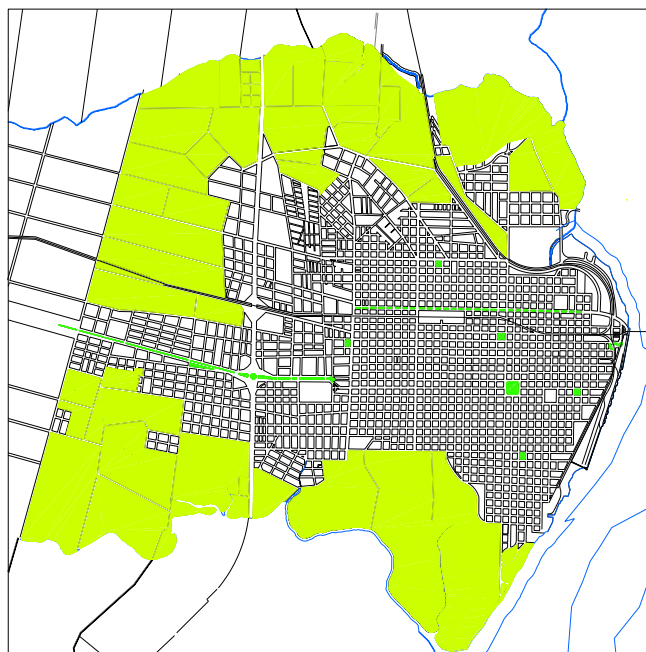


PROYECTOS URBANOS ESTRATEGICOS PARA EL DESARROLLO
DE LA CIUDAD DE CONCEPCION DEL URUGUAY

CÓDIGO

PLAN ESTRATÉGICO DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY



ÍNDICE

1	CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....	5
1.1	Introducción	5
1.2	Objetivos.....	5
1.3	Alcances	6
1.4	Efectos	6
1.4.1	Disposición transitoria.....	7
1.5	Ámbito y Autoridad de Aplicación	7
1.6	Texto Ordenado y Difusión de este Código.....	7
1.6.1	Texto Ordenado.....	7
1.6.2	Difusión	7
1.6.3	Consultas y Reforma de Oficio.	8
1.7	Publicación	8
1.8	Conceptos y Definiciones.....	8
1.8.1	De los Usos del Suelo:	8
1.8.2	De la Ocupación del Suelo:	9
1.8.3	Morfología:	10
1.8.4	De la Subdivisión del Suelo:	11
1.8.5	Abreviaturas Utilizadas:	12
2	CAPITULO II: CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.....	5
2.1	Clasificación en Áreas y Subáreas.....	13
2.2	Clasificación en Distritos.....	13
2.2.1	Distrito Central.....	13
2.2.2	Distritos Residenciales.	14
2.2.3	Zona de Protección Histórico - Patrimonial (DPH)	14
2.2.4	Distritos industriales.....	14
2.2.5	Alineamientos Comerciales	15
2.2.6	Distritos Especiales.	15
3	CAPÍTULO III: NORMAS DE USO DE SUELO	17
3.1	Tipo de Uso.....	17
3.2	Denominación de Usos.....	17
3.2.1	Tipos de uso.....	17
3.2.2	Características de los usos.....	17
3.2.3	Alcances	17
3.2.4	Usos de consignados.....	18
3.3	Situaciones preexistentes.	18
3.3.1	Habilitaciones vigentes.	18
3.3.2	Ampliación y/o Remodelaciones.	18
3.4	Categorías y Características del Uso.....	18
3.4.1	Metodología de clasificación.	18
3.4.2	Otros factores y características para determinar la localización.	19
3.4.3	Valores numéricos.....	20

3.4	De la clasificación por la autoridad de aplicación	21
3.7	Parcelas afectadas por dos distritos distintos.....	21
4	CAPITULO IV: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
4.1	Disposiciones Generales.....	¡Error! Marcador no definido.
4.2	Requisitos para Urbanizaciones.	¡Error! Marcador no definido.
4.3	Denegación de la Autorización.....	¡Error! Marcador no definido.
4.4	Caducidad.....	¡Error! Marcador no definido.
4.5	Las autorizaciones de urbanizaciones se considerarán caducas.....	¡Error! Marcador no definido.
4.6	Estándares de Urbanización.....	¡Error! Marcador no definido.
4.6.1	Estructura Vial.	¡Error! Marcador no definido.
4.6.2	Geometría parcelaria:.....	¡Error! Marcador no definido.
4.7	Distrito de Protección Histórica	¡Error! Marcador no definido.
4.7.1	Criterios de Subdivisión	¡Error! Marcador no definido.
4.8	Espacios Libres.....	¡Error! Marcador no definido.
4.9	Condiciones Ambientales.....	¡Error! Marcador no definido.
4.10	Disposiciones Administrativas.....	¡Error! Marcador no definido.
4.11	Situaciones de Hecho	¡Error! Marcador no definido.
5	CAPITULO V: NORMAS DE INTENSIDAD DE USO	31
6	CAPITULO VI: NORMAS DE TEJIDO (MORFOLOGÍA).....	35
6.1	Determinación del Área Edificable.....	35
6.2	Línea de Frente o Línea Municipal (L.M.).....	35
6.3	Línea de Frente Interno. (L.F.I.)	36
6.4	Retiros Laterales.	36
6.5	Patios.	36
6.6	Patios Auxiliares.	37
6.7	Planta Libre.....	37
6.8	Alturas, Plano Límite.....	38
6.8.1	Calculo de la altura edificable:.....	38
7	CAPÍTULO VII: DISTRITO DE PROTECCIÓN HISTÓRICO- PATRIMONIAL.....	40
7.1	Protección Edilicia	40
7.1.1	Niveles de Protección.	40
7.1.2	Grados de Intervención.....	40
7.2	Protección Ambiental:.....	43

