



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

Puerto Rico, Mnes. 21 de Abril de 2026.-

Ref.: Expte. N° 241/25.

Iniciador: DEM

Asunto: Proyecto de Ordenanza

Municipio de Puerto Rico

Tema: Marco Normativo para la planificación, gestión y ordenamiento urbano ambiental del

A la Señora Presidente
Honorable Concejo Deliberante de Puerto Rico
Dra. Fantin Gabriela Paola
S. _____ / _____ D.

De mi mayor consideración:

Con relación al Proyecto de Ordenanza, referido al Marco Normativo para la planificación, gestión y ordenamiento urbano ambiental del Municipio de Puerto Rico estas comisiones sugieren su aprobación.

*Es todo cuanto informa la Comisión de HACIENDA, PRESUPUESTO y LEGISLACIÓN,
OBRAS PÚBLICAS, SALUD PÚBLICA e HIGIENE, CONSERVACIÓN DEL MEDIO
AMBIENTE Y ECOLOGÍA Y ASUNTOS SOCIALES
(por unanimidad)*

JONATAN EZEQUIEL VEGA
Concejal Bloque Unidos Esta Bueno F.R.
Vice Presidente del H.C.D.

SERGIO HIPPLER
Concejal Bloque Unidos Esta Bueno F.R.
Presidente de Comisión H.P.L.

CARMEN MABEL DIEMINGER
Concejal Bloque Unidos Esta Bueno F.R.
Presidente de Comisión A.S.

WALTER SILVANO HECK
Concejal Bloque Libertad Hacia el Futuro
Presidente de Comisión O.P.

TECHEIRA ERNESTO JAVIER
Concejal Bloque Crecer Juntos F.R.
Presidente de Comisión S.P.eH.

GRAEF FABIO BERNARDO
Concejal Bloque Libertad Hacia el Futuro
Presidente de Comisión M.A.yE.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

PROYECTO DE ORDENANZA
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE PUERTO RICO,
CABECERA DEL DEPARTAMENTO LIBERTADOR GENERAL SAN MARTÍN,
PROVINCIA DE MISIONES,
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
DEFINICIONES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1.- OBJETO. Se establece el marco normativo para la planificación, gestión y ordenamiento urbano-ambiental del municipio de Puerto Rico, Provincia de Misiones, con el fin de fomentar el uso sostenible del suelo, consolidar un sistema de espacios públicos, garantizar una conectividad urbana eficiente, proteger el patrimonio natural y cultural, y promover un desarrollo socioeconómico equilibrado y respetuoso con el medio ambiente.

ARTÍCULO 2.- ALCANCE. Se aplica las disposiciones del presente Código a todas las actuaciones públicas y privadas que afecten el uso del suelo, la configuración del espacio público, la infraestructura, el paisaje urbano y los recursos naturales en el ámbito municipal, sin perjuicio de las competencias provinciales y nacionales.

ARTÍCULO 3.- OBJETIVOS. El presente código sirve de instrumento para:

- 1) Ordenar el crecimiento urbano de forma sostenible y coherente con los recursos ambientales.
- 2) Promover la integración territorial, social y funcional de los distintos sectores urbanos y rurales.
- 3) Preservar y valorizar el patrimonio natural, cultural y paisajístico.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- 4) Establecer procedimientos y requisitos para la aprobación de proyectos urbanos y de obras.
- 5) Fomentar la participación ciudadana y la transparencia en la gestión territorial.

ARTÍCULO 4.- PRINCIPIOS RECTORES. Los principios rectores del presente Código son:

- 1) Sostenibilidad ambiental: incorporar criterios de conservación, restauración y uso racional de los recursos naturales.
- 2) Precaución y prevención: priorizar la prevención frente al riesgo ambiental y urbano.
- 3) Integración territorial: planificar considerando interdependencias entre áreas urbanas, periurbanas y rurales.
- 4) Equidad territorial: asegurar acceso equitativo a servicios, equipamientos y oportunidades.
- 5) Participación ciudadana: garantizar mecanismos de consulta, información y co-decisión.
- 6) Adaptación y resiliencia: promover medidas de adaptación al cambio climático y reducción de vulnerabilidad.
- 7) Identidad y patrimonio: proteger el patrimonio material e inmaterial y promover la identidad local.
- 8) Eficiencia en el uso del suelo y recursos: favorecer la densificación responsable y el uso eficiente de infraestructura.
- 9) Transparencia y gobernanza: promover la gestión transparente, rendición de cuentas y articulación interinstitucional.-

ARTÍCULO 5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. Se extiende la aplicación del presente Código a todo el territorio municipal de Puerto Rico, incluyendo suelo urbano consolidado, suelo de expansión urbana, áreas rurales, zonas de protección ambiental y áreas productivas.

ARTÍCULO 6.- DEFINICIONES GENERALES. A los efectos del presente Código se establecen las siguientes definiciones:

Actividad compatible: aquella que resulte coherente con el uso del suelo y las condiciones de la zonificación.

Áreas de protección ambiental: sectores con valores ecológicos, hidrológicos o paisajísticos que requieren régimen de conservación.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

Bono digital/tokenizado: instrumento municipal representado en formato digital, cuyo valor, características y condiciones de uso se registran mediante sistemas informáticos seguros. Su emisión, administración y transferencia pueden apoyarse en tecnologías de registro distribuido, tokenización u otras plataformas digitales que garanticen trazabilidad, autenticidad y transparencia, conforme lo determine la reglamentación específica.

Corredor verde: franja continua de vegetación destinada a la conectividad ecológica, recreación y mitigación de impactos.

Densidad: número de habitantes o viviendas por unidad de superficie expresada en hab/ha o viv/ha.

Edificación de referencia: tipología edificatoria prevista para una fracción o manzana en los instrumentos de planeamiento.

Espacio público: terrenos destinados al uso, disfrute y tránsito colectivo (plazas, veredas, calles, paseos).

FOS (Factor de Ocupación del Suelo): proporción máxima del lote que podrá ocupar la edificación en planta baja.

FOT (Factor de Ocupación Total): relación entre la superficie construida total permitida y la superficie del lote.

SPM (Superficie Permeable Mínima): es el porcentaje mínimo del lote que debe permanecer libre de impermeabilización, permitiendo la infiltración natural del agua de lluvia.

Impacto ambiental: efecto producido por una obra, plan o actividad sobre el ambiente y la calidad de vida.

Instrumento de planeamiento: documento técnico y jurídico (plan urbano ambiental, planes sectoriales, planes parciales, planes de detalle) que fije ordenamiento del territorio.

Movilidad sostenible: sistema de desplazamientos que priorice transporte público, modos activos y eficiencia energética.

Paisaje urbano: conjunto de elementos físicos, ambientales y culturales que configuran la percepción del territorio urbano.

Planta urbana: a las ciudades, pueblos, villas y todo fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes cuya superficie no exceda de una y media (1,5) hectáreas totalmente rodeadas de vías de comunicación.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

Planta suburbana: al conjunto de inmuebles representados por quintas o unidades equivalentes de superficies individuales mayor a una y media (1,5) y hasta doce (12) hectáreas, totalmente rodeado por vías de comunicación.

Planta rural: al conjunto de predios cuyo fraccionamiento supere las doce (12) hectáreas.

Resiliencia urbana: capacidad del sistema urbano para absorber, adaptarse y recuperarse de perturbaciones.

Servidumbre ambiental: limitación al uso del suelo para conservar funciones ambientales o prevenir riesgos.

Uso del suelo: destino permitido a un predio según la zonificación (residencial, comercial, industrial, etc.).-

CAPÍTULO II

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 7.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN. El Departamento Ejecutivo Municipal designa como autoridad de aplicación del presente Código al órgano municipal competente en materia de planeamiento urbano-ambiental.

ARTÍCULO 8.- FUNCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN. 1) Son funciones generales de la autoridad de aplicación las siguientes:

- a) Elaborar, coordinar y proponer la definición de instrumentos de planeamiento urbano y ambiental.
- b) Supervisar la ejecución y cumplimiento de planes, ordenanzas y disposiciones del presente Código.
- c) Emitir informes técnicos vinculantes para trámites de habilitación, subdivisión, urbanización y proyecto de obra.
- d) Evaluar, otorgar o denegar autorizaciones y permisos municipales en materia de urbanización, loteo y obras, conforme a lo establecido en el Código.
- e) Coordinar con otras áreas municipales, provinciales y nacionales, así como con organismos públicos y privados, en materia de planificación y gestión territorial.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

- f) Administrar y mantener actualizada la cartografía y base de datos geospaciales municipales vinculadas al ordenamiento territorial.
 - g) Implementar procesos de participación pública, audiencias y consultas en procesos de planificación.
 - h) Fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones del Código, aplicar sanciones administrativas previstas y promover acciones correctivas.
 - i) Elaborar y publicar indicadores de seguimiento y evaluación del desempeño urbano-ambiental.
- 2) Son funciones específicas:
- a) Aprobar procedimientos y pautas técnicas de aplicación del Código.
 - b) Dictar resoluciones interpretativas y guías técnicas para la correcta aplicación de la normativa.
 - c) Coordinar la elaboración de planes parciales, planes de conservación y programas de intervención urbana.
 - d) Establecer requisitos para la presentación de estudios de impacto ambiental y urbano, y definir casos de exención o simplificación técnica.
 - e) Autorizar excepciones y procedimientos de variante urbanística, conforme a los criterios y límites previstos en el Código.

ARTÍCULO 9.- PARTICIPACIÓN DE OTROS ÓRGANOS. Se faculta a involucrar a otras áreas municipales, provinciales y entes descentralizados en el proceso de aprobación y control de proyectos, entre ellas: áreas de obras públicas, medio ambiente, tránsito y transporte, salud pública, patrimonio cultural, defensa civil, y otras que resulten pertinentes según el objeto del expediente.

ARTÍCULO 10.- COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL. Se faculta a promover la suscripción de convenios de cooperación técnica y administrativa con organismos provinciales, nacionales, universidades y organizaciones de la sociedad civil para la implementación de programas, investigaciones y capacitación vinculadas al planeamiento urbano-ambiental.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

CAPÍTULO III

NORMAS ADMINISTRATIVAS Y DE PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 11.- USO CONFORME. Los proyectos, construcciones o nuevos desarrollos que se presenten ante la Autoridad de Aplicación deben ajustarse a los usos permitidos y condiciones establecidas para cada área o distrito conforme al presente Código.

ARTÍCULO 12.- PROCEDIMIENTO. La solicitud de determinación de uso conforme debe presentarse mediante planilla tipo, suministrada por la Autoridad de Aplicación, que contiene como mínimo:

- 1) Identificación del inmueble (nomenclatura catastral, ubicación).
- 2) Descripción del uso propuesto.
- 3) Superficie cubierta y descubierta.
- 4) Documentación técnica básica (croquis, memoria descriptiva, titularidad).
- 5) Firma del profesional interviniente, cuando corresponda.

La Autoridad de Aplicación verifica la conformidad del uso y emite un certificado de uso conforme o la observación correspondiente dentro del plazo que se establezca reglamentariamente.

La determinación de uso conforme tiene una validez limitada en el tiempo, caducando si no se inicia el trámite de habilitación o permiso de obra dentro del plazo fijado.

ARTÍCULO 13.- FACTIBILIDAD DE SERVICIOS. Todo proyecto de urbanización, subdivisión o edificación debe acreditar la factibilidad de provisión de servicios básicos, incluyendo como mínimo:

- 1) Energía eléctrica, emitida por la prestataria correspondiente.
- 2) Agua potable, emitida por la prestataria o autoridad competente.
- 3) Recolección de residuos domiciliarios, según las condiciones establecidas por el municipio o la empresa prestataria.

La Autoridad de Aplicación puede exigir factibilidad adicional en materia de saneamiento, conectividad vial o drenaje urbano, cuando la magnitud o localización del proyecto lo justifique.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 14.- PROFESIONALES COMPETENTES. Toda documentación técnica presentada ante el Municipio debe estar firmada por profesionales matriculados y con incumbencia en la materia correspondiente al tipo de actuación. Los profesionales intervinientes son solidariamente responsables de la veracidad de los datos técnicos declarados en la documentación presentada.

TITULO II

ESTRUCTURA TERRITORIAL

CAPÍTULO I

MODELO TERRITORIAL Y ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 15.- MODELO TERRITORIAL. Se define un modelo territorial equilibrado, sostenible e inclusivo que integre las dimensiones urbana, ambiental, social, productiva y cultural del municipio, promoviendo una organización del territorio basada en el fortalecimiento de la infraestructura verde, la movilidad sostenible y el uso eficiente del suelo, a fin de lograr una ciudad compacta, ordenada y pujante, como ciudad cabecera de una importante región en desarrollo.

ARTÍCULO 16.- OBJETIVOS DEL MODELO TERRITORIAL. Se orienta el desarrollo territorial hacia los siguientes objetivos:

- 1) Consolidar un sistema urbano policéntrico que equilibre las áreas centrales, los barrios en crecimiento y las zonas rurales.
- 2) Integrar la estructura urbana con el entorno natural, preservando ecosistemas, cauces y áreas de valor biológico.
- 3) Regular la expansión urbana en función de la disponibilidad de infraestructura y servicios básicos.
- 4) Promover la densificación equilibrada y la ocupación eficiente del suelo urbano.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

- 5) Fortalecer la relación entre ciudad y producción, integrando áreas rurales y agroindustriales al desarrollo local.
- 6) Incorporar corredores verdes, ejes de conectividad y nodos de centralidad funcional.

ARTÍCULO 17.- ZONIFICACIÓN. Se define la zonificación como el instrumento técnico-jurídico mediante el cual se establecen las condiciones morfológicas, de ocupación y uso del suelo dentro de cada área delimitada y caracterizada en el territorio municipal.

ARTÍCULO 18.- MODIFICACIÓN. Las modificaciones a la zonificación establecida requerirán, como condición de validez, el cumplimiento previo de un estudio de impacto urbano-ambiental y dictamen técnico. La aprobación definitiva será competencia exclusiva del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 19.- CATEGORÍAS DEL USO DEL SUELO. Se clasifica el suelo del municipio de Puerto Rico en las siguientes categorías básicas:

- 1) Suelo urbano consolidado, aquel que cuenta con infraestructura básica (agua potable, energía eléctrica, alumbrado, red vial y desagües pluviales), ocupación continua y predominio de usos residenciales, comerciales e institucionales consolidados.
- 2) Suelo urbano en expansión, aquel sector contiguo al área consolidada que admite crecimiento urbano futuro, condicionado a la dotación progresiva de infraestructura, servicios y equipamientos.
- 3) Suelo suburbano, aquellos sectores de transición entre el área urbana y rural, donde coexisten usos residenciales de baja densidad, actividades productivas menores, equipamientos y espacios verdes amplios.
- 4) Suelo rural, aquellos sectores destinados a actividades agropecuarias, forestales, turísticas o de conservación, con baja densidad poblacional y sin infraestructura urbana básica.
- 5) Áreas de protección ambiental (APA), aquellos sectores con valores ecológicos, hidrológicos, geológicos o paisajísticos significativos, cuya función principal sea conservar la biodiversidad, proteger recursos naturales y prevenir riesgos ambientales.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

6) Áreas de producción agroindustrial, aquellos sectores destinados a la localización de establecimientos industriales o agroindustriales vinculados a la transformación de productos primarios y la generación de valor agregado local.

CAPÍTULO II CORREDORES Y ÁREAS URBANAS

ARTÍCULO 20.- CORREDORES. Los Corredores Urbanos (CU) constituyen el sistema vial estructurante de la ciudad, organizando la movilidad, la actividad económica y la morfología urbana. Su regulación busca equilibrar la accesibilidad, la vitalidad urbana y la calidad ambiental.

ARTÍCULO 21.- CLASIFICACIÓN DE LOS CORREDORES. Se clasifican los corredores urbanos en cuatro categorías, según su función, escala y relación con el entorno:

CU.01 Corredor Interbarrial.

CU.02 Corredor Regional.

CU.03 Corredor Suburbano.

CU.04 Corredor Urbano Ecológico.

ARTÍCULO 22.- CORREDOR URBANO INTERBARRIAL - CU.01. Se define el Corredor Interbarrial como aquel destinado a articular la conectividad interna entre barrios y centralidades locales, de alta densidad, usos mixtos y centralidad barrial. Se promueve en ella la movilidad activa y el transporte público de corta distancia. Son usos permitidos:

- 1) Vivienda multifamiliar con comercio en planta baja;
- 2) Vivienda colectiva de media densidad;
- 3) Comercio de proximidad y especializado ($\leq 1,000$ m²);
- 4) Gastronomía y restaurantes de escala barrial;
- 5) Servicios administrativos y profesionales;
- 6) Establecimientos de alojamiento turístico (hoteles, hostales, apart hotels);
- 7) Equipamientos de salud básica (consultorios, farmacias);



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- 8) Educación (institutos, centros de formación);
- 9) Equipamientos deportivos y recreativos semipúblicos.

