



Municipalidad de Concepción del Uruguay
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

O R D E N A N Z A N° 9235

Visto:

La Nota S 1295 Libro 62 de fecha 23 de Noviembre de 2012 elevada por el DEM, Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Planeamiento Urbano referente a la definición del Factor de Ocupación Total (FOT) y Factor de Ocupación del Suelo (FOS) en el Código de Ordenamiento Urbano - C.O.U., Ordenanza N° 4527, que en el Distrito Residencial 2 - R2, presenta los valores de 0,75 y 0,60 respectivamente.

Considerando:

Que desde hace algunos años se viene ampliando el área de cobertura de infraestructura y servicios urbanos de agua, cloaca, gas, alumbrado y pavimento entre otros, correspondiéndose con varios Distritos urbanos en los que se incluye el R2 - Residencial 2.

Que el FOT - Factor de Ocupación Total que se establece para los distintos Distritos de la ciudad, se encuentra definido en el Código de Ordenamiento Urbano, C.O.U. Ordenanza 4527, como la "superficie máxima construible en cada parcela, resultante de multiplicar el coeficiente establecido para la zona por la superficie de dicha parcela. La superficie semicubierta, abierta en dos o más lados de su perímetro se considerará con la mitad (50%) de su superficie (balcones, galerías, etc.)".

Que el actual índice de FOT para el Distrito R2 - Residencial 2 es de 0.75, que con el premio del 50% más por englobamiento de patios, resulta un índice de 1.125. Que asimismo este valor ha resultado insuficiente para la demanda y el aprovechamiento del volumen construido a la luz de las infraestructuras actualmente existentes.

Que en la práctica profesional a través de más de 10 años de utilización de estos índices se ha comprobado que tales valores resultan insuficientes para la aprobación de muchos proyectos con valores cercanos, pero que deben apelar a la vía de excepción para su aprobación.

Que el distrito R2 está definido en el Código de Ordenamiento Urbano (C.O.U.) como de uso Residencial, es decir que su uso es netamente destinado a viviendas y servicios colaterales, no



Municipalidad de Concepción del Uruguay
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

estando permitido otros usos que puedan afectar a este.

Que esta gestión sigue proyectando y ejecutando obras de infraestructura urbana que siguen mejorando las condiciones de habitabilidad de la ciudad en varios sectores, entre ellos el R2.

Que a la luz de los últimos censos de población, (1990-2001-2010) la utilización de esta área servida con infraestructura se mantiene en porcentajes muy bajos, ya que la densidad de habitantes por hectárea es de 75-100 Hab./Ha. resultando un cuadro de sub-utilización urbana de tales servicios y por ende cargando sobre poca población su mantenimiento.

Que según normas de planeamiento urbano y de economía urbana, los índices de densidad de población, aconsejados son de 200 a 300 Hab./Ha., estando la ciudad lejos de este horizonte deseable y económicamente sustentable.

Que en base a lo antedicho es necesario apelar a normas de regulación del uso del suelo que favorezcan el óptimo rendimiento de la infraestructura existente y garanticen su sustentabilidad en el tiempo, densificando moderadamente dichas zonas.

Que se han realizado las consultas pertinentes sobre este tema en distintas reuniones con la Comisión Asesora del COU, la cuál se encuentra conformada por Organismos Políticos, Universidades, Colegios Profesionales, Corredores Inmobiliarios, Jefaturas Administrativas y técnicas Municipales, acordando lo antedicho y labrándose las actas correspondientes.

Que la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Concepción del Uruguay, UCU-FAU, a través de su representante en Comisión Asesora, Arq. Verónica Sersewitz docente de la Cátedra de Proyecto Final de la Carrera, manifiesta encontrarse en un todo de acuerdo a la propuesta presentada, manifestando que el crecimiento de la ciudad en las condiciones actuales ha provocado una reducción de la densidad, que ha crecido en extensión más que en habitantes, que este crecimiento ha sido discontinuo y con saltos en la urbanización. Que esta dimensión excesiva de suelo urbano ocasiona que la gestión ambiental de la municipalidad, resulte cada vez más onerosa y deficitaria, por lo que propone incentivar el completamiento de la trama urbana consolidada (R2).