7.2.1	Niveles de Calidad Ambiental	43
7.3	Bienes Catalogados.....	43
7.4	Criterios de Intervención.....	43
7.5	Demolición.....	44
7.5.1	Demolición de Edificios no Sujetos a Protección.....	44
7.5.2	Demolición de Edificios Sujetos a Protección.....	44
8	CAPÍTULO VIII: BARRIOS PRIVADOS.....	45
8.1	Definición de Barrio Privado	45
8.2	Características de los Barrios Privados	45
8.3	Condiciones para su aprobación	45
8.4	Localización de los Barrios Privados	45
8.5	Carácter urbanístico.....	45
8.6	Estructura parcelaria.....	46
8.7	Morfología edilicia.....	46
8.8	Infraestructura de Servicios	47
8.9	Morfología Vial.....	47
9	CAPÍTULO IX: CLUBES DE CAMPO	48
9.1	Definición.....	48
9.2	Características.....	48
9.3	Requisitos para su Aprobación.....	48
9.4	Indicadores Urbanísticos.....	48
9.4.1	Carácter urbanístico	48
9.4.2	Estructura parcelaria.....	48
9.4.3	Morfología edilicia.....	49
9.5	Forestación Interior y Parquización	49
9.6	Infraestructura de Servicios	49
10	CAPÍTULO X: PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES AL CÓDIGO.....	51
10.1	Reconsideración de la Norma	51
10.2	Plan de detalle	51
10.3	Plan de Sector	51
10.4	Modificaciones Globales.....	51
10.5	Procedimiento Administrativo.....	51

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

1 CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

1.1 Introducción

El **Código de Ordenamiento Urbano (COU)** es un instrumento normativo del **Plan Estratégico de Concepción del Uruguay (PECU)** y por lo tanto resultado de un amplio proceso de discusión de la problemática de la ciudad en sus diferentes dimensiones.

Del conjunto de ejes estratégicos consensuados, en su Cuarto Eje Estratégico ¹ el PECU especifica la *decisión de implementar un plan Urbanístico para la Ciudad de Concepción del Uruguay*, desagregando un conjunto de acciones concretas:

Poner en funcionamiento los nuevos mecanismos de gestión del desarrollo urbano, especificando la necesidad de sancionar una normativa urbanística que regule la subdivisión, tipos e intensidades de uso del suelo, definiendo una morfología adecuada para cada zona de la ciudad en función de sus potencialidades y persistencias.

Definir políticas destinadas a acompañar el crecimiento del área urbana, destacando la necesidad de sancionar una normativa que regule las pautas de subdivisión y los estándares requeridos para la producción de suelo urbano, y de definir criterios para la construcción de nuevos conjuntos habitacionales.

Poner en valor el patrimonio construido llevando adelante un trabajo de relevamiento y catalogación de áreas y edificios de valor patrimonial (histórico, arquitectónico o paisajístico) definiendo una normativa específica para las áreas de protección.

Prever mecanismos que hagan posible la presentación, evaluación y eventual aprobación de iniciativas que por su escala o intensidad de ocupación impliquen una posible alteración del comportamiento previsto para el futuro de la ciudad.

1.2 Objetivos

Siguiendo las directivas del plan en su articulado éste Código se propone definir marcos de referencia generales y particulares en materia de uso del suelo, parcelamiento de la tierra, densidad de ocupación y tejido urbano, definiendo asimismo parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido.

Son objetivos de este Código:

- a) Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población de Concepción del Uruguay incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración del espacio urbano.
- b) Promover el desarrollo económico de la ciudad, poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y ambiental, afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción.
- c) Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.
- d) Evitar que la localización de nuevos hechos o actividades que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales o ambientales, y corregir los efectos de los ya producidos.
- e) Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas.
- f) Preservar áreas de interés patrimonial, histórico o paisajístico; los sitios, lugares o monumentos históricos; las obras de arquitectura, y todo aquello integrante del paisaje urbano, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.

¹ Ver texto Plan Estratégico de Concepción del Uruguay (PECU). Documento Apertura Programática.

1.3 Alcances

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad, en especial con cuestiones referidas al uso del suelo, a los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos.

Todos los organismos deberán asimismo aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la **Autoridad de Aplicación (A. A.)**, quien tendrá la responsabilidad de aclarar o interpretar las disposiciones de este Código, dejando expresa constancia de los criterios aplicados en cada caso.

Este marco normativo no pretende ser exhaustivo ni único, reconociendo la existencia de otras leyes, ordenanzas, disposiciones y reglamentos también referidos a cuestiones que son de su competencia, debe sin embargo establecer criterios precisos evitando que la existencia de superposiciones o ambigüedades dificulten la aplicación de la norma. Quedan por lo tanto derogadas toda disposición que se oponga a las previsiones establecidas en este Código. Asimismo quedan derogadas las definiciones de los términos técnicos que figuran en normas anteriores a la vigencia de las presentes. En el caso que se presenten casos que constituyan materia opinable, la Autoridad de Aplicación (A. A.) deberá ponderar los criterios de aplicación, y explicitar estos criterios fundamentando su toma de posición.