Se establecen las siguientes vías como CU.01, sin perjuicio de incorporar nuevas según la dinámica de crecimiento de la ciudad: Avenida San Martín, Avenida 9 de Julio, Avenida Alejo Rauber, Avenida Carlos Culmey, Calle 20 de Junio, Calle Lavalle, Calle Estrada, Calle Padre Lassberg, Avenida Presidente Raúl Ricardo Alfonsín y Calle Pionero Khun.

ARTÍCULO 23.- CORREDOR URBANO REGIONAL - CU.02. Se define el Corredor Regional como aquel de escala metropolitana que vincula el área urbana de Puerto Rico con su entorno regional y con los ejes de conectividad intermunicipal, favoreciendo la integración territorial y logística. Prevalecen los usos logísticos y comerciales y la alta capacidad vial. Son usos permitidos:

- 1) Vivienda multifamiliar con comercio en planta baja;
- 2) Vivienda colectiva de media densidad;
- 3) Grandes superficies comerciales (>500 m²);
- 4) Centros de servicios integrados;
- 5) Hoteles y establecimientos de convenciones;
- 6) Sedes institucionales y corporativas de escala regional;
- 7) Clínicas y centros de salud especializados;
- 8) Institutos de diagnóstico y tratamiento;
- 9) Centros de rehabilitación y medicina ambulatoria.
- 10) Estaciones de transferencia modal;
- 11) Plataformas logísticas de último kilómetro (<5,000 m²);
- 12) Centros de distribución urbana;
- 13) Talleres de servicio vehicular y mantenimiento.

Se establecen las siguientes vías como CU.02, sin perjuicio de incorporar nuevas según la dinámica de crecimiento de la ciudad: travesía urbana de la Ruta Nacional 12, en sus distintos sectores, tramo entre Calle Pioneras Ana y Matilde y Calle Lavalle, tramo entre Calle Lavalle y Calle Formosa, tramo desde Calle Formosa hasta límite con Garuhapé, tramo desde Calle Pioneras Ana y Matilde hasta Parque Industrial o M'bopicuá.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 24.- CORREDOR SUBURBANO - CU.03. Se define el Corredor Suburbano como aquel que vincula áreas residenciales de baja densidad, zonas rurales y periurbanas con la trama urbana consolidada, garantizando la accesibilidad y la integración funcional. Son usos permitidos:

- 1) Vivienda multifamiliar con comercio en planta baja;
- 2) Vivienda colectiva de baja densidad;
- 3) Establecimientos de alojamiento turístico;
- 4) Comercios de insumos agrícolas y veterinarios;
- 5) Ferreterías y corralones de materiales;
- 6) Pequeñas agroindustrias (procesamiento primario);
- 7) Depósitos de productos regionales y acopios;
- 8) Talleres de reparación de maquinaria agrícola;
- 9) Servicios automotores y de maquinaria pesada;
- 10) Talleres de mantenimiento y reparación general;
- 11) Equipamientos educativos técnicos y de formación;
- 12) Servicios turísticos rurales y de agroturismo;
- 13) Comercios de proximidad para áreas rurales;
- 14) Servicios comunitarios y de apoyo a productores;
- 15) Instalaciones deportivas de escala zonal;
- 16) Infraestructura de comunicaciones y servicios básicos.

Se establecen las siguientes vías como CU.03, sin perjuicio de incorporar nuevas según la dinámica de crecimiento de la ciudad: Avenida Kuhn desde Avenida Alfonsín, Calle medio de San Alberto en ambos lados de Ruta 12, Calle Pionero Hillebrand, desde Avenida Alfonsín, Calle Los Pioneros desde calle Pellegrini hasta Mbopicuá, Calle Línea Paraná desde Calle Pellegrini hacia el oeste, continuación de Calle Enrique Graef hacia M'bopicuá.

ARTÍCULO 25.- CORREDOR ECOLÓGICO- CU.04. Se define el Corredor Verde como aquel destinado a la conectividad ecológica, recreativa y paisajística del sistema urbano y periurbano, integrando áreas naturales, parques lineales y cauces hídricos.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

Son usos permitidos:

- 1) Vivienda unifamiliar;
- 2) Vivienda colectiva de baja densidad;
- 3) Establecimientos de alojamiento turístico;
- 4) Equipamientos deportivos al aire libre;
- 5) Instalaciones de investigación ambiental;
- 6) Centros de salud;
- 7) Mercados de productores locales;
- 8) Parques lineales y corredores biológicos;
- 9) Sendas peatonales y ciclistas segregadas;
- 10) Jardines de lluvia y sistemas de drenaje sostenible;
- 11) Viveros de especies nativas.

Se establecen las siguientes vías como CU.04, sin perjuicio de incorporar nuevas según la dinámica de crecimiento de la ciudad: calle Los Pioneros en su extensión hasta Mbopicuá, calle Pellegrini desde la intersección con calle La Madrid hasta su intersección con calle Los Pioneros, calle Pionero Stoffel desde su intersección con calle 17 de Agosto hasta su intersección con calle Pionero Pedro Kuhn, y la calle Pionero Carlos Hillebrand en toda su extensión.

ARTÍCULO 26.- ÁREAS URBANAS. Se entiende por áreas urbanas de la zonificación a las porciones del territorio municipal que, según su morfología, función y grado de consolidación, presentan condiciones diferenciadas de ocupación, uso del suelo, infraestructura y valor ambiental. Su delimitación responde a la estructura territorial propuesta en el presente Código y a las dinámicas actuales de crecimiento y transformación urbana.

Estas áreas conforman el marco espacial para la planificación y gestión del desarrollo urbano sostenible, promoviendo una ocupación equilibrada del territorio, la preservación ambiental y la integración de usos compatibles.-

ARTÍCULO 27.- CLASIFICACIÓN ÁREAS URBANAS. Se clasifican las Áreas Urbanas en las siguientes categorías, según su función, escala y relación con el entorno:



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

APA. Área Protección Ambiental.

AU. Área urbana.

ASU. Área Suburbana.

AIL. Área Industrial y Logística.

AFF. Área Frente Fluvial.

API. Área de Proyecto Integral.

ARTÍCULO 28.- **ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL - APA.** Son aquellas que comprenden zonas de alto valor ecológico, hidrológico o paisajístico, tales como cauces, márgenes de arroyos, pendientes pronunciadas, bosques nativos o sectores con funciones de regulación ambiental. Estas áreas deben conservar su integridad ecológica y su función en la mitigación del cambio climático, la biodiversidad y la calidad del agua.

Los usos se definen según el grado de protección del área. Se promueve principalmente usos compatibles con la conservación ambiental, tales como investigación científica, educación ambiental, recreación pasiva, senderismo, turismo sustentable y mantenimiento ecológico. Las urbanizaciones de carácter residencial exclusivo y mixtas son factibles según definiciones específicas del área.

ARTÍCULO 29.- **ÁREA URBANA - AU.** Se define el Área Urbana (AU) como aquella consolidada o en proceso de consolidación, dotada de infraestructura y servicios básicos, destinada a usos residenciales, comerciales, institucionales y recreativos, conforme a la estructura vial y la jerarquía funcional de la ciudad. Su desarrollo deberá priorizar la densificación equilibrada, la movilidad sostenible y la mixtura de usos.

Se permiten en ella usos residenciales de distintas densidades, equipamientos educativos, de salud y recreación, comercio minorista, oficinas, servicios y actividades culturales o turísticas de bajo impacto. Se promueve la coexistencia equilibrada de actividades compatibles, priorizando el espacio público y la accesibilidad universal.

ARTÍCULO 30.- **ÁREA SUBURBANA - ASU.** Se define el Área Suburbana (ASU) como aquella de transición entre el tejido urbano y el medio rural, con baja densidad de ocupación y



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

uso mixto, donde coexisten actividades residenciales, productivas, recreativas y de servicios. Estas áreas constituyen zonas de crecimiento controlado y de vinculación entre la ciudad y el territorio natural o rural.

Se permiten en ella usos residenciales de baja densidad, equipamientos comunitarios, actividades productivas no contaminantes, turismo rural, viveros, huertas y actividades complementarias compatibles con la escala local. Restringir las urbanizaciones cerradas extensivas y las industrias de mediano o alto impacto.-

ARTÍCULO 31.- **ÁREA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA - AIL.** Se define el Área Industrial y Logística (AIL) como aquella destinada a la localización de actividades productivas, manufactureras, tecnológicas, de almacenamiento, transporte y distribución, que requieran infraestructuras específicas y accesibilidad a corredores regionales. Su planificación debe garantizar la mitigación de impactos ambientales, el tratamiento paisajístico y la eficiencia energética.

Se permiten en ella actividades industriales, logísticas, de servicios complementarios, centros tecnológicos, talleres, depósitos y comercios mayoristas vinculados. Además se permiten equipamientos administrativos o de apoyo, y preveé franjas de amortiguación con usos verdes o recreativos entre estas áreas y zonas residenciales o naturales.

ARTÍCULO 32.- **ÁREA FRENTE FLUVIAL - AFF.** Se define el Área Frente Fluvial (AFF) como aquella vinculada al borde del río y sus zonas de influencia inmediata, con funciones recreativas, paisajísticas, turísticas, ambientales y de protección costera. Estas áreas constituyen espacios estratégicos para el esparcimiento público, la conservación y el turismo sostenible.

Se permiten en ella actividades recreativas, deportivas, culturales, turísticas y de restauración ambiental, junto con equipamientos públicos y senderos peatonales o ciclovías.

Se prohíben en ella usos industriales, residenciales de alta densidad o cualquier infraestructura que restrinja el acceso público o altere la dinámica natural del borde costero.

ARTÍCULO 33.- **ÁREA DE PROYECTO INTEGRAL - API.** Se define el Área de Proyecto Integral (API) como aquella destinada al desarrollo de proyectos urbanos especiales que, por



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

su escala, localización o complejidad, requieran planificación y normativa específica. Estas áreas deben promover la innovación en diseño urbano, sostenibilidad, integración funcional y equilibrio ambiental.

Se permiten en ella usos mixtos definidos en el marco de un Plan de Proyecto Integral aprobado por la autoridad competente, pudiendo incluir vivienda, equipamientos públicos, comercio, servicios, espacios verdes y equipamientos tecnológicos o culturales. Se exige la presentación de estudios de impacto ambiental y de movilidad, y la aplicación de criterios de eficiencia energética y gestión sostenible.

ARTÍCULO 34.- ÁREA NO URBANIZABLE - ANU. Se identifica como áreas no urbanizables aquellos sectores cuya urbanización resulte incompatible por razones ambientales, topográficas, de riesgo, por su función ecológica o productiva esencial. Esta categoría tiene como objetivo evitar la expansión urbana no planificada, proteger los sistemas ambientales y productivos esenciales, y promover un modelo de desarrollo territorial sostenible.

Se admiten en ella solamente usos compatibles con su función natural o productiva, incluyendo actividades de manejo ambiental, conservación, investigación, turismo de bajo impacto, uso rural extensivo u otros que no impliquen aumento de densidad ni infraestructura urbana permanente.

CAPÍTULO III

INDICADORES URBANÍSTICOS Y SUS CONSIDERACIONES GENERALES

ARTÍCULO 35.- INDICADORES URBANÍSTICOS. Para la definición del Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Puerto Rico, y según cada área definida en la zonificación, se debe tener en cuenta los siguientes indicadores urbanísticos, que constituyen los parámetros de regulación morfológica y funcional que orientan el crecimiento urbano sostenible, el aprovechamiento equilibrado del suelo y la preservación del ambiente.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 36.- SUBDIVISIÓN PARCELARIA. Se regula la subdivisión parcelaria como el proceso de fraccionar o reagrupar parcelas dentro del tejido urbano o suburbano, de acuerdo con los parámetros mínimos establecidos por el presente Código.

Toda subdivisión debe garantizar la accesibilidad, la provisión de servicios básicos, el drenaje pluvial, la integración con la trama vial existente y la coherencia con el uso del suelo asignado al área.

ARTÍCULO 37.- FRENTE MÍNIMO DE LOTE. Se define el frente mínimo de lote como la longitud mínima de contacto entre el terreno y la vía pública, necesaria para asegurar accesos adecuados, ventilación, iluminación y factibilidad de servicios. El valor del frente mínimo debe establecerse según el área urbana correspondiente, priorizando la proporción y funcionalidad del lote.

ARTÍCULO 38.- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE. Se define la superficie mínima de lote como la extensión mínima de terreno requerida para la aprobación de una unidad parcelaria edificable. Este indicador se determina en función de la densidad permitida, la disponibilidad de infraestructura, el tipo de edificación admitida y las condiciones ambientales del sector.

ARTÍCULO 39.- ANCHO MÍNIMO DE CALLE. Se define el ancho mínimo de calle como la distancia total entre líneas municipales, compuesta por calzada y veredas, necesaria para garantizar la circulación vehicular, peatonal y de servicios. Dicho ancho debe adecuarse al tipo de vía y su jerarquía dentro del sistema vial urbano, considerando la incorporación de infraestructura verde, ciclovías y drenaje pluvial.

ARTÍCULO 40.- ANCHO MÍNIMO DE VEREDA. Se define el ancho mínimo de vereda como la franja de espacio público destinada a la circulación peatonal, accesibilidad universal y localización de mobiliario urbano, arbolado y servicios. Este ancho no puede ser inferior a las medidas establecidas por normativa vigente y debe adaptarse a la función y escala del corredor o calle que integra.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 41.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS). Se define el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) como la relación entre la superficie total edificada en planta baja y la superficie total del lote. Este indicador determina el porcentaje máximo de ocupación del terreno, garantizando espacios libres, permeabilidad del suelo y adecuada ventilación e iluminación de las edificaciones.

ARTÍCULO 42.- SUPERFICIE MÍNIMA PERMEABLE (SMP). Se define la Superficie Mínima Permeable (SMP) como el porcentaje mínimo del lote que debe permanecer libre de impermeabilización, permitiendo la infiltración natural del agua de lluvia. Se incluyen áreas con suelo absorbente, superficies verdes, jardines, franjas drenantes, canteros, zanjas verdes y sistemas permeables equivalentes.

ARTÍCULO 43.- ALTURA DE EDIFICACIÓN. Se define la Altura de Edificación como la distancia vertical medida desde el nivel medio de vereda hasta la línea más alta del edificio o cubierta principal. Este indicador establece los límites máximos de altura permitida según el área o corredor urbano, buscando armonizar la escala edilicia, el asoleamiento, las visuales y la integración morfológica con el entorno.

ARTÍCULO 44.- DISPOSICIÓN EN EL LOTE. Se define la Disposición en el Lote como la forma en que la edificación se implanta dentro del terreno, considerando su relación con los retiros, linderos, orientación, ventilación y accesos. Este indicador orienta la localización de las construcciones para optimizar la habitabilidad, la accesibilidad y la eficiencia ambiental, asegurando continuidad urbana o integración paisajística según el tipo de área.

Las edificaciones podrán disponerse bajo las siguientes tipologías:

- 1) Entre medianeras: cuando la construcción se ubica ocupando todo el ancho del lote, apoyándose sobre los linderos laterales y dejando retiros sólo al frente y fondo, configurando continuidad edilicia con las parcelas contiguas.
- 2) De semi perímetro libre: cuando la edificación se separa de al menos uno de los linderos laterales, permitiendo iluminación, ventilación y permeabilidad lateral parcial.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

3) De perímetro libre: cuando la construcción se implanta aislada de todos los linderos, con retiros en los cuatro lados del lote, generando mayor superficie libre y permeable en contacto con el entorno.

ARTÍCULO 45.- RETIROS. Se definen los Retiros como las distancias mínimas obligatorias entre las construcciones y los límites del lote, tanto en frente, fondo como laterales. Los retiros garantizan la adecuada iluminación, ventilación, privacidad y seguridad de las edificaciones, así como contribuyen a la conformación de veredas arboladas, espacios verdes o corredores de drenaje, según corresponda.

ARTÍCULO 46.- PATIOS. Se entiende por patio el espacio descubierto interior del lote destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales habitables, así como a contribuir a la permeabilidad del suelo.

Los patios pueden ser principales o auxiliares, según su función y dimensiones, debiendo cumplir con las proporciones mínimas establecidas por la reglamentación.

No se consideran patios los espacios cubiertos con estructuras que impidan la adecuada ventilación o asoleamiento de los locales.

ARTÍCULO 47.- CUERPOS SALIENTES. Se consideran cuerpos salientes a todos los elementos arquitectónicos que sobresalgan de la línea de edificación, tales como balcones, aleros, marquesinas, bow-windows u otros similares.

Pueden autorizarse siempre que respeten las limitaciones de altura, despeje y proyección sobre el espacio público, garantizando la seguridad, la iluminación natural y la continuidad de las fachadas.

La reglamentación determina las dimensiones máximas y condiciones de construcción según el tipo de vía o zona urbana.