Que se han realizado pruebas y ensayos suficientes en las oficinas técnicas municipales practicados en los loteos existentes y en los volúmenes edificables para el Distrito de referencia R2, a fin de determinar los nuevos índices a



Municipalidad de Concepción del Uruguay
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

utilizar, resultando que la densificación que se propone no afectará los patrones de utilización de utilización del espacio urbano en cuanto a densidad, servicios, privacidad, asoleamiento, contacto con el suelo, medio ambiente y espacios verdes.

Que tal aprovechamiento de los existente no implicaría nuevos gastos de infraestructura para el municipio, pudiendo ejecutarse inmediatamente, previo informe dado por la Secretaría de Obras Sanitarias, y otras que se consideren pertinentes.

Por Ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
CONCEPCION DEL URUGUAY SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:**

Art. 1º: Reemplácese la Ficha del Distrito Residencial 2 - R2, perteneciente al Código de Ordenamiento Urbano -C.O.U., Ordenanza 4527, por la nueva Ficha Distrito Residencial 2 - R2 que se adjunta, con las características y parámetros morfológicos que allí se establecen, con FOT =1.65, FOS = 0.60 y eliminando el premio del 50% del FOS por englobamiento de patios.

Art. 2º: Establecer para los casos de Proyectos de Obra Nueva con 6 (seis) y más de 6 (seis) Unidades Locativas, el pedido de Factibilidad de infraestructura de servicios públicos y de privados.

Art. 3º: Notifíquese a los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros, Agrimensores, Maestros Mayores de Obra y Escribanos, y a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Concepción del Uruguay a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Planeamiento Urbano.

Art. 4º: Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.

Dado en la Sala de Sesiones Juan Domingo Perón del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, a los veintiún (21) días del mes de Marzo del año dos mil trece. Fdo.: Ana María Díaz-Presidenta. Miguel Angel Robina-Secretario.

ES COPIA Ana María Díaz
Presidenta H.C.D.
Miguel Angel Robina



Municipalidad de Concepción del Uruguay
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

Secretario H.C.D.

INTENSIDAD DE USO TIPO DE USO PERMITIDO DISTRITO

FOS FOTPREDOMINANTE:R 2

Residencia

0.60 1.65COMPLEMENTARIO:

Comercio, serviciosRESIDENCIAL 2
y pequeños talleres

—
CARACTER: Residencial mixto de densidad media en área urbana. Areas consolidadas con agua y cloacas, con algunas calles con pavimento. Combina el uso residencial con el pequeño comercio barrial, albergando asimismo el desarrollo de actividades productivas y de servicios (vivienda con taller)

—
PARCELAMIENTO

—
LOTE MINIMO:

Ancho: 8,66 m.

Superficie: 200,00 m2.

—
NORMAS DE TEJIDOESPACIO URBANO

—
RETIRO:PATIOS DE PRIMERA

Lado mínimo: 3,00 m

L M:Superficie mínima: 12,00 m2

Se puede construir sobre línea municipal o con retiros de PATIOS DE SEGUNDA frente.No se admiten.

R L:

Se puede construir entre PARAMENTOS ENFRENTADOS medianeras o edificios de $h/2$ mayor o igual a 3m. perímetro libre o semilibre.

L F I:

Cuando se trata de manzanas del trazado histórico se aplica a partir de los 3,00 m. de altura $I=0.375$ a

—
ALTURA MAXIMAESTACIONAMIENTO/CARGA Y DESCARGA

Plano límite 9,00 m.

Volúmenes retirados

$R = \operatorname{tg} \alpha = h/d = 1 * 1$



Municipalidad de Concepción del Uruguay
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

—
Nivel de protección. PuedeSegún Grilla General de Usos
haber edificios catalogados.
Se aplicarán los parámetros
del DPH

—

—

I = Profundidad máxima construible
a = Profundidad de la manzana donde se emplaza el lote
*1 h = Altura edificable
d = distancia de LM al eje de la calle.

CONCEPCION DEL URUGUAY, 26 de Marzo de 2013.-

Por recibido en el día de la fecha. Conste.-

Néstor Rúben Etchepare
Jefe Div. Digestos a/c. Dto. Legislación

CONCEPCION DEL URUGUAY, 11 de Abril de 2013.-

Registrada bajo N° 9235 - Promulgación Automática - Art. 107°,
inciso c), Ley 10.027 y su modificatoria N° 10.082. Conste.

ES COPIA: Dr. Mario G. Carballo
Director de Legislación y Asuntos Jurídicos