1.4 Efectos

Las disposiciones de este Código son aplicables tanto a personas físicas como jurídicas, sean éstas últimas de carácter público o privado, con relación a los bienes sobre los cuales ejerzan derechos y que se encuentren ubicados dentro del ejido municipal.

Limitación de validez de los permisos y habilitaciones preexistentes.

La existencia de actos administrativos desarrollados con anterioridad a la sanción de este Código dan origen a derechos adquiridos que el Municipio reconocerá a los propietarios

Asumiendo que esos derechos caducan en tanto no se realice el fin que dio lugar a estos actos administrativos se fija un plazo para la vigencia de estas autorizaciones.

En el caso de habilitaciones aprobadas con anterioridad, que queden prohibidas por el presente Código cuentan con un plazo de 3 meses para concretar el inicio de la actividad. Cuando se trate de locales habilitados, mantendrá su vigencia siempre que se respeten las características del local en el momento de su última habilitación.

En caso que las instalaciones requieran de trabajos de remodelación o ampliación deberán ajustarse a las directivas de este Código. (ver 3.3.1 y 3.3.2 Certificado de uso conforme)

En el caso de loteos y urbanizaciones se fija un plazo máximo de 6 meses para iniciar los trabajos tendientes a su materialización y de 2 años para concluirlos. En el caso de subdivisiones parcelarias se fija un plazo de un año para concretar su escrituración y registro catastral.

Quienes cuenten con planos aprobados o permisos de construcción que no hayan sido aun materializados tendrán un plazo de 6 meses para iniciar los trabajos y de dos años para concluirlos.

De acuerdo con la normativa vigente se entiende que la finalización de los trabajos se documenta mediante la presentación de los planos conforme a obra. Vencidos estos plazos todo trabajo deberá ajustarse a las disposiciones de este Código.

1.4.1 Disposición transitoria.

Se estipula un plazo de dos meses para que la A. A. resuelva los expedientes en trámite iniciados con anterioridad a la sanción de este Código y que no hayan obtenido aun resolución. Se establece un plazo de dos meses para todos aquellos proyectos en ejecución aún no presentados oficialmente. En ambos casos la normativa de aplicación es la vigente antes de la sanción de este Código.

1.5 Ámbito y Autoridad de Aplicación

El presente Código de Urbanismo será de aplicación en todo el ejido municipal de la Ciudad de Concepción del Uruguay.

La autoridad de aplicación del COU es la Secretaría de Desarrollo Urbano (SDU) de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, ajustándose sus competencias a lo establecido por la ordenanza que establece la asignación de competencias en el departamento ejecutivo (Art. 116 de la ley 3001 de la Pcia. de Entre Ríos).

Para el ejercicio de esta función la Autoridad de Aplicación (A. A) deberá crear una Comisión Asesora, a la que convocará periódicamente para tratar temas que por su importancia o potencial conflictividad requieran la conformación de una sólida base consensual. Esta comisión estará conformada por miembros de los Departamentos Ejecutivo y Deliberante Municipal y por personas representativas de la comunidad local.²

La Comisión Asesora deberá intervenir en todos los casos que no estén contemplados en el presente Código o en los casos de dudosa interpretación.

La autoridad de aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria (catastro) y de las edificaciones.

Tendrá asimismo competencias en la implementación de programas y proyectos tendientes a ejercer una gestión dinámica del presente Código. Sobre la base de esta información, la autoridad de aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

En los casos que lo considere pertinente apoyará sus dictámenes en los informes elaborados por la Comisión Asesora, o por sus subcomisiones.

1.6 Texto Ordenado y Difusión de este Código

1.6.1 Texto Ordenado.

Se encomienda a la autoridad de aplicación llevar adelante el registro de las posibles modificaciones, ampliaciones o especificaciones debidamente aprobadas del presente Código, debiendo publicar anualmente una versión ordenada en la que se incorporen estas modificaciones manteniendo inalterada la continuidad de su articulado.

La autoridad de aplicación deberá asimismo guardar registro de las resoluciones de carácter general así como de las interpretaciones que realice frente a casos particulares, de modo de garantizar que estas interpretaciones aseguren el cumplimiento del principio de igualdad ante la ley.

1.6.2 Difusión.

La autoridad de aplicación tendrá la responsabilidad de implementar mecanismos (desarrollo de cursos, conferencias o publicaciones) destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos interesados en adquirir estos conocimientos.

² Se recomienda la sanción de un decreto a través del cual el Intendente Municipal crea la Comisión Asesora y de la subcomisiones de Subdivisión del Suelo, Morfología y Preservación dependientes de esta Comisión

1.6.3 Consultas y Reforma de Oficio.

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al Código, previstos en el capítulo X “Procedimiento de modificaciones al Código”, la autoridad de aplicación recabará todos los años informes de las entidades profesionales, de la universidad, de las cámaras empresarias, de las organizaciones vecinales y de los organismos de la administración central de la ciudad. Esta consulta estará referida a las dudas y dificultades que ofreciere en la práctica, la aplicación de este Código.

1.7 Publicación

El presente Código entrará en vigencia después de su publicación en el Boletín Municipal y por medio de una edición, realizada sobre soporte gráfico o magnético, que puede ser adquirida por los interesados. La autoridad de aplicación deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta.