ARTÍCULO 48.- ESTACIONAMIENTOS. Se establece que toda nueva edificación o ampliación que genere demanda de estacionamiento deberá prever espacios destinados a tal fin dentro del lote, conforme a la capacidad y el uso del edificio.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

Los accesos vehiculares no deben interferir con la circulación peatonal ni con los espacios verdes de uso público. Pueden admitirse estacionamientos compartidos o fuera de lote cuando se justifique su conveniencia funcional o ambiental. Se fomenta el uso de estacionamientos para bicicletas, motos y vehículos eléctricos, promoviendo la movilidad sostenible.

ARTÍCULO 49.- SÓTANOS. Se considera subsuelo o sótano a todo nivel cuya losa superior se encuentre total o parcialmente por debajo de la cota del nivel de vereda. Los mismos pueden destinarse exclusivamente a usos no habitables, tales como:

- 1) Estacionamientos y bicicleteros.
- 2) Depósitos, áreas de carga y apoyo logístico.
- 3) Salas de máquinas, tableros eléctricos, centros de datos, cisternas y demás instalaciones técnicas.
- 4) Dependencias de servicio, vestuarios, apoyo operativos o complementarios al uso principal. Queda prohibido destinar los niveles en subsuelo a viviendas, alojamientos, oficinas, comercios de atención al público o cualquier uso que implique permanencia prolongada de personas, salvo autorización expresa de la Autoridad de Aplicación cuando se trate de semisótanos parcialmente emergentes y debidamente ventilados, con aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

Los subsuelos no computan en los indicadores urbanísticos de superficie cubierta, siempre que su cubierta no emerja más de 1,20 metros sobre la cota de vereda, según lo establezca la reglamentación. Cuando se supere ese límite, las superficies afectadas se computan según corresponda al área.

La construcción de subsuelos debe garantizar las condiciones de seguridad, ventilación, accesibilidad y protección hidráulica conforme a las normas técnicas vigentes y demás consideraciones establecidas en el Código de Edificación.

La autorización para construir subsuelos queda condicionada a la inexistencia de riesgos para las napas freáticas y otros recursos hídricos presentes en el suelo, debiendo la Autoridad de Aplicación determinar su viabilidad técnica mediante la solicitud de estudios complementarios que considere necesarios.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 50.- EXCEPCIÓN AL FOS EN PLANTA BAJA. Se autoriza la ocupación del ciento por ciento (100%) de la superficie del lote en planta baja, cuando se destine a usos que no requieran condiciones específicas de iluminación y ventilación natural, tales como cocheras, locales comerciales, depósitos, talleres o actividades de servicio, siempre que no se afecten las condiciones de habitabilidad de los niveles superiores ni la permeabilidad del terreno requerida por otras disposiciones del presente Código. La excepción debe ser evaluada por la Autoridad de Aplicación, garantizando la correcta evacuación pluvial, accesibilidad y compatibilidad con el entorno urbano, con aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 51.- EXCEPCIÓN A LA ALTURA MÁXIMA. Se autoriza un incremento en la altura máxima edificable establecida para el área cuando el proyecto incorpore, en su planta baja, espacios de uso público, semi-público o de acceso libre, tales como:

- 1) Plataformas peatonales techadas o espacios libres de uso común.
- 2) Áreas de servicios comunitarios, culturales, recreativos o equipamientos de interés público.
- 3) Pasajes peatonales, galerías abiertas o conexiones urbanas que contribuyan a la movilidad activa.

La Autoridad de Aplicación debe evaluar cada propuesta y puede otorgar la excepción, con aprobación del Honorable Concejo Deliberante, cuando el proyecto acredite un aporte urbano significativo, mejore la calidad espacial de la planta baja y contribuya a la accesibilidad, el tránsito peatonal, la integración del espacio público o la consolidación de centralidades.

La excepción debe fundamentarse mediante dictamen técnico previo y no puede afectar las condiciones de seguridad, asoleamiento, ventilación o el perfil urbano establecido para el área.

CAPÍTULO IV

DELIMITACIÓN, OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 52.- DEFINICIONES GENERALES DE USO. A los efectos del presente Código se establecen las siguientes categorías generales de uso del suelo:

- 1) Residencial (R): comprende viviendas individuales, colectivas o agrupadas, y actividades complementarias compatibles con la vida residencial.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- 2) Comercial (C): incluye locales, oficinas y actividades de intercambio, venta de bienes y prestación de servicios.
- 3) Industrial, Productivo y Logístico (IPL): actividades fabriles, de logística, agroindustriales, depósitos y establecimientos que impliquen transformaciones de materia prima.
- 4) Equipamientos Urbanos (EU): equipamientos educativos, sanitarios, institucionales, deportivos, culturales, turísticos y otros de interés público.
- 5) Espacios Verdes y Recreación (EV): parques, plazas, reservas urbanas y áreas de esparcimiento.
- 6) Usos Rurales (UR): actividades agrícolas, forestales, ganaderas o extractivas, propias de áreas no urbanizadas o de transición.

Cada uso puede tener subcategorías y condiciones específicas, que se detallarán en la planilla de indicadores urbanísticos anexa. En caso de usos no previstos expresamente, la Autoridad de Aplicación puede determinar su asimilación a una categoría existente, mediante dictamen fundado y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 53.- ACTIVIDADES CONDICIONADAS O PROHIBIDAS. 1) Se consideran actividades condicionadas aquellas que, por sus características, requieren una evaluación previa para determinar su viabilidad en una zona específica, pudiendo exigirse estudios o medidas de mitigación. Entre ellas:

- a) Actividades comerciales de alto flujo o alto impacto.
 - b) Talleres o depósitos menores.
 - c) Actividades recreativas o de reunión masiva.
 - d) Servicios de transporte, logística o abastecimiento.
- 2) Se consideran actividades prohibidas en áreas urbanas y periurbanas:
- a) Industrias de alto impacto ambiental.
 - b) Actividades insalubres, peligrosas, contaminantes o ruidosas por encima de los límites establecidos normativamente.
 - c) Depósitos a cielo abierto, quemas, despieces o actividades que generen residuos peligrosos.
 - d) Usos rurales intensivos dentro de zonas consolidadas o residenciales.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

La Autoridad de Aplicación puede ampliar o revisar el listado de actividades condicionadas o prohibidas mediante reglamentación específica, cuando surjan nuevos usos o tecnologías, debidamente fundado y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 54.- CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DE USOS. Los usos del suelo deben evaluarse según su compatibilidad con el área en que se pretenda implantarlos, considerando:

- 1) Impactos ambientales, ruidos, emisiones y tránsito.
- 2) Intensidad de uso, densidad y horario de funcionamiento.
- 3) Relación con actividades residenciales u otras sensibles.
- 4) Adecuación a la infraestructura disponible y capacidad del sector.

Es considerado uso compatible aquel que no altere la funcionalidad, seguridad ni calidad de vida del área donde se instala.

Es considerado uso compatible condicionado aquel que requiera medidas especiales, tales como:

- a) Mitigación acústica.
- b) Adecuación de accesos o estacionamientos.
- c) Planes de manejo de residuos.
- d) Limitaciones de horario o volumen de actividad.

Es considerado uso incompatible aquel que genere impactos negativos permanentes o que contradiga la función principal definida para el área.

La Autoridad de Aplicación determina la compatibilidad final del uso mediante resolución fundada y aprobada por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 55.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ASIGNACIÓN DE INDICADORES. La delimitación territorial de las Áreas de Ordenamiento Urbanístico del Municipio de Puerto Rico, así como la asignación de sus correspondientes indicadores urbanísticos, se establecen conforme a lo dispuesto en los anexos del presente Código.

- 1) Delimitación de Áreas: La definición y representación cartográfica de cada Área de Ordenamiento Urbanístico se consignan en el Anexo 1 – Mapa de Delimitación de Áreas, el cual forma parte integrante de la presente Ordenanza.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

b) Indicadores Urbanísticos: Los indicadores urbanísticos correspondientes a cada Área, incluyendo usos permitidos, indicadores edilicios, parámetros de ocupación, subdivisión y demás condiciones específicas, se detallan en el Anexo 2 en todos sus apartados (2.1 a 2.22) – Planillas de Indicadores Urbanísticos, que también integra la presente Ordenanza como referencia obligatoria.

La Autoridad de Aplicación debe asegurar la correcta interpretación y actualización de ambos anexos, garantizando su coherencia con los lineamientos del Código y las modificaciones que en el futuro pudieran incorporarse, con aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

CAPÍTULO V

FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 56.- OBJETO. El presente capítulo establece las condiciones urbanísticas, ambientales y procedimentales para el fraccionamiento, subdivisión, unificación y reconfiguración de parcelas dentro del ejido municipal.

Las disposiciones de la Ley Provincial de Catastro y demás normas provinciales de ordenamiento territorial serán de cumplimiento obligatorio y complementarias al presente Código.

ARTÍCULO 57.- PRINCIPIOS. Todo fraccionamiento debe respetar los siguientes principios:

- 1) Uso racional y sostenible del suelo.
- 2) Integración al tejido urbano existente o planificado.
- 3) Acceso equitativo al suelo urbano y a los servicios básicos.
- 4) Continuidad y jerarquía de la red vial.
- 5) Prevención de riesgos y adecuación a la topografía.
- 6) Protección de áreas ambientales sensibles.
- 7) Gestión sostenible del drenaje y aguas superficiales.
- 8) Evitar procesos de expansión dispersa, fragmentación o urbanización ineficiente.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 58.- ÁREAS HABILITADAS. Solo se autorizan fraccionamientos en Áreas definidas por el presente Código. Queda prohibido fraccionar en Áreas No Urbanizables (ANU), áreas de riesgo, corredores ecológicos, zonas de preservación ambiental, reservas o sectores cuya urbanización resulte incompatible según los estudios técnicos.

En Áreas Suburbanas, el fraccionamiento se admite únicamente bajo proyectos integrales de urbanización que garanticen infraestructura, conectividad y compatibilidad con la planificación municipal, aprobados por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 59.- PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS. Los parámetros de fraccionamiento, superficie mínima de lote, frente mínimo, uso predominante, densidad, indicadores morfológicos y demás condiciones urbanísticas, serán los establecidos para cada Área de Ordenamiento en las planillas normativas anexas que forman parte integrante del presente Código. Ningún proyecto podrá aprobarse con parámetros inferiores a los allí establecidos, salvo excepciones debidamente fundadas y aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 60.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. Se incorporan además los siguientes criterios de sostenibilidad ambiental:

- 1) Permeabilidad superficial: Garantizar que al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie total mantenga condiciones de permeabilidad, mediante la implementación de superficies drenantes, áreas verdes y sistemas de infiltración natural.
- 2) Arbolado urbano con especies nativas: Incorporar un plan de forestación urbana que utilice exclusivamente especies nativas de la región, con una densidad mínima de un (1) ejemplar cada diez metros lineales (10 ml) de frente parcelario.
- 3) Eficiencia energética: Disponer la instalación de alumbrado público con tecnología de eficiencia energética y, cuando corresponda, previsión para la futura implementación de energías renovables.

ARTÍCULO 61.- DEFINICIONES. A los efectos del presente Código, se reconocen las siguientes modalidades de fraccionamiento:



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- 1) Subdivisión simple: división de una parcela en dos o más lotes sin apertura de calles.
- 2) Loteo o urbanización: fraccionamiento que implica apertura de calles, espacios públicos, infraestructura y equipamientos.
- 3) Unificación de parcelas: integración de dos o más parcelas contiguas en una sola.
- 4) Reagrupamiento o redistribución parcelaria: reconfiguración de límites internos sin modificar la estructura vial.
- 5) Reloteo en urbanizaciones existentes: adecuación de lotes sin afectar calles, cesiones y parámetros básicos.
- 6) Subdivisión bajo régimen de Propiedad Horizontal: sólo cuando el uso y el área lo permitan según las planillas normativas.

ARTÍCULO 62.- CONDICIONES MÍNIMAS PARA UN FRACCIONAMIENTO. Todo fraccionamiento debe garantizar como condiciones mínimas:

- 1) Accesibilidad física adecuada mediante vía pública existente o proyectada.
- 2) Factibilidad ambiental previa.
- 3) Factibilidad técnica de provisión de servicios: agua potable, energía eléctrica, gestión de residuos, drenaje urbano sostenible y/o gestión de aguas pluviales, conectividad vial segura.
- 4) Adaptación a la topografía local y mitigación de riesgos naturales.
- 5) Evitar los remanentes o lotes que no cumplan indicadores mínimos.
- 6) Ceder al municipio las calles públicas, sus veredas y espacios asociados, según las indicaciones en planillas de indicadores del área correspondiente.
- 7) Ceder los espacios verdes públicos y áreas para equipamiento comunitario: 10% para espacios verdes, cuando la superficie resultante de este cálculo no supere los 350 m² correspondientes a la realización de una plaza o parque, el mismo puede pasar a ser parte del banco de tierras municipal; 2% reserva fiscal.
- 8) Garantizar continuidad y jerarquía vial con la trama existente o planificada.
- 9) Prohibir el cierre, restricción u obstrucción del uso público de calles y espacios cedidos.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 63.- FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

(APA). Para parcelas dentro de las Áreas de Protección Ambiental (APA), con valores ambientales significativos, se debe tener en cuenta los siguientes criterios:

- 1) Franjas de protección: Se establece una franja de protección de quince metros (15 m) a cada lado de la línea de ribera de arroyos y cursos de agua, destinada exclusivamente a corredores biológicos y espacios de amortiguación hidrológica.
- 2) Consolidación de espacios verdes: Las áreas ocupadas por humedales, cursos de agua y sus franjas de protección deben consolidarse como espacios verdes públicos de protección ambiental, prohibiendo toda edificación o intervención que altere sus funciones ecológicas esenciales.
- 3) Acceso público controlado: Se garantiza el acceso público a estos espacios mediante senderos de bajo impacto, miradores y equipamientos de educación ambiental, siempre que sean compatibles con la preservación de los valores ambientales.
- 4) Restricciones específicas: Se prohíbe el relleno, entubamiento, rectificación o cualquier modificación sustancial de los cursos de agua naturales, salvo obras de infraestructura pública debidamente justificadas mediante estudio de impacto ambiental aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 64.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. El procedimiento se desarrolla en las siguientes etapas:

- 1) Presentación de Anteproyecto, con memoria urbanística, estudio preliminar ambiental y verificación de parámetros por área.
- 2) Evaluación técnica municipal interdisciplinaria.
- 3) Aprobación del Proyecto de Fraccionamiento por el Honorable Concejo Deliberante con planos urbanos, cesiones, infraestructura y cronograma de obras.
- 4) Ejecución de obras de infraestructura a cargo del desarrollador.
- 5) Certificación municipal de obras concluidas.
- 6) Aprobación final del fraccionamiento.
- 7) Presentación a la autoridad catastral provincial para la registración del plano definitivo.
- 8) Habilitación y autorización de uso por parte del municipio.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 65.- PROHIBICIONES. Queda prohibida toda publicidad y comercialización de lotes previo a la aprobación prevista en los pasos anteriores.

TITULO III

AMBIENTE, CAMBIO CLIMÁTICO Y SOSTENIBILIDAD

CAPÍTULO I

GESTIÓN AMBIENTAL Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 66.- PRINCIPIOS GENERALES. Se establecen los lineamientos que orienten el desarrollo urbano hacia la sostenibilidad ambiental, promoviendo la conservación de los recursos naturales, la mitigación y adaptación al cambio climático, y la integración del paisaje natural en la planificación territorial.

La gestión ambiental debe regirse por los principios de prevención, precaución, equidad intergeneracional, participación ciudadana, responsabilidad compartida y uso racional del suelo y los recursos.

ARTÍCULO 67.- CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Se determinan las áreas de protección ambiental considerando su valor ecológico, paisajístico, científico, cultural o de recarga hídrica. Se prioriza los sectores con ecosistemas sensibles, pendientes pronunciadas, márgenes de cursos de agua, humedales, bosques nativos y zonas de riesgo ambiental o antrópico.

La delimitación y actualización de estas áreas se realiza en coordinación con las autoridades ambientales competentes y mediante instrumentos técnicos y participativos, mediante aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 68.- CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Se clasifican las Áreas de Protección Ambiental (APA) en las siguientes categorías:



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

1) APA.01. Corredores fluviales urbanos. Caracterización: Franjas de protección ribereña de los arroyos urbanos que estructuran la trama de Puerto Rico, destinadas a corredores biológicos continuos y espacios de amortiguación hidrológica. Son usos permitidos: Vivienda unifamiliar y multifamiliar. Comercio sectorial (201 a 1.000 m²). Servicios básicos de barrio. Educación general. Salud básica y consultorios. Pequeños equipamientos deportivos. Comercios medianos con estudio de impacto ambiental. Pequeños emprendimientos de alojamiento temporal como hosterías familiares y afines. Observaciones: Franja de protección de quince (15) metros desde la línea de ribera de los arroyos.

