONES:** Se permitirán las subdivisiones rurales que se encuentren reguladas dentro de la Ley 9.319, regulada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería de la provincia. No se admitirá pedidos de excepción por Art. 6 de esa Ley con fines de Loteos.
d) **URBANIZACIONES:** *No se admiten.*
e) **USOS PERMITIDOS:** Ganadería extensiva, agricultura, guarderías náuticas, cabañas, camping, actividades recreativas/turísticas.
f) **RESTRICCIONES:** Categorizado como Área II (inundable) conforme Art. 2 de la Ley 11730 (uso del suelo en áreas inundables), según Zonificación de riesgo hídrico de la Autoridad Provincial.
Las autoridades Locales y Provinciales implementarán mecanismos para la difusión a propietarios de su inclusión en una zona con riesgo de inundación, y las implicancias de desarrollar actividades en el área.
Se define un umbral de viviendas y construcciones asociadas a crecidas de Tiempo de Retorno: 100 años del río.
La formulación de nuevos proyectos de urbanización deberá someterse a la normativa provincial a fin de obtener la Factibilidad Hídrica del emprendimiento. En parcela con presencia a Bosque Nativos: restricciones impuestas por Ley Nº13.372.

En parcela con presencia de Áreas Naturales Protegidas: restricciones impuestas por Ordenanza Nº 23/2018.-

Artículo 16º: CEMENTERIO (CE)

a) **CARÁCTER:** Área residencial de fácil accesibilidad.
b) **LOCALIZACIÓN:** Ver plano de zonificación.
c) SUBDIVISIONES/ URBANIZACIONES: *No se admiten.*
d) **USOS PERMITIDOS:** Actividades administrativas, cementerio.

CAPÍTULO DOS
USOS NO CONFORMES

Artículo 17º: ACTIVIDADES PREEXISTENTES: las mismas no se encuadran como usos conformes y usos permitidos:

a) *Actividad avícola* en zonas urbana y suburbana con un período máximo de reubicación de 4 años a zonas periurbanas o rurales según corresponda.
b) *Actividad ganadera* en zonas urbanas y suburbanas con un período máximo de reubicación de 2 años a zonas periurbanas o rurales según corresponda.
c) *Actividad agrícola convencional* en zonas urbanas y suburbanas con un período máximo de reubicación de 2 años a zonas periurbanas y rurales; en zonas periurbanas con un período máximo de reconversión de 2 años hacia la actividad agroecológica.

Artículo 18º: AUTORÍCESE, REGISTRESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

Lic. MAURICIO M. SISTARE
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
COMUNA DE ARROYO LEYES
PROVINCIA DE SANTA FE

COMUNA DE ARROYO LEYES
REPUBLICA ARGENTINA
Dpto. LA CAPITAL
Pcia. de Santa Fe

EDUARDO LUIS LORINZ
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA DE ARROYO LEYES