Este texto deberá ser actualizado anualmente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.6.1 (texto ordenado) difundiendo oficialmente las reformas incorporadas.

1.8 Conceptos y Definiciones

A los fines del presente reglamento en los anexos se adjunta un glosario en el que se precisan los contenidos de las palabras y expresiones utilizadas en el presente Código.

1.8.1 De los Usos del Suelo:

Alineamiento: Afectación sobre las parcelas frentistas de una determinada calle o vialidad.

Área Rural: Son aquellas áreas de explotación rural insertas dentro del ejido urbano.

Área Complementaria: Corresponde con los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones, adquieren relevancia en el mediano plazo, presentando condiciones adecuadas para una posible ampliación del perímetro urbano.

Área de Reserva: Son aquellas áreas que por sus características adquieren un interés especial en el largo plazo.

Area Urbana: Es el área que constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como las actividades secundarias (industriales) y terciarias (comercio, finanzas, administración), los equipamientos y los servicios comunitarios.

Área: Recorte operativo que delimita el territorio municipal en grandes sectores.

Distrito de Urbanización Especial: Son aquellos distritos afectados por normas especiales que afectan las construcciones con un número mayor de parámetros definidos por un proyecto de diseño urbano.

Distrito Verde: Corresponde a parcelas o sectores de la trama urbana de propiedad pública en los que predomina la vegetación y el paisaje. Su función principal es servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente. En general se los afecta como plazas, plazoletas y parques.

Distrito: Zona o sub-zona a la que se le asignan parámetros urbanísticos, constituyen las unidades espaciales de la codificación.

Distritos Residenciales: Los destinados como uso predominante y a veces exclusivo, a la localización de viviendas con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

Distritos Comerciales: Los destinados a la localización de comercio minorista como uso predominante, y en algunos casos con el uso complementario de administración y servicios; el uso de vivienda pasa a ser también complementario aún cuando el número de unidades supere en superficie la ocupación comercial de P.B.

Distritos Industriales: Destinados a la localización de actividades industriales y de almacenaje, como uso predominante y a veces exclusivo.

Subárea de Reserva Natural: Se trata de unidades ambientales que por sus características presentan un interés especial, como garantía del mantenimiento de las condiciones ambientales y como reaseguro de la sustentabilidad del asentamiento. Áreas inundables, arroyos, costa e islas del Uruguay dentro del ejido urbano.

Subárea de Reserva Urbana: Fracciones de extensión considerable, generalmente sin amanzanar, actualmente con usos específicos de escasa ocupación del suelo, que en el futuro pueden incorporarse y complementar el tejido urbano mediante normas especiales estudiadas al efecto.

Subárea Suburbanizada: Corresponde a los sectores de la trama actual que aun no han logrado contar con los niveles de infraestructura indispensable para su clasificación como Subárea Urbanizada.

Subárea Urbanizada: Corresponde a los sectores de la trama actual de la ciudad que ya cuentan con servicio de energía eléctrica, agua corriente y cloaca.

Subárea: Unidad espacial resultante de la subdivisión de un área.

Subzona: Unidad espacial resultante de la subdivisión de una zona.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela o distrito, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.-

Uso condicionado: Función que en principio puede ser considerada inadecuada para la zona pero que en el marco de determinadas condiciones técnicas puede ser admitida

Uso conforme: Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela que cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.

Uso del suelo: Destino establecido para el suelo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.

Uso exclusivo: Cuando el distrito admite como afectación un único uso

Uso no conforme: Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela y que no cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.

Uso predominante: Es el tipo de usos que define la afectación de un determinado distrito. Su predominio puede depender de la cantidad de suelo afectado o de la intensidad de la actividad que se realiza, generando respecto de los demás usos que se desarrollan en esa misma zona relaciones de subordinación.

Uso prohibido: Son los usos cuyo destino se consideran incompatibles con los autorizados de acuerdo a las características de la zona.

Uso: El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Usos permitidos: Son los usos (predominantes o complementarios) que pueden radicarse en un distrito cumpliendo con las prescripciones de esta norma.

Zona: Área de características homogéneas.

1.8.2 De la Ocupación del Suelo:

Área edificable: Se denomina así al sector de las parcelas en la que es posible ubicar la construcción.

Se determina deduciendo de la superficie total del predio los retiros reglamentarios de frente, fondo y/o laterales definidos para ese distrito.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio incluidas las salientes y los voladizos o balcones mayores de 1000 m. A los efectos del cálculo del FOS no serán computadas las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (GASNEA – EDEERSA - TELECOM - DOSMU).

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS deberá destinarse a terreno absorbente, forestado y parquizado, en un porcentaje definido en función de las características de cada distrito.

Factor de Ocupación Total (FOT): Establece 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.).

A los efectos del cómputo del FOT, para edificios multifamiliares (de propiedad horizontal), unifamiliares, edificios de oficinas, hoteles, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a: cuartos de máquinas, pasadizos de ascensores o montacargas; locales para instalaciones complementarias centrales; tanques; circulaciones comunes verticales; plantas libres; lavaderos colectivos; bauleras; depósitos; la de subsuelos si son utilizados para estacionamiento vehicular o guarda de vehículos; las

plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas - electricidad teléfono saneamiento); los entretechos en las viviendas unifamiliares cuando no lleguen a cumplimentar las dimensiones mínimas y las alturas reglamentarias para locales de primera y segunda clase, según la clasificación contenida en el Código de Edificación. Si el o los subsuelos poseen un uso diferente al de los servicios descriptos precedentemente o al de estacionamiento vehicular deberán computarse para el FOT.