2) APA.02. Áreas de crecimiento urbano. Caracterización: Estas áreas comprenden sectores de gran superficie, identificados como estratégicos para la expansión ordenada de la ciudad. Observaciones: a) Permeabilidad mínima: veinte por ciento (20%) de la superficie. b) Cobertura arbórea: diez por ciento (10%) con especies nativas. c) Infraestructura verde: cien por ciento (100%) de gestión sostenible de aguas. d) Conectividad peatonal: sendas continuas integradas al sistema urbano.

3) APA.03. Franjas de protección ecológica. Caracterización: Franjas ribereñas de los arroyos y cursos de agua que, por su condición de corredores biológicos primarios, son de conservación estricta y no urbanizables. Observaciones: a) Franja de protección de 50m desde la línea de ribera de los cursos de agua. b) Cobertura vegetal nativa: noventa por ciento (90%) mínimo. c) Actividades: solo investigación científica y educación ambiental controlada. d) Accesibilidad: regulada y restringida.

ARTÍCULO 69.- ÁREAS DEL FRENTE FLUVIAL. Se reconocen como Áreas de Frente Fluvial (AFF) como zonas de protección ambiental con equilibrio hacia el desarrollo urbano.

Las AFF constituyen la interfase crítica entre el sistema urbano y el río Paraná, representando un patrimonio natural y paisajístico de valor estratégico para la ciudad.

Su regulación busca garantizar la protección ambiental, la integración paisajística y el desarrollo sostenible del borde costero, priorizando la conservación de los servicios ecosistémicos y el acceso público al río.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 70.- CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DEL FRENTE FLUVIAL. Se clasifican las Áreas del Frente Fluvial (AFF) en las siguientes categorías:

1) AFF.1. Frente Fluvial Paraná - CENTRO

Caracterización: Zona de máxima protección ambiental con vocación residencial de baja densidad, usos turísticos controlados y preservación del paisaje ribereño.

Usos permitidos: Vivienda unifamiliar. Vivienda colectiva de baja densidad. Hosterías y posadas. Cabañas y alojamientos temporales. Restaurantes. Miradores y espacios de contemplación. Equipamientos de educación e interpretación ambiental. Centros de investigación científica. Instalaciones de monitoreo ambiental. Infraestructura para vigilancia y control. Clubes náuticos. Instalaciones deportivas. Espacios para eventos culturales al aire libre. Pequeño comercio de hasta doscientos metros cuadrados ($\leq 200 \text{ m}^2$).

Observaciones: a) Franja de protección primaria: treinta (30) metros desde la línea de ribera. b) Corredores biológicos: garantizar la continuidad en el borde costero. c) Solo serán admitidas las tipologías entre medianeras, en lotes preexistentes con frente menor a quince (15) metros.

2) AFF.2. Frente Fluvial Paraná - SAN ALBERTO

Caracterización: El Frente Fluvial San Alberto - Costa Paraná (AFF.2) constituye la principal oportunidad de expansión urbana sustentable de Puerto Rico, caracterizada por grandes superficies vacantes con frente al río que permiten el desarrollo de un modelo innovador de urbanización costera de baja densidad. Esta área representa la posibilidad de crear un nuevo tejido urbano que integre armónicamente vivienda, turismo y recreación, estableciendo un paradigma de desarrollo fluvial que priorice la protección ambiental, el acceso público al río y la creación de un paisaje urbano de alta calidad.

Usos permitidos: Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva; Hoteles, Hosterías, Posadas y Apart hotel. Restaurantes y cafés; Comercios de productos regionales y artesanías. Servicios de alquiler de equipamiento náutico y recreativo. Información turística y centros de interpretación ambiental. Clubes náuticos; Instalaciones deportivas al aire libre. Miradores y puntos de observación.

Observaciones: Se acepta la subdivisión de parcelas con frente entre 25,00 m y 30,00 m. Debe generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 750 m². Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

3) AFF.3. Frente Fluvial Paraná - MONTE SEGUIN

Caracterización: El Frente Fluvial Monte Segúin - Costa Paraná (AFF.3) constituye una zona de expansión urbana de excepcional valor paisajístico y ambiental, caracterizada por grandes superficies vacantes que permiten el desarrollo de un modelo de urbanización costera de muy baja densidad, con intensidad de uso significativamente menor a la establecida para San Alberto. Esta área representa la oportunidad de crear un tejido urbano de carácter más natural y reservado, priorizando la preservación del paisaje ribereño, la integración con el monte existente y el desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto que respeten la escala del territorio.

Usos permitidos: Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva. Hotel, Apart hotel y residencias turísticas - Hosterías y posadas. Eco-lodges y complejo de cabañas. Clubes náuticos y deportes acuáticos. Pequeños comercios de abastecimiento local ($\leq 100 \text{ m}^2$)

Observaciones: Se acepta la subdivisión de parcelas con frente entre 35,00 m y 40.00 m. Debe generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 1000 m². Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela.

4) AFF.3. Frente Fluvial Paraná - ORO VERDE

Caracterización: El Frente Fluvial Oro Verde - Costa Paraná (AFF.4) constituye una zona de vocación predominantemente no urbanizable destinada a actividades productivas y extractivas de carácter estratégico, caracterizada por la presencia de operaciones areneras, portuarias y otras actividades industriales compatibles con el entorno fluvial. Esta área representa un sector de importancia económica regional donde se prioriza la producción controlada sobre el desarrollo residencial, estableciendo un régimen especial que garantice la operación sustentable de actividades existentes y futuras, mientras se mitigan sus impactos ambientales y se planifica su reconversión progresiva.

Usos permitidos: Vivienda unifamiliar. Agricultura extensiva e intensiva de gran escala; Ganadería intensiva; Producción forestal comercial; Acuicultura. Canteras de suelo y piedra. Extracción de áridos (areneras) con planes de restauración. Operaciones portuarias de carga y descarga. Patios de acopio y clasificación de materiales. Plantas de procesamiento primario de áridos. Infraestructura energética y de servicios.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 71.- USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS. Se definen los usos del suelo en las Áreas de Protección Ambiental según su categoría. Solo se admiten actividades compatibles con la conservación, investigación, educación ambiental, recreación pasiva y turismo de bajo impacto. Los usos productivos o de infraestructura deben someterse a evaluación ambiental previa y cumplir condiciones específicas de localización, diseño y mitigación de impactos.

ARTÍCULO 72.- RESTRICCIONES. Se establecen limitaciones específicas a las actividades, construcciones y usos del suelo que puedan generar impactos negativos sobre los ecosistemas, el paisaje o la calidad ambiental.

Las restricciones ambientales se aplican a las Áreas de Protección Ambiental (APA) y Áreas de Frente Fluvial (AFF), conforme a los siguientes criterios:

- 1) Prohibición de rellenos, canalizaciones o entubamientos en zonas de ribera, humedales o cauces naturales, salvo obras públicas justificadas mediante evaluación de impacto ambiental.
- 2) Prohibición de vertido de efluentes líquidos o residuos sólidos en cursos de agua, suelos o espacios naturales.
- 3) Limitación de movimientos de suelo en pendientes mayores al 15%, requiriendo autorización técnica previa.
- 4) Prohibición de construcciones o cercamientos dentro de las franjas de protección definidas en las categorías APA y AFF.
- 5) Restricción del uso de materiales contaminantes o impermeables en pavimentos, cubiertas o bordes de cursos de agua, promoviendo soluciones permeables o vegetadas.
- 6) Limitación de iluminación artificial y ruidos en áreas de conservación y reservas ambientales, conforme a normas de contaminación lumínica y sonora.-

ARTÍCULO 73.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. Se incorporan criterios de sostenibilidad ambiental en la planificación, diseño y ejecución de obras públicas y privadas, promoviendo buenas prácticas en la gestión del territorio. Los proyectos deben contemplar:

- 1) Uso de especies nativas en forestación y parqueización.
- 2) Incorporación de sistemas de drenaje urbano sostenible.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- 3) Aplicación de tecnologías de eficiencia energética e hídrica.
- 4) Recuperación y mantenimiento de suelos degradados.
- 5) Incorporación de infraestructura verde en espacios públicos y privados.
- 6) Fomento de corredores ecológicos y continuidad del arbolado urbano.

ARTÍCULO 74.- MECANISMOS DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. Se establecen los procedimientos de evaluación ambiental aplicables a las obras, emprendimientos o cambios de uso del suelo que puedan generar impactos significativos sobre el ambiente o el territorio.

Las intervenciones que, por su naturaleza, magnitud o localización, se encuentren comprendidas en el régimen de Evaluación de Impacto Ambiental deberán ajustarse a la normativa provincial vigente, en particular a lo establecido por la Ley XVI – N.º 35 de la Provincia de Misiones y su reglamentación, siendo el Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables la autoridad competente para su evaluación y aprobación.

El Municipio de Puerto Rico interviene de manera complementaria para:

- 1) Requerir la presentación del dictamen o Declaración de Impacto Ambiental (DIA) emitida por la autoridad provincial, como condición previa a la aprobación o habilitación municipal de la obra o actividad.
- 2) Evaluar la compatibilidad urbanística, ambiental y territorial del proyecto conforme a las disposiciones del presente Código y demás normativas locales.
- 3) Exigir, en el caso de obras o actividades de menor escala no alcanzadas por el régimen provincial, la presentación de una evaluación ambiental simplificada o informe técnico de sostenibilidad emitido por la autoridad ambiental municipal.
- 4) Participar en los procesos de consulta pública y en el monitoreo ambiental posterior, en coordinación con la autoridad provincial.
- 5) Mantener un registro local de proyectos con evaluación ambiental, a los fines del seguimiento, control y archivo técnico.-

CAPÍTULO II

RESILIENCIA URBANA, INFRAESTRUCTURA VERDE Y MOVILIDAD SOSTENIBLE



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 75.- RESILIENCIA URBANA Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

Se incorpora el enfoque de resiliencia urbana y adaptación al cambio climático en la planificación, diseño y gestión del territorio de Puerto Rico. Las políticas municipales deben promover estrategias de mitigación y adaptación que reduzcan la vulnerabilidad ambiental, social y económica ante eventos climáticos extremos. Entre los lineamientos generales se incluyen:

- 1) Incrementar la cobertura vegetal y las superficies permeables para mejorar la infiltración y reducir el efecto de isla de calor.
- 2) Implementar sistemas de drenaje urbano sostenible y gestión integral de aguas pluviales.
- 3) Fomentar el uso eficiente de la energía, la movilidad sostenible y las construcciones de bajo impacto ambiental.
- 4) Proteger las áreas naturales y corredores verdes como infraestructura ecológica esencial para la resiliencia del sistema urbano.
- 5) Incorporar indicadores ambientales y de riesgo climático en los instrumentos de planificación y gestión urbana.-

ARTÍCULO 76.- RED DE ESPACIOS VERDES Y CORREDORES BIOLÓGICOS.

Se define la Red de Espacios Verdes como el conjunto integrado de parques, plazas, reservas naturales, áreas recreativas, bulevares arbolados y espacios públicos con vegetación, destinados a garantizar la calidad ambiental, la biodiversidad y el bienestar ciudadano. La Red de Espacios Verdes forma parte de las Áreas de Protección Ambiental (APA) del municipio y debe:

- 1) Conformar un sistema interconectado que asegure la continuidad ecológica y funcional entre los distintos espacios.
- 2) Incorporar corredores biológicos o corredores verdes que permitan la conexión de hábitats naturales, zonas ribereñas y espacios urbanos, favoreciendo la biodiversidad y el equilibrio ambiental.
- 3) Integrar criterios de accesibilidad, seguridad y uso público sustentable.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

4) Ser considerada en los instrumentos de ordenamiento territorial, proyectos urbanos y planes de expansión.

ARTÍCULO 77.- MOVILIDAD SOSTENIBLE. La movilidad sostenible en el municipio de Puerto Rico se rige por los principios y lineamientos establecidos en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS). Para el presente Código, se establecen los criterios aplicables a la planificación, diseño y ejecución de nuevos desarrollos urbanos y proyectos de infraestructura, con los siguientes objetivos específicos:

- 1) Integrar la movilidad activa y el transporte público en el diseño de nuevos loteos, urbanizaciones o ampliaciones de la trama, garantizando la continuidad peatonal y ciclista y la conexión con las redes existentes.
- 2) Asegurar la accesibilidad universal y la seguridad vial, priorizando el desplazamiento peatonal, la reducción de velocidades y la jerarquización de las calles según su función y contexto urbano.
- 3) Promover soluciones de infraestructura sostenible, incorporando equipamientos y materiales que favorezcan la eficiencia energética, la gestión del agua y la reducción de emisiones en el espacio público.

ARTÍCULO 78.- CRITERIOS DE INTEGRACIÓN EN NUEVOS DESARROLLOS. Los nuevos loteos, urbanizaciones o ampliaciones de la trama deben ajustarse a los lineamientos del PMUS y a las siguientes condiciones mínimas:

- 1) Red viaria: priorizar la continuidad de las calles existentes, considerando la conectividad peatonal y ciclista, y evitando trazados que interrumpan cursos de agua o corredores ecológicos.
- 2) Ancho de calles: establecer un ancho mínimo que garantice espacio para arbolado público, veredas accesibles y carriles de movilidad activa.
- 3) Veredas: prever un ancho libre mínimo de 2,00 m en zonas residenciales y 2,50 m en áreas centrales o comerciales, con pavimento permeable donde sea posible.
- 4) Espacios verdes: reservar un mínimo del 10% de la superficie urbanizable como espacio verde público, preferentemente vinculado a cursos de agua o corredores ecológicos.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- 5) Sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS): incorporar técnicas de infiltración, retención y manejo natural de escorrentía.
- 6) Cesión de espacios públicos: priorizar la apertura de calles hacia cursos de agua para garantizar acceso público, continuidad de bordes y protección de las áreas de ribera.

TITULO IV

GESTIÓN INTEGRAL DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE GESTION Y PROMOCION

ARTÍCULO 79.- OBJETO. El presente Título establece los instrumentos de planificación y gestión necesarios para ordenar, regular y promover el desarrollo urbano del municipio, con el fin de avanzar hacia un territorio más sostenible, resiliente y equitativo.

Los instrumentos mencionados en este Código constituyen el marco general de actuación y representan las herramientas recomendadas para orientar el crecimiento urbano; sin perjuicio de ello, cada instrumento debe contar con su propia reglamentación o normativa específica para determinar sus criterios técnicos, procedimientos de aplicación y alcances en el territorio municipal.

ARTÍCULO 80.- CLASIFICACIÓN. A los efectos de implementar las políticas urbanas establecidas en el presente Código, se reconocen los siguientes instrumentos de gestión y promoción del desarrollo urbano, organizados según su naturaleza y finalidad, sin perjuicio de la incorporación futura de nuevas herramientas que resulten pertinentes para la gestión territorial:

- 1) Instrumentos de gestión del suelo y desarrollo urbano: Compensaciones Urbanas. Banco de Tierras Municipal. Áreas de Proyecto Integral (API), cuando corresponda. Convenios urbanísticos y acuerdos público-privados.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

2) Instrumentos de equilibrio y flexibilización urbanística: Transferencia de Derechos de Edificación (TDE). Bonos de Desarrollo Urbano. Ajustes de indicadores bajo criterios de sostenibilidad y beneficio público.

3) Instrumentos fiscales y económicos: Fondo de Desarrollo Urbano (FDU). Bonificaciones y descuentos en derechos de construcción para proyectos sostenibles. Contribución especial por mejoras y captura de plusvalías. Penalidades y multas urbanísticas destinadas a fondos de desarrollo.

ARTÍCULO 81.- NATURALEZA Y APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS. Los instrumentos de planificación urbana definidos en el presente Código constituyen herramientas operativas para orientar el desarrollo territorial de acuerdo con los objetivos de sostenibilidad, equidad y eficiencia establecidos para el municipio.

Su aplicación es de carácter obligatorio o facultativo según el caso, debiendo emplearse de manera articulada y complementaria con los lineamientos del planeamiento estratégico, los estudios sectoriales y las normativas específicas que los regulen.-

ARTÍCULO 82.- CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN Y UTILIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS. La Autoridad de Aplicación debe seleccionar y utilizar los instrumentos previstos en este Código conforme a los siguientes criterios:

1) Adecuación territorial: pertinencia del instrumento respecto de la escala, características y problemática del área de intervención.

2) Eficiencia operativa: capacidad del instrumento para producir resultados verificables en plazos razonables y con los recursos disponibles.

3) Coherencia normativa: compatibilidad con el sistema de planificación vigente, el ordenamiento territorial municipal y la legislación provincial y nacional aplicable.

4) Impacto urbano-ambiental: contribución a la mejora de la calidad urbana, el uso racional del suelo, la protección del ambiente y la resiliencia territorial.

5) Equidad y transparencia: aplicación clara, pública y no discriminatoria, garantizando acceso a la información y mecanismos de control ciudadano e institucional.-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 83.- COMPENSACIONES URBANAS. Las Compensaciones Urbanas constituyen un mecanismo mediante el cual los desarrolladores o propietarios pueden compensar impactos derivados de proyectos urbanísticos mediante aportes materiales, físicos o funcionales que mejoren las condiciones del entorno urbano. Su finalidad es equilibrar los efectos de las intervenciones privadas, asegurar aportes proporcionales al impacto generado y promover beneficios colectivos verificables. Son criterios de aplicación:

- a) Debe demostrarse la existencia de un impacto urbano que requiera compensación, según evaluación de la autoridad de aplicación.
- b) El aporte debe ser proporcional al impacto y orientado a mejoras urbanas de uso público o infraestructura necesaria.
- c) No podrá aplicarse para eludir obligaciones urbanísticas mínimas establecidas en el Código.
- d) Su implementación deberá formalizarse mediante acto administrativo específico.-

ARTÍCULO 84.- BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS. El Banco Municipal de Tierras es el conjunto de inmuebles públicos o adquiridos por el Estado destinados a políticas urbanas, con el fin de garantizar suelo para equipamientos, espacios públicos, vivienda social o proyectos estratégicos. Se constituye como instrumento para gestionar el suelo de manera activa y anticipada. Son criterios de aplicación:

- 1) Las incorporaciones deben basarse en criterios objetivos de interés público, disponibilidad y aptitud del suelo.
- 2) La disposición, cesión o afectación de tierras debe ajustarse a los fines previstos y a procedimientos transparentes.
- 3) Su uso debe priorizar proyectos que contribuyan a la equidad territorial y al acceso al suelo urbanizado.
- 4) Toda operación deberá registrarse en inventario público actualizado.

ARTÍCULO 85.- ÁREAS DE PROYECTO INTEGRAL (API). Las Áreas de Proyecto Integral (API) son delimitaciones territoriales creadas para intervenir en sectores que requieren planificación integrada, coordinación de actores o ejecución de proyectos urbanos complejos.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

Permiten concentrar acciones, definir parámetros específicos y articular inversiones públicas y privadas. Son criterios de aplicación:

- a) Deben conformarse mediante acto administrativo fundado que justifique la necesidad de gestión específica.
- b) Deben contar con lineamientos de actuación, objetivos, límites geográficos y mecanismos de seguimiento.
- c) Su delimitación debe ajustarse a criterios técnicos de homogeneidad urbana, funcional o ambiental.
- d) Las intervenciones en la API deben integrarse a los planes municipales vigentes.

ARTÍCULO 86.- CONVENIOS URBANÍSTICOS Y ACUERDOS PÚBLICOS - PRIVADOS.

Los convenios urbanísticos y acuerdos público-privados son instrumentos de cooperación entre el municipio y actores privados para el desarrollo de proyectos urbanos que requieren acciones coordinadas, aportes compartidos o compromisos recíprocos en materia de infraestructura, equipamiento o mejoras urbanas. Son criterios de aplicación:

- 1) Deben responder a un interés público claro, verificable y debidamente fundamentado.
- 2) No pueden contradecir los parámetros generales del Código, salvo en casos de flexibilización prevista expresamente.
- 3) Los compromisos asumidos deben establecerse por escrito, con obligaciones precisas y mecanismos de control.
- 4) Su aprobación requiere publicidad, evaluación técnica y acto administrativo específico.

ARTÍCULO 87.- TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICACIÓN.

La Transferencia de Derechos de Edificación es un mecanismo que permite trasladar capacidad constructiva desde inmuebles o áreas con restricciones urbanísticas, ambientales o patrimoniales hacia zonas aptas para recibir mayor edificabilidad, sin incrementar el volumen total permitido en la ciudad. Su finalidad es preservar áreas sensibles y dirigir el crecimiento a sectores consolidados o estratégicos. Son criterios de aplicación:

- a) Solo puede aplicarse entre áreas o inmuebles expresamente autorizados por la normativa municipal.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- b) La transferencia debe ser equivalente, verificable y respaldada por acto administrativo específico.
- c) Las áreas emisoras deben presentar restricciones, valores ambientales o patrimoniales que justifiquen la disminución de edificabilidad.
- d) Las áreas receptoras deben contar con infraestructura suficiente para absorber mayor densidad.
- e) Toda operación debe inscribirse en el registro público que determine la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 88.- BONOS DE DESARROLLO URBANO. Los Bonos de Desarrollo Urbano son instrumentos transables emitidos por el municipio para fomentar proyectos de interés público, regeneración urbana o intervenciones con criterios de sostenibilidad, permitiendo compensar cargas urbanísticas mediante la adquisición de dichos bonos según la operatoria definida en la reglamentación específica. Son criterios de aplicación:

- 1) Su emisión debe responder a objetivos municipales definidos y cuantificables.
- 2) El valor del bono debe ser transparente, público y técnicamente fundamentado.
- 3) Solo pueden utilizarse para compensar cargas o aportes que la normativa autorice expresamente.
- 4) Su uso no puede autorizar incrementos de edificabilidad o densidad no previstos en el marco normativo general.
- 5) Toda transacción debe registrarse en el sistema que establezca la autoridad de aplicación.
- 6) Los bonos pueden emitirse, administrarse y transaccionarse en formato digital, incluyendo su representación mediante tecnologías de registro distribuido o tokenización, conforme a las condiciones, protocolos y mecanismos de seguridad que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 89.- AJUSTES DE INDICADORES BAJO CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD E INTERÉS PÚBLICO. Los ajustes de indicadores permiten modificar de manera acotada parámetros urbanísticos, como FOS, FIS, alturas o retiros, cuando los proyectos demuestren aportes significativos en materia de sostenibilidad, infraestructura, accesibilidad o mejora



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

urbana, y siempre dentro de los límites previstos por la normativa municipal. Son criterios de aplicación:

- 1) Solo pueden autorizarse dentro del rango máximo de flexibilización previsto por el Código o sus reglamentaciones.
- 2) El solicitante debe demostrar aportes verificables en sostenibilidad, infraestructura, movilidad, espacio público u otros criterios definidos por el municipio.
- 3) Los ajustes deben ser proporcionales al beneficio urbano generado.
- 4) La infraestructura existente debe ser capaz de soportar el incremento de indicadores sin afectar niveles de servicio.
- 5) Su aprobación debe realizarse mediante acto administrativo con publicación de fundamentos.

ARTÍCULO 90.- FONDO DE DESARROLLO URBANO. El Fondo de Desarrollo Urbano (FDU) es un instrumento financiero destinado a concentrar, administrar y ejecutar recursos orientados al mejoramiento del entorno urbano, la infraestructura pública, la sostenibilidad ambiental y la equidad territorial. Su función es garantizar la disponibilidad de medios estables y transparentes para financiar intervenciones estratégicas, priorizadas según los planes y programas municipales vigentes. Son criterios de aplicación:

- a) Los recursos del FDU deben destinarse exclusivamente a proyectos de interés público urbano definidos en la reglamentación.
- b) Toda decisión de asignación presupuestaria debe responder a criterios de equidad territorial, sostenibilidad y mejora estructural del hábitat.
- c) El FDU se compone de aportes, multas, contribuciones, compensaciones y fondos específicos derivados de los instrumentos establecidos en este Código y otras normativas.
- d) Su administración debe realizarse mediante mecanismos formales de seguimiento, auditoría y acceso público a la información.

ARTÍCULO 91.- BONIFICACIONES Y DESCUENTOS EN DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN PARA PROYECTOS SOSTENIBLES. Las bonificaciones y descuentos en los derechos de construcción constituyen incentivos económicos destinados a promover desarrollos que incorporen criterios ambientales, eficiencia energética, soluciones basadas en



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

la naturaleza o tecnologías tendientes a la reducción de impactos urbanos. Las bonificaciones se aplicarán únicamente cuando los proyectos acrediten el cumplimiento de los parámetros definidos por la reglamentación específica. Son criterios de aplicación:

- 1) Las bonificaciones deben basarse en indicadores verificables y criterios técnicos previamente aprobados.
- 2) La Autoridad de Aplicación debe evaluar el cumplimiento efectivo de las condiciones de sostenibilidad antes de otorgar y después de consolidar la bonificación.
- 3) No pueden otorgarse bonificaciones que contravengan el régimen urbanístico general ni impliquen incrementos de indicadores no autorizados por este Código.
- 4) Las bonificaciones pueden aplicarse de manera gradual, proporcional al nivel de desempeño ambiental o social alcanzado por el proyecto.-

ARTÍCULO 92.- CONTRIBUCIÓN ESPECIAL POR MEJORAS Y CAPTURA DE PLUSVALÍAS. La contribución especial por mejoras y los mecanismos de captura de plusvalías son instrumentos fiscales destinados a recuperar para la comunidad parte del incremento del valor inmobiliario generado por acciones públicas, tales como obras de infraestructura, cambios normativos o intervenciones urbanas. El municipio podrá exigir aportes proporcionados al beneficio recibido, conforme los procedimientos y fórmulas establecidos en la normativa específica. Son criterios de aplicación:

- 1) Toda contribución debe fundarse en una relación técnica demostrable entre la intervención pública y el incremento del valor del suelo.
- 2) El cálculo de plusvalías debe realizarse mediante metodologías objetivas, transparentes y auditables.
- 3) Los recursos obtenidos son destinados prioritariamente a obras de infraestructura, vivienda social y mejoras del entorno urbano.
- 4) Los mecanismos de captura no pueden aplicarse retroactivamente ni sobre situaciones previamente consolidadas.

CAPÍTULO II

ÁREAS DE PROYECTO INTEGRAL (API)



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 93.- DEFINICIÓN. Se denominan Áreas de Proyecto Integral (API) a los sectores del territorio municipal que, por sus características singulares, escala, localización estratégica, conflictividad o potencial transformador, requieren un régimen urbanístico especial, un proceso de planificación detallado y la aplicación de instrumentos de gestión específicos para garantizar un desarrollo urbano sostenible y de calidad.

ARTÍCULO 94.- OBJETIVOS. Las Áreas de Proyecto Integral tienen por objetivos:

- a) Promover la regeneración, revitalización o reconversión urbana de sectores subutilizados, degradados o con conflictos de uso.
- b) Integrar criterios urbano-ambientales en sectores con valor natural, paisajístico o ecosistémico relevante.
- c) Facilitar la planificación y desarrollo de proyectos urbanos de gran escala que requieran actuación coordinada entre actores públicos y privados.
- d) Asegurar la provisión adecuada de infraestructura, servicios, equipamientos y espacio público de calidad.
- e) Establecer mecanismos equitativos de distribución de beneficios y cargas urbanísticas, generando plusvalías para la comunidad.-

ARTÍCULO 95.- CATEGORÍAS DE LAS API. Pueden ser declaradas como Áreas de Proyecto Integral:

- 1) Grandes parcelas urbanas: Suelos públicos o privados con superficie generalmente superior a veinte hectáreas (20 ha) y alto potencial de transformación.
- 2) Áreas de interfaz urbano-ambiental: Sectores vinculados a cursos de agua, humedales, áreas naturales protegidas o espacios de alto valor ecosistémico.
- 3) Áreas de reconversión: Sectores afectados por infraestructuras o equipamientos obsoletos, contaminantes o incompatibles con el entorno urbano.
- 4) Áreas de interés estratégico: Sectores identificados por los instrumentos de planificación como prioritarios para la consolidación de centralidades, corredores urbanos o equipamientos de escala metropolitana.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 96.- DECLARACIÓN DE LAS API. La declaración de una nueva Área de Proyecto Integral se realiza mediante ordenanza municipal del Honorable Concejo Deliberante y debe incluir:

- 1) Delimitación precisa del área.
- 2) Fundamentación técnica y normativa.
- 3) Objetivos específicos para el área.
- 4) Plazo de vigencia del régimen especial.
- 5) Lineamientos iniciales para su gestión y coordinación institucional.

ARTÍCULO 97.- PLAN DE ÁREA DE PROYECTO INTEGRAL. Cada área de Proyecto Integral debe contar con un Plan de Área de Proyecto Integral que contiene, como mínimo:

- 1) Diagnóstico integral del área, incluyendo dimensiones territoriales, ambientales, socioeconómicas, de movilidad y gobernanza.
- 2) Modelo urbano propuesto, con definición de estructura espacial, usos del suelo, conectividad, morfología urbana y sistema de espacios públicos.
- 3) Estrategia de gestión y fases de actuación, indicando instrumentos de financiamiento y mecanismos de coordinación.
- 4) Estudio de impacto urbano-ambiental conforme normativa vigente.
- 5) Programa de actuaciones con cronograma y responsables.

ARTÍCULO 98.- UNIDAD DE GESTIÓN DE PROYECTO. Para cada Área de Proyecto Integral puede crearse una Unidad de Gestión de Proyecto, cuando la escala del proyecto lo amerite, integrada por representantes municipales y otros actores relevantes, con el fin de coordinar la implementación del Plan de Área de Proyecto Integral. Su organización y funcionamiento serán establecidos en la ordenanza de declaración o en normativa complementaria.

ARTÍCULO 99.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESPECÍFICO. La Autoridad de Aplicación puede crear un régimen urbanístico específico para las API, con aprobación del Honorable



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

Concejo Deliberante, que complemente o ajuste los parámetros generales del presente Código,
siempre que:

- 1) Se encuentren justificados en el Plan de Proyecto Integral.
- 2) Mejoren la calidad urbano-ambiental del área y su integración al entorno.
- 3) Respeten los estándares mínimos establecidos en este Código en materia de movilidad sostenible, infraestructura verde y espacio público.

ARTÍCULO 100.- MECANISMOS DE ACTUACIÓN. La constitución de las Áreas de Proyecto Integral puede realizarse en combinación con los siguientes mecanismos:

- 1) Expropiación por causa de utilidad pública.
- 2) Derecho de superficie sobre suelo público.
- 3) Convenios urbanísticos entre el municipio y los propietarios.
- 4) Actuación por etapas según el plan aprobado.
- 5) Sistemas de compensación por beneficios urbanísticos otorgados.

ARTÍCULO 101.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA. Siguiendo los principios que establece el presente Código, el proceso de formulación del Plan de Área de Proyecto Integral debe incorporar, como mínimo:

- 1) Una instancia de participación en la fase de diagnóstico y lineamientos.
- 2) Una instancia de consulta pública sobre la propuesta final del Plan de Área de Proyecto Integral.

ARTÍCULO 102.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA. Toda la información vinculada a las Áreas de Proyecto Integral, incluyendo diagnósticos, Plan de Área de Proyecto Integral, convenios, actuaciones y beneficiarios, es de acceso público y debe publicarse en el portal web municipal.

CAPÍTULO III CONJUNTOS INMOBILIARIOS



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 103.- DEFINICIÓN GENERAL. A los efectos del presente Código, se consideran conjuntos inmobiliarios a los emprendimientos urbanísticos regidos por el régimen previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, caracterizados por la existencia de espacios de uso común, servicios compartidos, una organización funcional unificada y un reglamento de gestión interna. Las Unidades Funcionales que los integren deben ajustarse a los usos del suelo, indicadores y condiciones urbanísticas establecidas en este Código.

ARTÍCULO 104.- TIPOLOGÍAS DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS. El presente Código reconoce las siguientes tipologías, sin perjuicio de las denominaciones comerciales que adopten los emprendimientos, y que el municipio pueda incorporar nuevas tipologías mediante reglamentación, siempre que se ajusten al marco del Código Civil y Comercial y a los principios urbanísticos establecidos en el presente:

- 1) Conjuntos Urbanísticos Residenciales: Barrios o urbanizaciones cerradas. Clubes de campo o country clubs. Conjuntos residenciales especiales de pequeña escala.
- 2) Conjuntos Productivos o Empresariales: Parques industriales. Parques empresariales, logísticos o tecnológicos.
- 3) Conjuntos Deportivos o Recreativos: Clubes náuticos. Complejos deportivos, recreativos, culturales o turísticos.
- 4) Conjuntos Mixtos: Emprendimientos que integren usos residenciales, comerciales, recreativos o productivos bajo un mismo régimen urbanístico y de administración.-

ARTÍCULO 105.- CLASIFICACIÓN POR ESCALAS DEL CONJUNTO. A los efectos del presente Código, los conjuntos inmobiliarios permitidos se clasifican según su dimensión territorial, complejidad y cantidad de unidades funcionales:

- 1) Escala Micro (Microconjuntos Residenciales): Superficie máxima: hasta 1.250 m². – Hasta 6 unidades funcionales. – Acceso único común. – No generan cesiones obligatorias por superficie. – No se admiten cerramientos que afecten la trama urbana.
- 2) Escala Menor: Superficie entre 1.250 m² y 1.5 ha. – Entre 6 y 20 unidades funcionales. – Requieren estudio de factibilidad urbana simplificado.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

3) Escala Media: Superficie entre 1.5 ha y 5 ha. – Hasta 100 unidades funcionales. – Requieren estudio de impacto integral y plan urbano del conjunto.