Superficie libre: Es el porcentaje de terreno que queda libre de edificaciones y no puede ser ocupado, al aplicar a la parcela el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que le corresponde según la zona.

1.8.3 Morfología:

Altura máxima de edificación: Medida vertical del edificio según la zona correspondiente, y sobre la cual pueden sobresalir instalaciones complementarias (tanques y chimeneas) cajas de ascensores y escaleras, lavaderos colectivos y bauleras.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.-

Edificio en torre: Edificio cuyos paramentos verticales están rodeados de espacio urbano .

Edificio: Cualquier superficie construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está y que está fija al suelo en forma permanente.

Espacio público: Espacio urbano existente por encima de bienes de dominio publico librados en forma gratuita al uso publico Es el caso de las calles, avenidas y plazas y del que participan los pavimentos, aceras, sectores parquizados, mobiliario urbano

Espacio urbano: Espacio aéreo (publico o privado) afectado por restricciones tendientes a garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, solemamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del suelo, visuales exteriores, vegetación etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase.

Se considera como espacio urbano:

El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.

Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito.

Centro libre o espacio libre de manzana al espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento, destinado prioritariamente a espacio libre, definiéndose para cada distrito su ocupación parcial con otros usos.

Patio: Es el espacio comprendido entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados. Frecuentemente alguno de sus lados queda definido por uno de los límites del predio.

Patios apendiculares : (de apéndice) se trata de patios adheridos a un espacio mayor por uno de sus lados o de sus ángulos.

Patios apendiculares del espacio urbano:

Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio, siendo (a) igual o mayor que dos veces la profundidad del patio.

Patios de primera: son los patios a los que deberán ventilar los locales de 1º clase. El lado mínimo del patio de 1º categoría será de 3,00 m y la superficie de 12.00m, y sus características se regirán según el punto 3.6.1.1 del Código de Edificación de la Ciudad de Concepción del Uruguay.

Patios de segunda o auxiliares: Son áreas descubiertas y ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de segunda, tercera y cuarta clase en los distintos tipos de edificios. El lado mínimo del patio de 2º categoría será de 2.00 m, y la superficie de 6.00 m² y sus características se regirán según el punto 3.6.1.1 del Código de Edificación de la Ciudad de Concepción del Uruguay.

Locales de primera clase: Dormitorio, comedor, sala, sala común (living), biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en éste Código.

Locales de segunda clase: Cocina, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa o vestuario

colectivo, cuarto de costura, cuarto de planchar.

Plano límite: Plano virtual horizontal que limita la altura total de las edificaciones por encima del cual solo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias (tanques y chimeneas).

Pulmón de manzana: Sector no edificable del centro de manzana, a nivel de terreno, destinado a espacio libre verde y a garantizar un porcentaje de terreno absorbente establecido en función de las características del distrito

1.8.4 De la Subdivisión del Suelo:

Calle: Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.

Calles sin salida: Son calles vecinales que están conectadas a otra vía por uno de sus extremos. Se autorizarán cuando razones de diseño lo exijan. En todos los casos en su extremo cerrado deberá proyectarse un cul de sac, es decir, posibilidad de retorno.

Calles vecinales: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato, de baja velocidad y poco volumen vehicular.

Cul de sac: calle cerrada, cuyo extremo tiene forma circular para posibilitar el giro de los vehículos.

Estado parcelario: Características de la parcela constituida por:

1. La ubicación del inmueble y sus linderos.
2. Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida.
3. Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

Fracción: Clasificación del Ordenamiento Catastral formada por uno ó más conjuntos de parcelas; generalmente restos de antiguos parcelamientos, que no posee características de manzana.

Fraccionamiento: Toda división de la tierra bajo las siguientes formas: urbanización o subdivisión.

Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.

Frente mínimo: El ancho mínimo del lote en toda su longitud.

Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada.

Línea de Frente Interno o Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Línea Medianera: Línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

Línea Municipal de Esquina: Línea que delimita la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.

Lote: Bien inmueble de extensión territorial continua, deslindado por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común.

Manzana conformada: La que se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro.-

Manzana: Unidad de Ordenamiento Catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública.

Ochava: La ochava es una sesión al dominio público de un espacio triangular de 2.83 m de lado de los catetos.

Parcela: Todo lote que además cuenta con un plano de mensura inscripto en la Dirección de Catastro.

Parcela o predio de esquina: Es aquel que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Parcela o predio intermedio: Es aquel que no es predio de esquina y se encuentra rodeado en dos o más lados por otro u otros predios.

Pasajes o cortadas: Son calles vecinales que se utilizarán cuando las condiciones del terreno no permitan otra solución.

Plano de jerarquización vial: El plano de la ciudad en escala 1:20.000 que forma parte del presente Código y en el que se indican las calles tipificadas en los incisos anteriores.

Predio: Sinónimo de lote y de inmueble.

Subdivisión: todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público.

Urbanización o loteo: será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público.

Vías de distribución primaria: Vías que interconectan, en sentido longitudinal y transversal, sectores urbanos entre sí, pudiendo tener separador central o plazoletas.

Vías de distribución secundarias: Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial hacia las vías de distribución primaria. Pueden ser de doble mano, pero sin separador central.