ARTÍCULO 106.- LOCALIZACIÓN.

1) Áreas donde se prohíbe su implantación: a) Áreas No Urbanizables, por razones ambientales, paisajísticas, de riesgo o funciones ecológicas o productivas esenciales. b) Áreas Urbanas Consolidadas, a fin de preservar la continuidad de la trama, la integración social y el espacio público. c) Corredores ecológicos, zonas de amortiguación, márgenes de cuerpos de agua y áreas de riesgo definidas por la normativa territorial.

2) Áreas donde pueden admitirse: a) Áreas Suburbanas y de Expansión Urbana, previa evaluación de factibilidad urbanística, ambiental, vial y de servicios. b) Excepción para Escala Micro: pueden admitirse en Áreas Urbanas siempre que no generen cierres perimetrales, mantengan accesibilidad y continuidad peatonal, no produzcan impactos viales o ambientales significativos.

ARTÍCULO 107.- REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN. Todo conjunto inmobiliario debe presentar, según la tipología y escala del proyecto e indicaciones de la Autoridad de Aplicación:

1) Proyecto Urbano Integral, que incluya: a) Estructura vial y peatonal conectada a la red existente. b) Plan de drenaje y manejo de aguas superficiales. c) Infraestructura de servicios garantizada por el desarrollador. d) Propuesta de accesibilidad universal y conectividad con transporte público.

2) Estudio de Impacto Ambiental y Urbano, con análisis de movilidad, drenaje, servicios, biodiversidad y efectos sobre áreas aledañas.

3) Cesiones obligatorias de calles, espacios verdes y equipamientos, excepto en Escala Micro.

4) Ejecución previa de obras básicas: vialidad interna, drenaje, abastecimiento de agua, energía y saneamiento.

5) Compensaciones urbanas, cuando correspondan, destinadas a infraestructura pública o mejoras viales.

6) Plan de gestión administrativa y régimen de mantenimiento, a cargo del emprendimiento.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 108.- RÉGIMEN DE CALLES Y CERRAMIENTOS. Queda prohibida la privatización, cierre o restricción del uso de calles y espacios de cesión pública. Se pueden exigir servidumbres de tránsito o pasos públicos para garantizar la continuidad territorial.

Los cerramientos perimetrales solo pueden autorizarse cuando:

- 1) No interfieran con la red vial pública.
- 2) No impidan servidumbres necesarias.
- 3) Cumplan criterios de permeabilidad visual y ambiental.

En Escala Micro, se prohíben cerramientos perimetrales totales o parciales que generen fragmentación urbana.

ARTÍCULO 109.- COMERCIALIZACIÓN. Se prohíbe la comercialización, publicidad o preventa de lotes o unidades antes de:

- 1) Aprobación integral del proyecto.
- 2) Inscripción en el registro municipal correspondiente.

ARTÍCULO 110.- REVISIÓN, CONTROL Y SANCIONES. La Autoridad de Aplicación puede ordenar la suspensión, revisión o adecuación de autorizaciones cuando surjan impactos no previstos o incumplimientos.

La falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas es causal de revocación de la habilitación.

Las sanciones específicas se regirán por el Título correspondiente del presente Código.

CAPÍTULO IV

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA URBANA

ARTÍCULO 111.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS. Todo proyecto de urbanización, loteo o edificación debe presentar certificados de factibilidad y cumplir:



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- 1) Agua potable: conexión a red existente o sistema alternativo aprobado por la Autoridad competente (pozo profundo con estudio hidrogeológico, captación y potabilización de agua de lluvia).
- 2) Energía eléctrica: certificado de factibilidad según proveedor del servicio.
- 3) Cloacas y saneamiento: conexión a red cloacal o, en áreas no servidas, sistema individual aprobado por la Autoridad de Aplicación (cámara séptica, biodigestor, humedales artificiales).
- 4) Drenaje pluvial: estudio hidrológico e hidráulico y proyecto de desagües pluviales según escala de proyecto.
- 5) Residuos sólidos urbanos: plan de gestión integral que contemple clasificación, contenedores y accesibilidad de camiones recolectores.

ARTÍCULO 112.- INFRAESTRUCTURA VERDE OBLIGATORIA. Con el fin de promover un desarrollo urbano resiliente y ambientalmente responsable, se establecen los siguientes criterios obligatorios:

- 1) Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS). Todos los proyectos que superen los mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie total implantada deben incorporar SUDS para la gestión de las aguas pluviales. Estos pueden incluir: cubiertas vegetadas (techos verdes), pavimentos permeables en estacionamientos y áreas de baja carga, zanjas de infiltración o biorretenciones, estanques de retención y detención, aljibes o sistemas de recolección de agua de lluvia para riego o usos no potables.
- 2) Superficie permeable mínima. Garantizar una superficie permeable mínima del treinta por ciento (30%) del total de la parcela, excluyendo las propias de la edificación. Esta permeabilidad puede lograrse mediante áreas verdes, pavimentos drenantes y otras soluciones técnicas.
- 3) Forestación y arbolado público. Se establece una línea de forestación en todo el frente parcelario, con una densidad mínima de un (1) árbol cada diez metros lineales (10 ml), utilizando exclusivamente especies nativas de la región de Misiones.

En los espacios de cesión obligatoria para espacio público, la cobertura arbórea debe alcanzar al menos el setenta por ciento (70%) de la superficie.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

4) Corredores biológicos. Los proyectos de escala intermedia o grande (superiores a 5.000 m²) debe integrarse a la red municipal de corredores biológicos, facilitando la conectividad ecológica a través de su diseño.

ARTÍCULO 113.- CRITERIOS DE INTEGRACIÓN URBANO AMBIENTAL. Los emprendimientos deben garantizar soluciones que minimicen impactos en cursos de agua, bordes ribereños, corredores biológicos y áreas naturales, promoviendo una correcta transición entre lo construido y lo natural. Cuando un proyecto no pueda cumplir el porcentaje de permeabilidad, debe compensar mediante:

- 1) Obra de infraestructura verde en espacio público cercano.
- 2) Aporte equivalente al Fondo de Desarrollo Urbano.
- 3) Bonos de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 114.- MONITOREO. La Autoridad de Aplicación puede exigir, para los proyectos de gran escala o aquellos situados en áreas ambientalmente sensibles, un período de monitoreo post-ocupación con el fin de verificar el adecuado funcionamiento de:

- a) Las obras de drenaje pluvial.
- b) Los sistemas de gestión de efluentes.
- c) Las superficies permeables y soluciones de infraestructura verde.
- d) Los sistemas de provisión de servicios básicos.

El monitoreo no puede exceder de dos (2) años, y debe realizarse mediante informes técnicos periódicos elaborados por profesionales habilitados.-

TITULO V

IDENTIDAD Y PATRIMONIO CONSTRUIDO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 115.- DEFINICIÓN Y ALCANCE DEL PATRIMONIO. Se considera patrimonio construido al conjunto de edificaciones, espacios públicos, trazados urbanos, infraestructuras y elementos paisajísticos que, por su valor histórico, arquitectónico, cultural, simbólico o identitario, contribuyen a la memoria colectiva y a la identidad del municipio de Puerto Rico. La protección abarca bienes individuales, conjuntos urbanos, edificios de interés social o comunitario y sectores cuya imagen urbana constituya referencia de la vida local.

ARTÍCULO 116.- REGISTRO MUNICIPAL DE BIENES PATRIMONIALES. Se crea el Registro Municipal de Bienes Patrimoniales, que tiene por objeto identificar, catalogar y clasificar los bienes de valor patrimonial del municipio.

El Registro es progresivo y se actualiza mediante relevamientos municipales, propuestas de instituciones y solicitudes de particulares. Hasta tanto el Registro esté completo, la Autoridad de Aplicación puede disponer protección preventiva sobre bienes que presenten indicios de valor patrimonial.

ARTÍCULO 117°.- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN. Los bienes incorporados al Registro se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Protección Integral (Alta Protección). Bienes de excepcional valor cuya preservación debe mantener su carácter, volumetría y materialidad original. No se permiten demoliciones totales ni intervenciones que alteren sus elementos esenciales.
- b) Protección Intermedia. Bienes cuyo valor radica en su tipología, fachada, volumetría o elementos característicos. Se permiten ampliaciones o refuncionalizaciones siempre que mantengan la lectura formal del bien.
- c) Protección Contextual o Ambiental. Bienes y conjuntos que, por su localización o imagen urbana, contribuyen a la identidad del entorno. La protección busca preservar la coherencia paisajística, sin restringir el desarrollo edilicio compatible.-

CAPÍTULO II

INTERVENCIONES Y AUTORIZACIONES



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 118.- AUTORIZACIÓN ESPECIAL.

Toda demolición, modificación o intervención sobre bienes incluidos en el Registro Municipal de Bienes Patrimoniales requerirá autorización expresa de la Autoridad de Aplicación.

Para bienes con Protección Integral, se requerirá además audiencia pública previa.

ARTÍCULO 119.- PROCEDIMIENTO PARA LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS. Los proyectos para los edificios incorporados al registro de bienes patrimoniales deben seguir las siguientes instancias sin perjuicio de cumplimentar con la documentación técnica correspondiente al trámite de obras privadas:

- a) Presentación de proyecto. Debe incluir una Memoria Justificativa que contenga el diagnóstico del estado de conservación, estudio patológico, en caso de corresponder, propuesta de intervención con materiales y técnicas, evaluación del impacto patrimonial y ambiental.
- b) Dictamen técnico. El proyecto es evaluado por la Autoridad de Aplicación, cuya consulta interdisciplinaria debe ser con profesionales de arquitectura, historia, restauración y disciplinas afines. El dictamen es vinculante para categorías de Protección Integral e Intermedia.

ARTÍCULO 120.- ENTORNOS DE PROTECCIÓN. Se considera entorno de protección el conjunto de parcelas frentistas, linderas y aquellas ubicadas hasta cincuenta metros (50 m) del bien catalogado. En dichos entornos podrán establecerse restricciones particulares sobre alturas máximas, retiros, materiales, volumetrías, arbolado y paisaje urbano.

CAPÍTULO III

INCENTIVOS Y FOMENTO A LA CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 121.- INCENTIVOS FISCALES Y URBANÍSTICOS. El Municipio puede otorgar los siguientes incentivos a propietarios de bienes catalogados:

- a) Bonificación de hasta el cincuenta por ciento (50%) en las Tasas Generales por un plazo de hasta diez (10) años, según reglamentación de la Autoridad de Aplicación.
- b) Exención del Impuesto a la Construcción para obras de restauración, consolidación estructural o refuncionalización compatibles con la categoría asignada.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

c) Transferencia de Derechos de Edificación: los propietarios pueden transferir a otros lotes (propios o de terceros) los indicadores urbanísticos no utilizables en el bien patrimonial.

ARTÍCULO 122.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA. La política patrimonial municipal debe integrar actividades de difusión, reconstrucción de relatos históricos locales, valorización de arquitectura tradicional y reconocimiento de elementos característicos de la identidad de Puerto Rico, tanto materiales como inmateriales. En este sentido se promueve la identificación y puesta en valor del patrimonio mediante la participación activa de la comunidad a través de:

- a) Consultas públicas.
- b) Programas educativos.
- c) Señalética interpretativa.
- d) Difusión digital e histórica.
- e) Convocatorias para la propuesta de bienes a catalogar.

TITULO VI

INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 123.- OBJETO. Se establece el régimen de infracciones, sanciones y procedimientos aplicables para asegurar el cumplimiento de las disposiciones del presente Código, garantizando la protección del ambiente, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la integridad del patrimonio construido del municipio.

ARTÍCULO 124.- ALCANCE. Se aplica el presente régimen a todas las personas humanas o jurídicas que intervengan en actividades reguladas por este Código, incluyendo propietarios, desarrolladores, profesionales intervinientes, empresas constructoras, responsables técnicos, consorcios de administración, operadores de servicios y cualquier otro sujeto obligado.-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 125.- RESPONSABILIDADES. Son responsables de las infracciones quienes, por acción u omisión, ejecuten, promuevan, autoricen, permitan o no eviten incumplimientos, sean estos materiales, documentales, ambientales o administrativos. Son solidariamente responsables los profesionales actuantes, conforme a su incumbencia y tareas certificadas.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

ARTÍCULO 126.- TIPOS DE INFRACCIONES. Se clasifican las infracciones en las siguientes categorías, según su impacto, gravedad y riesgo:

- a) Infracciones leves.
- b) Infracciones graves.
- c) Infracciones muy graves.

ARTÍCULO 127.- INFRACCIONES LEVES. Se constituyen infracciones leves las siguientes conductas:

- a) No presentar en tiempo y forma documentación complementaria requerida por la Autoridad de Aplicación.
- b) Ejecutar modificaciones menores en un proyecto aprobado que no alteren indicadores urbanísticos ni condiciones de seguridad, sin previa comunicación.
- c) Incumplir obligaciones de mantenimiento de obras interiores sin impacto sobre el espacio público, drenaje, ambiente o estructura.
- d) Incurrir en demoras menores en la ejecución de obras exigidas, sin afectar terceros ni generar riesgos.
- e) Instalar cartelería de obra sin cumplir requisitos formales.

ARTÍCULO 128.- INFRACCIONES GRAVES. Se constituyen infracciones graves las siguientes conductas:

- a) Ejecutar obras sin permiso, registro o comunicación previa, cuando dichas obras no impliquen urbanizaciones ni afecten bienes patrimoniales.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

- b) Alterar indicadores urbanísticos o constructivos aprobados, sin autorización previa.
- c) No ejecutar las obras de infraestructura básica exigidas por este Código.
- d) Incumplir normas de accesibilidad, movilidad sostenible o seguridad de obra.
- e) Obstruir inspecciones o impedir el acceso de la Autoridad de Aplicación.
- f) No entregar cesiones obligatorias de espacio público, equipamiento o circulación.
- g) Afectar cursos de agua, drenajes o escurrimientos sin autorización técnica.
- h) Realizar desmontes o movimientos de suelo no permitidos o sin permiso.

ARTÍCULO 129.- INFRACCIONES MUY GRAVES. Se constituirán infracciones muy graves las siguientes conductas:

- a) Desarrollar loteos o urbanizaciones clandestinas.
- b) Intervenir, modificar, refuncionalizar o demoler bienes catalogados en el Registro Municipal de Bienes Patrimoniales sin autorización.
- c) Privatizar, cercar, ocupar u obstruir espacios públicos, calles, senderos, accesos ribereños o áreas de cesión obligatoria.
- d) Ejecutar urbanizaciones sin obras básicas de infraestructura exigida.
- e) Incurrir en reincidencia grave o muy grave.
- f) Contaminar cursos de agua, suelos o napas por obras, actividades o descargas de efluentes.
- g) Generar riesgos ambientales o estructurales que afecten a terceros.
- h) Vulnerar servidumbres públicas de paso, drenaje, movilidad o acceso.-

CAPÍTULO III

SANCIONES APLICABLES

ARTÍCULO 130.- TIPOS DE SANCIONES. Se aplican las siguientes sanciones según la gravedad de la infracción:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa.
- c) Clausura parcial o total.
- d) Paralización inmediata de obra.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- e) Decomiso de materiales, cartelería o elementos irregulares.
- f) Obligación de recomposición ambiental o urbana.
- g) Suspensión temporal o definitiva de permisos u autorizaciones.
- h) Pérdida o revocación de incentivos o beneficios otorgados.
- i) Inhabilitación temporal del profesional actuante.
- j) Suspensión para operar en el Municipio.

ARTÍCULO 131.- GRADUACIÓN EN LAS SANCIONES. Se gradúa la sanción considerando:

- a) La gravedad de la infracción.
- b) La reincidencia.
- c) El daño ambiental, urbano o patrimonial generado.
- d) El beneficio económico obtenido por el infractor.
- e) La intencionalidad o dolo.
- f) La afectación a terceros o al interés público.
- g) La resistencia u obstrucción a la inspección.-

ARTÍCULO 132.- MULTAS. Se determina el valor de las multas en una cantidad fija de Unidades Fiscales (UF), según escala aplicable:

- a) Infracciones leves: entre 10 y 200 UF.
- b) Infracciones graves: entre 200 y 2.000 UF.
- c) Infracciones muy graves: entre 2.000 y 10.000 UF.

Se autoriza a la Autoridad de Aplicación a actualizar los valores de la UF conforme a índices municipales.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 133.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO. El procedimiento sancionatorio se puede iniciar a través de:



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

- a) Actuación de oficio.
- b) Denuncia fundada.
- c) Inspecciones programadas o extraordinarias.
- d) Auditorías ambientales, urbanísticas o patrimoniales.-

ARTÍCULO 134.- NOTIFICACIÓN Y DESCARGO. Se notifica al presunto infractor, otorgando un plazo mínimo de siete (7) días hábiles para efectuar descargo y acompañar pruebas, garantizando el debido proceso administrativo.