Vías de penetración y circunvalación: Son vías de acceso a la ciudad (existentes o proyectadas) que la circundan como acceso de tránsito pesado al puerto.

1.8.5 Abreviaturas Utilizadas:

A. A. :Autoridad de Aplicación

C.E :Código de la Edificación.

C.O.U :Código de Ordenamiento Urbano.

D.E.: Departamento Ejecutivo.

E.M: Eje Medianero.

F: Retiro de frente.

FOS :Factor de Ocupación del Suelo.

FOT :Factor de Ocupación Total

h : altura edificable.

HCD: Honorable Concejo Deliberante

Hm: Altura máxima.

L.M: Línea Municipal.

LFI: Línea de frente interno

O.T.: Oficinas Técnicas

O: Ordenanza.

RL: Retiro lateral.

2 CAPITULO II: CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

2.1 Clasificación en Áreas y Subáreas

Con el fin de promover una correcta localización de las actividades sobre el territorio municipal se ha procedido a su clasificación funcional en cuatro áreas:

- 1) **Área Rural:** Comprende aquellas áreas destinadas al desarrollo de actividades primarias, como las actividades extractivas, la producción ictícola, agropecuaria extensiva o intensiva y la producción forestal.
- 2) **Área Urbana:** Es el área que constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como las actividades secundarias (industriales) y terciarias (comercio, finanzas, administración), los equipamientos y los servicios comunitarios.

Dentro del **Área Urbana** serán diferenciadas dos subáreas:

- a) **Subárea Urbanizada:** Corresponde a los sectores de la trama actual de la ciudad que ya cuentan con servicio de energía eléctrica, agua corriente y cloaca.

Subárea Suburbanizada: Corresponde a los sectores de la trama actual que aun no han logrado contar con los niveles de infraestructura indispensable para su clasificación como Subárea Urbanizada.

- 3) **Área Complementaria:** Corresponde con los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones, adquieren relevancia en el mediano plazo, presentando condiciones adecuadas para una posible ampliación del perímetro urbano.
- 4) **Área de Reserva:** son aquellas áreas que por sus características adquieren un interés especial en el largo plazo, como reaseguro de la sustentabilidad o del mantenimiento de las condiciones ambientales del asentamiento.

Dentro del **Área de Reserva** serán diferenciadas dos subáreas:

- a) **Subárea de Reserva Natural (RN):** Áreas inundables, arroyos, costa e islas del Uruguay dentro del ejido urbano.
- b) **Subárea de Reserva Urbana (RU):** Constituye el área de expansión natural de la mancha urbana. Con ese fin se busca que las afectaciones no comprometan una posible futura expansión.

2.2 Clasificación en Distritos.

Con el fin de garantizar una correcta estructuración del territorio, permitiendo que el proceso de crecimiento poblacional y de concentración urbana de lugar a una adecuada distribución de los usos y densidades, se procedió a definir dentro de cada área los siguientes **Distritos**:

2.2.1 Distrito Central.

Es la zona destinada a concentrar la localización de equipamiento institucional, comercial, y financiero, complementando la función residencial y las actividades educativas, culturales y recreativas.

Una parte de este distrito coincide con el área del casco antiguo mas consolidada, recortándose dentro de su territorio el distrito de protección histórica. Se diferenciaran por lo tanto dos sectores:

C1. Distrito Central 1: Corresponde al sector afectado a usos centrales que no forma parte del área de protección histórica. Predominan los usos comerciales, educativos, culturales y administrativos que caracterizan al área céntrica de una ciudad.

C2. Distrito Central 2: Corresponde al sector del casco histórico de la ciudad. Estará afectado a los usos del distrito centrales, pero siguiendo los parámetros morfológicos del distrito de protección histórico.

2.2.2 Distritos Residenciales.

Son aquellos en los que se prioriza la localización de viviendas, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose según el caso la localización de otros usos compatibles con la residencia

En función de las características que presentan los distintos sectores, tanto en lo referido al nivel de consolidación de cada sector, a las diferentes combinaciones de usos (mixtos), como a las características geométricas y morfológicas del tejido urbano, se procedió a diferenciar 5 tipos de área residencial.

R1. Residencial mixto de densidad media en área consolidada: Localizado en áreas que cuentan con servicio de agua y cloaca y sus calles están en general pavimentadas. Corresponden con el área urbanizada antes de la década del 40. Combina el uso residencial con actividades comerciales y de servicios.

R2. Residencial mixto de densidad media en área urbana: Áreas consolidadas con agua y cloacas pero carentes en su mayor parte de pavimento. Combina el uso residencial con el pequeño comercio barrial, albergando asimismo el desarrollo de actividades productivas y de servicios (vivienda con taller).

R3. Residencial mixto de densidad alta: Representa el sector con mayor intensidad de ocupación, tiende a incrementar la densidad sobre la traza de los boulevares. Combina el uso residencial con los usos del AC1.

R4. Residencial exclusivo de baja densidad: Se aproxima a grandes áreas abiertas en el límite del área rural o sobre la costa del río. Se inscriben dentro de esta categoría algunos loteos de grandes parcelas residenciales, localizados en la periferia de la planta urbana existente.

R5. El tejido Residencial suburbano: Propio de las áreas de expansión, se localiza en área suburbanizada, carentes de agua y cloacas. En caso de completar la construcción de infraestructura puede alcanzar las condiciones del R2.

2.2.3 Zona de Protección Histórico - Patrimonial (DPH)

Con el propósito de resguardar las características histórico patrimonial del casco fundacional de la ciudad, se ha procedido a recortar una zona y dentro de ella un distrito a los que se le asignan parámetros específicos.

ZPH. Zona de Protección Histórica: Es la zona correspondiente al trazado fundacional, en ella se encuentran las referencias más significativas del patrimonio construido, si bien en esta zona se recortan diferentes distritos, (C1, C2, DPH, R1 y R3) y alineamientos, es posible afectar edificios singulares con los parámetros de protección establecidos para el DPH.

DPH. Distrito de Protección Histórica- Patrimonial: Este distrito afecta al sector que presenta las mayores concentraciones de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, simbólico, paisajístico o patrimonial. Se establece sobre este distrito una restricción al dominio particular, en consideración a la existencia de un patrimonio social que se desea preservar.

2.2.4 Distritos industriales.

Son zonas destinadas al agrupamiento de actividades manufactureras y de servicios que por sus características admiten ser localizadas en el ejido urbano; según las características de estos agrupamientos pueden diferenciarse dos situaciones:

I1. Industrial mixto: En éste predomina la localización de actividades industriales, que por sus características admiten la coexistencia con otros usos urbanos (recreativos, deportivos, comerciales y de servicios) incluyendo la vivienda. Este tipo de tejido es en general resultado del proceso histórico de crecimiento de la ciudad, que permitió el asentamiento de usos industriales en contextos residenciales, como asimismo la localización de residencias en el entorno de antiguas zonas fabriles. En todos los casos estas áreas requieren un tratamiento particular, poniéndose especial atención en que las características del tipo de proceso industrial, no impida que en su entorno puedan consolidarse los usos residenciales en condiciones adecuadas.

I2. Industrial exclusivo: Grandes predios industriales aislados y Parque Industrial.

Industria separada, es el caso del parque industrial o de otras posibles áreas industriales planificadas, donde el desarrollo de la actividad productiva y de servicios se segrega del resto de la trama urbana. En estas áreas sólo se admite la superposición con usos administrativos o comerciales vinculados con la producción.

2.2.5 Alineamientos Comerciales

Son penetraciones comerciales en zonas donde predomina otro tipo de uso. Quedan afectados a estos alineamientos los lotes con frente sobre los ejes que constituyen la vialidad principal del municipio. La trama constituida por la totalidad de estos alineamientos conforma el esqueleto de la estructura urbana de la localidad.

En función de las tendencias actuales de localización se define una cierta especialización de los usos sobre cada uno de estos ejes o sobre algunos de sus tramos. Esta constatación ha llevado a diferenciar tres tipos de alineamientos.

AC1. Alineamiento comercial 1: Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativas y de servicios. Se localiza en arterias con un alto nivel circulatorio que pese a la concentración de comercios mantienen su función residencial.

AC2. Alineamiento comercial 2: Predominio de usos comerciales y de servicios de escala barrial.

AC3. Alineamiento comercial 3: Destinado a actividades comerciales mayoristas y minoristas, complementando este uso con actividades productivas o de servicios como talleres, depósitos, corralones, etc.

AC4. Alineamiento comercial 4: Corredor de áreas verdes: Corredores costeros, con posibilidad de desarrollo para usos turísticos, recreativos, y deportivos. (clubes, náutica, hotelería, gastronomía)

2.2.6 Distritos Especiales.

Son distritos afectados con usos específicos, como la localización de equipamientos de gran escala, actividades portuarias o espacios verdes de distinta escala.

E. Equipamiento: Se trata de grandes predios o sectores de la ciudad afectados a la localización de grandes equipamientos públicos o privados: salud, educación, cementerio, seguridad, etc.

P. Puerto: Corresponde a áreas del puerto y predios linderos, se especializa a la prestación de servicios a la actividad portuaria.

V. Verde: Corresponde a grandes predios o sectores de ciudad afectadas al uso público para los que se definen parámetros especiales. Cumplen funciones sociales, recreativas, deportivas y culturales contribuyendo asimismo a la preservación del medio ambiente.

UF: Urbanización futura: Se clasifican como de urbanización futura a aquellos distritos en los que se reconoce una oportunidad para incorporar nuevas tendencias de urbanización sobre el tejido consolidado. Estos fragmentos son identificados y reservados en espera de su tratamiento en el marco de un proyecto urbano específico. (Plan de sector).

Cuadro N°1: Clasificación del Territorio Municipal

ÁREAS	SUBÁREAS	DISTRITOS	DENOMINACION
Rural			
Urbana	Urbanizada	Central	C1 - C2
		Protección Histórica	DPH - ZPH
		Residencial	R1 - R2 - R3 - R4
		Industrial	I1
		Alineamiento Comercial	AC1 - AC2 - AC3 - AC4
		Especiales	V. - P. - E. - U.F
	Suburbanizada	Residencial	R5
		Industrial	I1 - I2
Complementaria			
Reserva	Reserva Natural		
	Reserva Urbana		

3 CAPÍTULO III: NORMAS DE USO DE SUELO

3.1 TIPO DE USO

En este Capítulo se definen cuales son los usos compatibles e incompatibles según las características de cada distrito en que está subdividido el territorio municipal, subdivisión que surge en función de la existencia actual de usos predominantes, de la situación socio económica general y de cierta orientación deseable de desarrollo y ordenamiento urbano.