ARTÍCULO 135.- MEDIDAS PREVENTIVAS. Se aplica de inmediato las siguientes medidas cuando exista riesgo para personas, bienes o ambiente:

- a) Paralización de obra.
- b) Clausura preventiva.
- c) Retiro de elementos peligrosos.
- d) Protección de bienes patrimoniales.
- e) Aseguramiento de espacios públicos o cursos de agua.

Los gastos ocasionados por el retiro de elementos peligrosos, la clausura o cualquier otra medida preventiva adoptada de oficio serán asumidos íntegramente por el infractor, debiendo reintegrarse al municipio conforme a liquidación que practique la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 136.- RESOLUCIÓN. Se resuelve el procedimiento mediante acto administrativo fundado, indicando la infracción, la sanción aplicada, los plazos y las obligaciones de recomposición cuando correspondan.

CAPÍTULO V

DESTINO DE LOS FONDOS

ARTÍCULO 137.- AFECTACIÓN ESPECÍFICA. Se destina los fondos recaudados por sanciones exclusivamente a los siguientes programas:

- a) Fondo de Desarrollo Urbano.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

- b) Conservación y restauración de bienes patrimoniales.
- c) Infraestructura verde y drenaje sostenible.
- d) Mejoras urbanas en sectores afectados.-

CAPÍTULO VI RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

ARTÍCULO 138.- RESPONSABILIDAD PROFESIONAL. Los profesionales intervinientes son responsables por las certificaciones, proyectos, declaraciones juradas y tareas ejecutadas dentro de su incumbencia, además deben responder solidariamente cuando la infracción derive de su actuación técnica.

ARTÍCULO 139.- SANCIONES ESPECÍFICAS. Se aplica la suspensión temporal o definitiva para intervenir en proyectos dentro del municipio cuando el profesional:

- a) Incurra en reiteradas infracciones.
- b) Presente documentación falsa.
- c) Certifique obra no ejecutada o incumplir deberes técnicos.
- d) Promueva o participe en loteos clandestinos.

La Autoridad de Aplicación debe comunicar dichas sanciones a los colegios y consejos profesionales correspondientes.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 140.- REGISTRO DE INFRACTORES. Se crea el Registro Municipal de Infractores Urbanos, en el cual inscribir las infracciones graves y muy graves, estableciendo un plazo de permanencia de tres (3) años para las graves y de cinco (5) años para las muy graves.

ARTÍCULO 141.- REINCIDENCIA. Se considera reincidencia cuando el infractor incurra nuevamente en infracciones graves o muy graves dentro del plazo de dos (2) años. Se aplica aumentos automáticos de hasta el cincuenta por ciento (50%) de las multas.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ARTÍCULO 142.- PRESCRIPCIÓN. Se establece los siguientes plazos de prescripción:

- a) Infracciones leves: dos (2) años.
- b) Infracciones graves: cuatro (4) años.
- c) Infracciones muy graves: cinco (5) años.

TITULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO I

PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y MECANISMOS DE CONSULTA

ARTÍCULO 143.- PRINCIPIOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA. La aplicación e implementación del presente Código se rige por los principios de participación ciudadana, transparencia, acceso a la información y corresponsabilidad social, promoviendo la intervención de vecinos, organizaciones intermedias, instituciones académicas y entidades profesionales en los procesos vinculados al desarrollo urbano.-

ARTÍCULO 144.- MECANISMOS DE CONSULTA PÚBLICA. La Autoridad de Aplicación debe habilitar instancias de consulta pública para las propuestas de modificación, actualización o revisión del Código, garantizando:

- a) Acceso libre a la documentación técnica pertinente.
- b) Plazos razonables para presentaciones, observaciones o aportes.
- c) Sistematización y publicación de las opiniones recibidas.

Se pueden convocar audiencias públicas, mesas de trabajo sectoriales o mecanismos participativos digitales según la complejidad o alcance de la propuesta.-

ARTÍCULO 145.- PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL. Para la revisión o actualización del Código, la Autoridad de Aplicación puede constituir consejos asesores integrados por



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

representantes de colegios profesionales, universidades, organismos técnicos y áreas
municipales vinculadas, con carácter consultivo y no vinculante.

CAPÍTULO II

HERRAMIENTAS DIGITALES Y DE MONITOREO

ARTÍCULO 146.- SISTEMA DE MONITOREO DEL CPUA. La Autoridad de Aplicación establece un Sistema de Monitoreo y Evaluación Continua destinado a verificar la eficacia del presente Código, su adecuación a las dinámicas urbanas y la evolución de los indicadores territoriales. Dicho monitoreo debe contemplar como mínimo:

- a) Seguimiento de la aplicación del Código en permisos, habilitaciones y proyectos urbanos.
- b) Evaluación del comportamiento del crecimiento urbano, densidades y cambios de uso del suelo.
- c) Identificación de situaciones no previstas o conflictos derivados de la normativa.

ARTÍCULO 147.- REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN. La Autoridad de Aplicación debe promover instancias de revisión integral del Código cada diez (10) años o cuando cambios significativos en el territorio lo justifiquen, garantizando participación ciudadana y dictámenes interdisciplinarios

ARTÍCULO 148.- HERRAMIENTAS DIGITALES. El municipio fomenta el uso de herramientas digitales para la gestión, consulta y monitoreo urbano, incluyendo sistemas de información geográfica (SIG), plataformas de seguimiento de expedientes, bases de datos abiertas y mecanismos digitales de participación.

ARTÍCULO 149.- PORTAL WEB CPUA PUERTO RICO. Se crea la Plataforma Web Oficial del Código de Planeamiento Urbano, destinada a garantizar el acceso público, libre y permanente al contenido actualizado del presente instrumento normativo y sus anexos. La plataforma debe incluir como mínimo:

- a) La versión vigente y consolidada del Código.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

- b) Anexos, planillas de indicadores urbanísticos y delimitaciones cartográficas.
- c) Mecanismos de consulta ciudadana y presentación de observaciones.
- d) Información sobre el sistema de monitoreo, actualizaciones y futuras revisiones.

La Autoridad de Aplicación es responsable de su mantenimiento, actualización permanente y disponibilidad digital.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES DE FORMA

ARTÍCULO 150.- ABROGACIÓN DE NORMAS. Quedan abrogadas todas las disposiciones, ordenanzas, reglamentos y actos administrativos de igual o inferior jerarquía que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en el presente Código.

El Honorable Concejo Deliberante debe realizar la consolidación normativa correspondiente a fin de garantizar la correcta interpretación y aplicación del presente instrumento.

ARTÍCULO 151.- VINCULACIÓN COMPLEMENTARIA CON EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y OTRAS NORMAS. Los parámetros urbanísticos establecidos en el presente Código, tales como indicadores de ocupación del suelo, alturas máximas, usos permitidos, retiros, volumetrías y condiciones de implantación, constituyen el marco obligatorio para la aplicación del Código de Edificación.

El Código de Edificación es de aplicación específica para los aspectos técnicos, constructivos, estructurales, de seguridad, higiene, accesibilidad, instalaciones y procedimientos de obra, debiendo ajustarse en todos los casos a los lineamientos urbanísticos definidos por este Código. En caso de duda, superposición o conflicto interpretativo entre ambos instrumentos, prevalecen los criterios urbanísticos y territoriales establecidos en el presente Código, sin perjuicio de la posterior reglamentación técnica que armonice su aplicación conjunta.

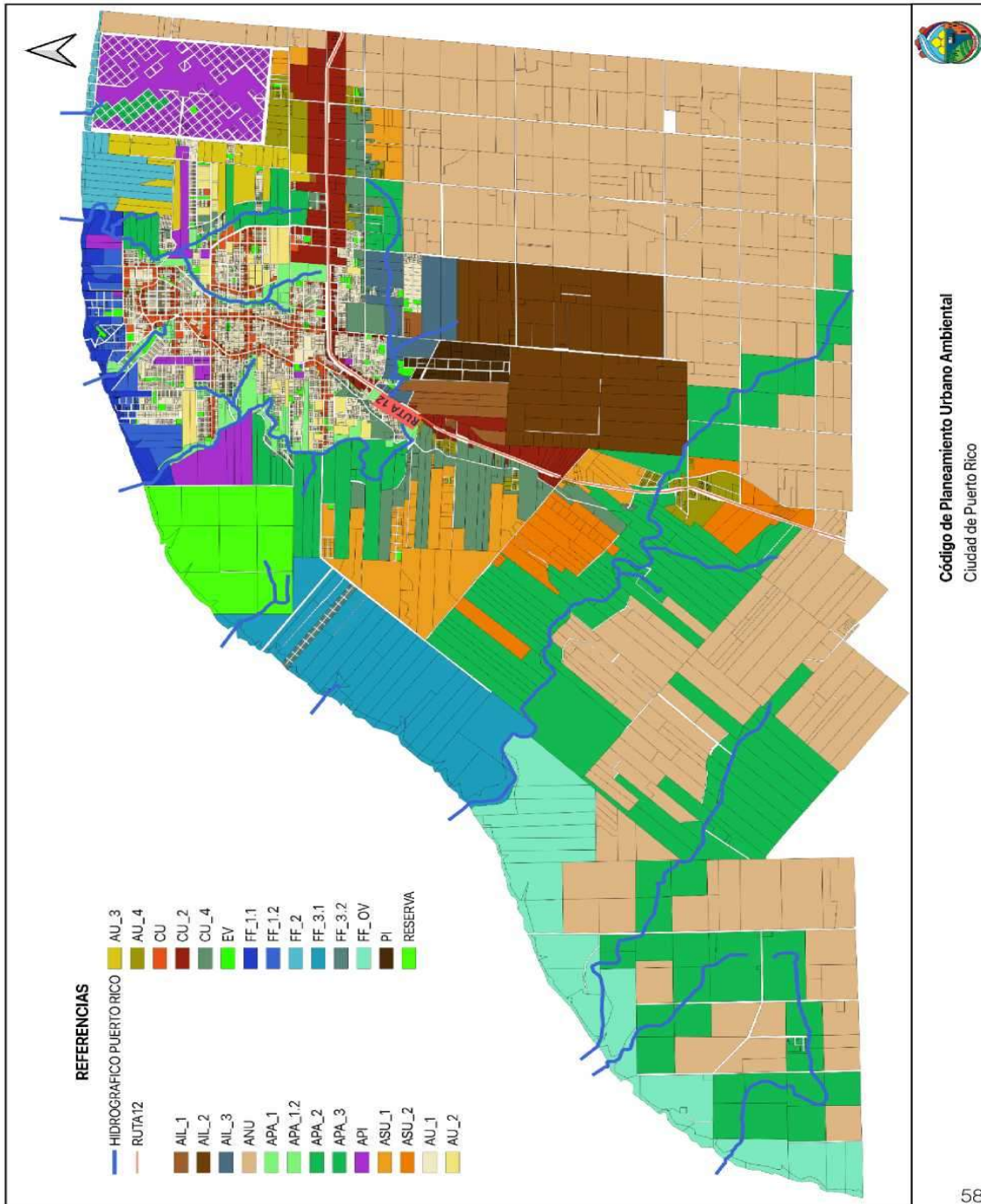
ARTÍCULO 152.- Se comunica al Departamento Ejecutivo Municipal.



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO I





Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.1: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico		
AU.01. ÁREAS URBANAS		
Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad alta, con equipamiento complementario comercial y servicios compatibles con vivienda.		
Indicadores		Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml 15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 17.00 m y 20.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 300 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. - El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml 3,50	
Frente mínimo	ml 10,00	
Sup. de lote mínimo	m ² 300,00	
Retiro de Frente	ml NO	
Altura mínima	ml 6,00	
Altura máxima EM	ml 17,00	
Altura máxima Sem . PL	ml 21,00	
Altura máxima PL	ml 27,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	% 80,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	% 10,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI	
Tolerancia de altura	% 10,00%	
Principales actividades permitidas:		
<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda unifamiliar; Vivienda multifamiliar y colectiva; Vivienda terciaria (hoteles, hosterías, apart hostels); Residencias universitarias y para adultos mayores. - Comercio sectorial (201-1,000 m²); Restaurantes, cafés y establecimientos gastronómicos; Oficinas y servicios profesionales; Entidades financieras y servicios empresariales. - Educación (todos los niveles: inicial, primario, secundario, superior). - Salud (básica y compleja: consultorios, clínicas, centros de salud). - Equipamientos culturales (bibliotecas, museos, galerías de arte). - Entretenimiento (cines, teatros, clubes sociales, centros culturales). 		



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.2: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
AU.02. ÁREAS URBANAS			
Área caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 17.00 m y 20.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 300 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. - El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	10,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	300,00	
Retiro de Frente	ml	NO	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	9,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	12,00	
Altura máxima PL	ml	15,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	70,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	15,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		SI	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas: - Vivienda unifamiliar; Vivienda multifamiliar de media densidad (máx. 4 niveles); Vivienda colectiva en lotes de dimensiones adecuadas; Residencias para grupos familiares extendidos. - Comercio sectorial (201-1,000 m ²); Servicios básicos de barrio (farmacias, kioscos, almacenes); Comercios medianos con estudio de impacto; Pequeñas hosterías familiares y alojamientos temporales. - Educación inicial y primaria; Salud básica y consultorios médicos; Pequeños equipamientos deportivos y recreativos; Servicios técnicos y talleres de mantenimiento.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.3: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
AU.03. ÁREAS URBANAS			
Áreas de expansión urbana controlada, caracterizada por el desarrollo progresivo de baja densidad, donde predomina la vivienda unifamiliar y se preserva la escala barrial.			
Indicadores		Observaciones:	
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 20,00 m y 25.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 350 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	12,50	
Sup. de lote mínimo	m ²	350,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	9,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	12,00	
Altura máxima PL	ml	15,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
- Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva de muy baja densidad (máx. 2 unidades por lote); Vivienda productiva con actividad complementaria. - Comercio de barrio (≤200 m ²); Servicios de salud primaria (consultorios, farmacias); Pequeños equipamientos comunitarios; Servicios de mantenimiento y reparación básica; Actividades productivas de bajo impacto. - Equipamientos educativos de escala barrial; Pequeñas plazas y espacios verdes de proximidad; Centros comunitarios y de participación vecinal; Instalaciones deportivas recreativas.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.4: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
AU.04. ÁREAS URBANAS			
Núcleos de servicios y equipamientos en áreas suburbanas y colonias, caracterizados por la consolidación de centralidades de escala local, donde conviven la vivienda unifamiliar con equipamientos urbanos de proximidad, comercio local y vivienda colectiva de baja densidad.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 25,00 m y 30.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 500 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	15,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	500,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	NO	
Altura máxima Sem . PL	ml	9,00	
Altura máxima PL	ml	12,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	65,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	25,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
- Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva de baja densidad (en parcelas de ≤1000 m ²); Vivienda productiva con actividad complementaria; Residencias para adultos mayores y grupos familiares. - Comercio de abastecimiento diario (≤500 m ²); Servicios de salud primaria (consultorios, farmacias); Equipamientos educativos (nivel inicial y primario); Servicios administrativos locales (oficinas postales, atención municipal); Espacios comunitarios (centros vecinales, salones de usos múltiples). - Pequeños equipamientos deportivos y recreativos; Servicios de alimentación (restaurantes, comedores); Destacamento policial, cuartel de bomberos; Talleres de reparación y mantenimiento básico; Espacios culturales y de encuentro comunitario.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.5: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
CU.01 - CORREDOR URBANO INTERBARRIAL			
Ejes de conectividad intra urbana con alta intensidad de usos mixtos, centralidad barrial y prioridad peatonal.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	21,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 17.00 m y 20.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 300 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. - El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	10,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	300,00	
Retiro de Frente	ml	NO	
Altura mínima	ml	6,00	
Altura máxima EM	ml	17,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	21,00	
Altura máxima PL	ml	25,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	80,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	10,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		SI	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
- Vivienda multifamiliar con comercio en planta baja; Vivienda colectiva de media densidad - Comercio de proximidad y especializado ($\leq 1,000$ m ²); Gastronomía y restaurantes de escala barrial; Servicios administrativos y profesionales; Establecimientos de alojamiento turístico (hoteles, hostales, apart hotels). - Equipamientos de salud básica (consultorios, farmacias); Educación (institutos, centros de formación); Equipamientos deportivos y recreativos semipúblicos.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.6: PLANILLA DE INDICADORES


Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
CU.02 - CORREDOR URBANO REGIONAL			
Ejes de escala metropolitana con conectividad regional, usos logísticos-comerciales y alta capacidad vial.			
Indicadores		Observaciones:	
Ancho mínimo de calle :	ml	21,00	<p>Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 17.00 m y 20.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 350 m². Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. - El FOS podrá ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.</p> <p>Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.</p>
Ancho mínimo de vereda :	ml	4,50	
Frente mínimo	ml	10,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	350,00	
Retiro de Frente	ml	NO	
Altura mínima	ml	6,00	
Altura máxima EM	ml	17,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	21,00	
Altura máxima PL	ml	25,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	80,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	10,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		SI	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda multifamiliar con comercio en planta baja; Vivienda colectiva de media densidad. - Grandes superficies comerciales (>500 m²); Centros de servicios integrados; Hoteles y establecimientos de convenciones; Sedes institucionales y corporativas de escala regional. - Clínicas y centros de salud especializados; Institutos de diagnóstico y tratamiento; Centros de rehabilitación y medicina ambulatoria. - Estaciones de transferencia modal; Plataformas logísticas de último kilómetro (<5,000 m²); Centros de distribución urbana; Talleres de servicio vehicular y mantenimiento. 			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.7: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
CU.03. CORREDOR URBANO SUBURBANO			
Ejes de transición urbano-rural con baja densidad, servicios de escala zonal y conectividad con colonias			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	25,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 25.00 m y 30.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 500 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	4,50	
Frente mínimo	ml	15,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	500,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	9,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	12,00	
Altura máxima PL	ml	15,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
- Vivienda multifamiliar con comercio en planta baja; Vivienda colectiva de baja densidad; Establecimientos de alojamiento turístico. - Comercios de insumos agrícolas y veterinarios; Ferreterías y corralones de materiales; Pequeñas agroindustrias (procesamiento primario); Depósitos de productos regionales y acopios; Talleres de reparación de maquinaria agrícola. - Servicios automotores y de maquinaria pesada; Talleres de mantenimiento y reparación general; Equipamientos educativos técnicos y de formación; Servicios turísticos rurales y de agroturismo. - Comercios de proximidad para áreas rurales; Servicios comunitarios y de apoyo a productores; Instalaciones deportivas de escala zonal; Infraestructura de comunicaciones y servicios básicos.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.8: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
CU.04. CORREDOR URBANO ECOLÓGICO			
Corredor destinado a la conectividad ecológica, recreativa y paisajística del sistema urbano y periurbano, integrando áreas naturales, parques lineales y cauces hídricos.			
Indicadores		Observaciones:	
Ancho mínimo de calle :	ml	25,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 25.00 m y 30.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 500 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	4,50	
Frente mínimo	ml	15,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	500,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	6,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	9,00	
Altura máxima PL	ml	12,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
- Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva de baja densidad; Establecimientos de alojamiento turístico. - Equipamientos deportivos al aire libre; Instalaciones de investigación ambiental; Centro de salud; Mercados de productores locales. - Parques lineales y corredores biológicos, Sendas peatonales y ciclistas segregadas, Jardines de lluvia y sistemas de drenaje sostenible, Viveros de especies nativas.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.9: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
ASU.01. ÁREAS SUBURBANAS			
Franja de amortiguamiento estratégica en el límite del crecimiento urbano, caracterizada por lotes con vocación residencial de muy baja densidad integrada con actividades agroproductivas compatibles.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 35,00 m y 40.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 1000 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	20,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	1000,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	6,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	6,00	
Altura máxima PL	ml	6,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
- Vivienda unifamiliar; Vivienda productiva con actividad agropecuaria complementaria. - Agricultura familiar intensiva; Fruticultura de pequeña escala y cultivos permanentes; Apicultura; Viveros de plantas nativas, medicinales y ornamentales. - Infraestructura de comunicaciones y servicios básicos; Instalaciones deportivas. - Alojamiento turístico rural, actividades de agroturismo y turismo rural.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.10: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
ASU.02. ÁREAS SUBURBANAS			
Unidades territoriales de interface urbano-rural, destinados a vivienda unifamiliar con integración de actividades agroproductivas complementarias.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 40,00 m y 50.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 2500 m². Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	25,00	
Sup. de lote mínimo	m²	2500,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	6,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	6,00	
Altura máxima PL	ml	6,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	20,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	60,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas: - Vivienda unifamiliar; Vivienda productiva integrada con actividad agropecuaria. - Agricultura familiar intensiva y extensiva; Fruticultura diversificada y cultivos permanentes; Apicultura y producción animal de pequeña escala; Viveros de plantas nativas, medicinales y ornamentales; Sistemas agroforestales y silvopastoriles. - Infraestructura de comunicaciones y servicios básicos - Instalaciones deportivas. - Alojamiento turístico rural, actividades de agroturismo y turismo rural. - Talleres de maquinaria agrícola básica y mantenimiento			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.11: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
AIL.1 - ÁREA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA			
Zona especializada para la localización de pequeñas y medianas industrias, actividades logísticas, depósitos y servicios complementarios compatibles			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 35,00 m y 40.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 1000 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente Mínimo	ml	20,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	1000,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	6,00	
Altura máxima EM	ml	9,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	12,00	
Altura máxima PL	ml	15,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	65,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	15,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
<ul style="list-style-type: none"> - Industria manufacturera de pequeña y mediana escala; Agroindustria y procesamiento de productos regionales; Aserraderos y plantas de remanufactura maderera; Fabricación de muebles y productos de madera de valor agregado; Producción de tableros y materiales compuestos; Desarrollo de productos de diseño con identidad local. - Centros de distribución y logística de último kilómetro; Depósitos y almacenes generales; Terminal de cargas y transporte multimodal; Plataformas logísticas de e-commerce y distribución urbana. - Talleres de reparación y mantenimiento industrial; Centros de reparación de maquinaria agrícola; Laboratorios de control de calidad e investigación aplicada; Centros de capacitación técnica especializada; Servicios empresariales y oficinas administrativas. 			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.12: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
AIL.2 - ÁREA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA			
Zona especializada para la localización de grandes industrias, complejos logísticos regionales y servicios complementarios de escala municipal.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 40,00 m y 50.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 2500 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	25,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	2500,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	6,00	
Altura máxima EM	ml	9,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	12,00	
Altura máxima PL	ml	15,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas: - Industria manufacturera de mediana y gran escala; Agroindustria y procesamiento intensivo de productos regionales; Elaboración de alimentos regionales de alta escala; Producción de bioenergía a partir de biomasa forestal y agrícola; Parques solares y generación de energía renovable. - Terminales de transporte de cargas de gran escala; Centros de distribución regional con alto flujo vehicular; Plataformas logísticas de operación 24 horas; Depósitos y almacenes generales de capacidad extendida; Terminal de cargas y transporte multimodal avanzado. - Talleres de reparación y mantenimiento industrial especializado; Laboratorios de control de calidad e investigación aplicada regional; Centros de capacitación técnica especializada de alcance provincial; Servicios empresariales y oficinas administrativas corporativas.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.13: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
AIL.3- ÁREAS INDUSTRIALES CON VINCULACIÓN A RECURSOS NATURALES			
Zonas de concentración productiva que se encuentran en directa interfase con el sistema de arroyos urbanos y humedales que conforman los corredores biológicos.			
Indicadores		Observaciones:	
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 40,00 m y 50.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 2500 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	25,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	2500,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	6,00	
Altura máxima EM	ml	9,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	9,00	
Altura máxima PL	ml	9,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	40,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	40,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
<ul style="list-style-type: none"> - Ladrilleras con Plan de Reconversión Ambiental; Cerámicas con sistemas de economía circular; Actividades de extracción con restauración simultánea. - Plantas de tratamiento y valorización de residuos de construcción. - Centros de investigación en materiales sustentables. - Extracción de arcilla con restauración topográfica. - Actividades con rehabilitación de corredores biológicos 			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.14: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
ANU.01. ÁREAS NO URBANIZABLES			
Territorio de protección estricta y vocación productiva rural, caracterizado por la preservación de actividades agropecuarias intensivas, la protección de recursos naturales estratégicos y la limitación absoluta de usos urbanos.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	NO	
Sup. de lote mínimo	Ha	5,00	
Retiro de Frente	ml	NO	
Altura mínima	ml	NO	
Altura máxima EM	ml	NO	
Altura máxima Sem . PL	ml	NO	
Altura máxima PL	ml	NO	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	NO	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	NO	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	NO	
Principales actividades permitidas:			
<ul style="list-style-type: none">- Vivienda unifamiliar- Agricultura extensiva e intensiva de gran escala; Ganadería intensiva; Producción forestal comercial; Acuicultura.- Canteras de suelo y piedra.- Subestaciones transformadoras; Parques solares; Plantas de Biomasa; Plantas de Biocombustible.- Plantas de tratamiento de residuos; Centros de acopio y almacenamiento agrícola.- Alojamiento turístico rural, actividades de agroturismo y turismo rural.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.15: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
APA.01 - CORREDORES FLUVIALES URBANOS			
Sistema de franjas de protección ribereña de los arroyos que estructuran la trama ecológica y urbana			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 17,00 m y 20.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 400 m². Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. -Franja de protección de 15m desde la línea de ribera de los cursos de agua. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	10,00	
Sup. de lote mínimo	m²	400,00	
Retiro de Frente	ml	NO	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	6,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	9,00	
Altura máxima PL	ml	12,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda unifamiliar; Vivienda multifamiliar de baja densidad; Vivienda productiva con actividades agroecológicas complementarias. - Comercio sectorial (201-500 m²); Servicios básicos (farmacias, almacenes ≤150 m²). - Educación inicial, primaria y secundaria. - Salud básica y consultorios. - Equipamientos deportivos. - Miradores y senderos de acceso controlado. 			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.16: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
APA.02 - ÁREAS DE CRECIMIENTO URBANO			
Sectores estratégicos para la expansión urbana, bajo un modelo de ocupación que integra los sistemas naturales preexistentes y proteja de manera efectiva los cursos de agua, las riberas y la conectividad ecológica.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 17,00 m y 20,00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 400 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. - Franja de protección de 15m desde la línea de ribera de los cursos de agua. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	12,50	
Sup. de lote mínimo	m ²	400,00	
Retiro de Frente	ml	NO	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	6,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	9,00	
Altura máxima PL	ml	12,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas: - Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva. - Comercio sectorial (201-1,000 m ²); Servicios básicos de barrio (farmacias, kioscos, almacenes); Comercios medianos con estudio de impacto - Educación inicial, primaria y secundaria; Salud básica y consultorios médicos; Pequeños equipamientos deportivos y recreativos. - Áreas Verdes y Espacio Público; Parques Lineales y Deportivos integrados a los corredores biológicos.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.17: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
APA.03 - FRANJAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA			
Franjas ribereñas de los arroyos y cursos de agua que por su condición de corredores biológicos primarios, son de conservación estricta y no urbanizables.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	-Franja de protección de 50m desde la línea de ribera de los cursos de agua. - Cobertura vegetal nativa: noventa por ciento (90%) mínimo. - Actividades: solo investigación científica y educación ambiental controlada. - Accesibilidad: regulada y restringida.-
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	NO	
Sup. de lote mínimo	Ha	1,50	
Retiro de Frente	ml	NO	
Altura mínima	ml	NO	
Altura máxima EM	ml	NO	
Altura máxima Sem . PL	ml	NO	
Altura máxima PL	ml	NO	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	NO	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	NO	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	NO	
Principales actividades permitidas:			
Educación Ambiental (senderos interpretativos delimitados, miradores). Restauración Ecológica (reforestación con especies nativas, control de especies exóticas invasoras). Infraestructura Pública Esencial			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.18: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
FF.1 - FRENTE FLUVIAL COSTA CENTRAL PARANÁ			
Sector de interface urbano-fluvial de valor paisajístico y recreativo.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 20,00 m y 25.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 600 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	12,50	
Sup. de lote mínimo	m ²	600,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	6,00	
Altura máxima EM	ml	12,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	15,00	
Altura máxima PL	ml	21,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas: - Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva; Hoteles, Hostelerías, Posadas y Apart hotel. - Restaurantes y cafés; Comercios de productos regionales y artesanías. - Servicios de alquiler de equipamiento náutico y recreativo. - Información turística y centros de interpretación ambiental. - Clubes náuticos; Instalaciones deportivas al aire libre - Miradores y puntos de observación.			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.19: PLANILLA DE INDICADORES


Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
FF.1.1 - FRENTE FLUVIAL COSTA CENTRAL PARANÁ			
Zona de transición morfológica y funcional entre el borde costero y el tejido urbano consolidado.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 25,00 m y 30.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 750 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	15,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	750,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	6,00	
Altura máxima Sem . PL	ml	6,00	
Altura máxima PL	ml	15,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	60,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	20,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva. - Comercios de proximidad (≤100 m²) - Servicios profesionales (consultorios, estudios) - Alojamiento turístico. - Talleres de arte y artesanía de escala doméstica - Miradores y puntos de observación paisajística - Senderos interpretativos de la barranca - Espacios de contemplación y descanso - Pequeñas instalaciones deportivas. 			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.20: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico					
FF.2 - FRENTE FLUVIAL SAN ALBERTO - COSTA PARANÁ					
Zonas de expansión urbana, caracterizada por grandes superficies vacantes con frente al río que permiten el desarrollo de un modelo innovador de urbanización costera de baja densidad.					
Indicadores				Observaciones:	
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 25,00 m y 30.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 750 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.		
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50			
Frente mínimo	ml	15,00			
Sup. de lote mínimo	m ²	750,00			
Retiro de Frente	ml	5,00			
Altura mínima	ml	3,00			
Altura máxima EM	ml	NO			
Altura máxima Sem . PL	ml	6,00			
Altura máxima PL	ml	12,00			
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	40,00%			
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	40,00%			
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO			
Tolerancia de altura	%	10,00%			
Principales actividades permitidas:					
<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva - Hotel, Apart hotel y residencias turísticas - Hosterías y posadas. - Restaurantes y cafés. - Clubes náuticos y deportes acuáticos - Centros de alquiler de equipamiento recreativo - Espacios para eventos culturales y festivales - Comercios de productos regionales y artesanías - Instalaciones deportivas. 					



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación
en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.21: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
FF.3 - FRENTE FLUVIAL MONTE SEGUÍN - COSTA PARANÁ			
Zonas de expansión urbana de excepcional valor paisajístico y ambiental, caracterizada por grandes superficies vacantes que permiten el desarrollo de un modelo de urbanización costera de muy baja densidad			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	Condiciones para la subdivisión: - Se aceptará la subdivisión de parcelas con frente entre 35,00 m y 40.00 m. Deberán generarse dos parcelas con frente de igual dimensión. La superficie resultante mínima en ambas parcelas: 1000 m ² . Garantía de accesibilidad independiente para cada parcela. Bonificaciones y estímulos: +10% en altura: Por implementación de sistemas de energía renovable. +15% en altura: Por implementación de Sistemas de captación pluvial para riego y usos no potables. +20% en altura: Por cesión de suelo para espacio público.
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	20,00	
Sup. de lote mínimo	m ²	1000,00	
Retiro de Frente	ml	5,00	
Altura mínima	ml	3,00	
Altura máxima EM	ml	NO	
Altura máxima Sem . PL	ml	NO	
Altura máxima PL	ml	9,00	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	40,00%	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	40,00%	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	10,00%	
Principales actividades permitidas:			
- Vivienda unifamiliar; Vivienda colectiva - Hotel, Apart hotel y residencias turísticas - Hosterías y posadas. Eco-lodges y complejo de cabañas. - Clubes náuticos y deportes acuáticos. - Pequeños comercios de abastecimiento local (≤100 m ²)			



Honorable Concejo Deliberante
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones
Avda. San Martín N° 2550
Tel.: 03743-15608946
Pág.: www.hcdpuertorico.gob.ar
Correo: hcd.puertoricomnes@gmail.com

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

ANEXO 2.22: PLANILLA DE INDICADORES

Código de Planeamiento Urbano Ambiental Ciudad de Puerto Rico			
FF.4 - FRENTE FLUVIAL ORO VERDE - COSTA PARANÁ			
Zona de vocación no urbanizable destinada a actividades productivas y extractivas de carácter estratégico.			
Indicadores			Observaciones:
Ancho mínimo de calle :	ml	15,00	
Ancho mínimo de vereda :	ml	3,50	
Frente mínimo	ml	NO	
Sup. de lote mínimo	Ha	5,00	
Retiro de Frente	ml	NO	
Altura mínima	ml	NO	
Altura máxima EM	ml	NO	
Altura máxima Sem . PL	ml	NO	
Altura máxima PL	ml	NO	
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	%	NO	
Superficie Mínima Permeable (SMP)	%	NO	
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja		NO	
Tolerancia de altura	%	NO	
Principales actividades permitidas:			
<ul style="list-style-type: none">- Vivienda unifamiliar- Agricultura extensiva e intensiva de gran escala; Ganadería intensiva; Producción forestal comercial; Acuicultura.- Canteras de suelo y piedra.- Extracción de áridos (arenas) con planes de restauración.- Operaciones portuarias de carga y descarga.- Patios de acopio y clasificación de materiales.- Plantas de procesamiento primario de áridos.- Infraestructura energética y de servicios.			