Se entiende por uso de un inmueble (terreno, edificio o estructura) a la función o destino para el cual ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

La autorización para construir, ampliar, remodelar o demoler todo tipo de construcciones, así como la posibilidad de habilitarlos para cualquier tipo de uso, supone el reconocimiento del derecho de cada contribuyente a realizar, sea propietario y/o persona en virtud de cualquier título o calidad legítima, una actividad lícita y compatible con la zona de radicación en el mismo, derecho que se encuentra subordinado al cumplimiento de condiciones establecidas por leyes y ordenanzas, y su reglamentación.

3.2 DENOMINACION DE USOS

3.2.1 Tipos de uso:

Uso Habitacional: A todo aquel inmueble destinado a vivienda.

Uso de Servicios: A todas aquellas actividades públicas o privadas de carácter administrativo, educativas y culturales públicas o privadas, recreativas, de servicios profesionales, técnicos o artesanales y/o de apoyo al desarrollo general de la comunidad, que no genere una actividad comercial específica sino una contraprestación de servicios.

Uso Comercial: A todas aquellas actividades que implican una transacción económica con o sin entrega de mercaderías a los usuarios en el lugar de radicación..

Uso Industrial: A todas aquellas actividades que implican un proceso de transformación de una determinada materia prima en un producto elaborado.

Uso Rural: A todas aquellas actividades de tipo agropecuario y en la zona del ejido fuera de la zona urbanizada.

3.2.2 Características de los usos

Uso Exclusivo: Cuando un distrito admita como afectación un único uso.

Uso Permitido: Aquel que puede habilitarse en un distrito, cumpliendo con las prescripciones de la presente norma.

Uso Condicionado: Función que en principio puede ser considerada prohibida para la zona pero que en el marco de determinadas condiciones establecidas en esta norma puede ser admitida.

Uso Prohibido: Todo uso no habilitado por la presente norma para el distrito.

3.2.3 Alcances.

Cuando un uso esté permitido el propietario y/o persona en virtud de cualquier título o calidad legítima, podrá solicitar su radicación o habilitación presentando los planos de obra correspondientes a las construcciones, ampliaciones o remodelaciones necesarias para el normal desarrollo de la actividad a ejercer.

En caso que el uso estuviera prohibido, no tiene derecho a construir, remodelar o ampliar un local con ese destino corriendo por cuenta del responsable los perjuicios derivados de su clausura y/o demolición.

Cuando un uso se señale como condicionado, la posibilidad de desarrollar una determinada actividad que esté restringida dependerá de condiciones específicas. Para este caso y por medio de profesional competente, se deberá presentar un estudio pormenorizado de las condiciones de la construcción y de las características técnicas del proceso que se pretende implementar, explicitando y garantizando el marco de condiciones para que pueda ser autorizada la actividad que se propone establecer. Cuando la autoridad de aplicación considere que el informe es favorable deberá elevar el conjunto de las actuaciones al H.C.D quien podrá autorizar esta localización por medio de una Ordenanza.

Cuando se trate de procesos industriales en que los niveles de molestia dependan de la tecnología aplicada al proceso productivo, los estudios deberán ser realizados por un profesional competente y habilitado por el Colegio Profesional respectivo. Cuando se trate de actividades comerciales y de servicios en que los niveles de molestia deriven de las características del edificio o de las condiciones del

entorno urbano en que se desarrollara la actividad, los estudios deberán llevar la firma de un profesional del área de su competencia.

La autoridad de aplicación exigirá el cumplimiento de las disposiciones que se dicten y las verificará previo a la habilitación.

3.2.4 Usos no consignados.

Para aquellos Usos que no figuran en esta norma será responsabilidad de la autoridad de aplicación compararlos con otros análogos, asimilándolo a las condiciones de lugar y actividad de alguno tipificado mediante resolución estimatoria o desestimatoria debidamente fundada.

Si por vía del método analógico no fuera posible asimilarlos, la autoridad de aplicación deberá efectuar un estudio particularizado de esa actividad elevando el DEM al H.C.D la propuesta de inclusión y categorización del Uso para ser incorporado al código por medio de Ordenanza.

3.3 SITUACIONES PREEXISTENTES.

3.3.1 Habilitaciones vigentes.

En los casos de usos preexistentes que cuenten con habilitaciones vigentes a la fecha de sanción de este código y que resultaren prohibidos para la zona por la presente norma, las mismas se mantendrán en tanto no se modifiquen las condiciones de hecho y derecho tenidas en cuenta al momento de su otorgamiento en cuanto a la característica de la actividad y de la construcción.

En el caso de que los organismos oficiales de control comprueben altos niveles de molestias que fuera preciso eliminar o corregir, el titular de la habilitación tendrá la obligación de ajustarse a lo establecido en la legislación vigente sobre la materia, dentro del plazo y de acuerdo a las medidas necesarias que considere el organo administrativo competente.

El cese de la actividad prohibida hará caer el derecho preexistente de la radicación, tanto del propietario del inmueble y/o persona en virtud de cualquier titulo o calidad legitima, según sea el caso.

3.3.2 Ampliación y/o remodelaciones.

En caso de situaciones preexistentes de establecimientos ubicados en zonas que este código no habilita solo se admitirán remodelaciones siempre que estas tiendan a una mejora fehaciente subsanando los niveles de molestia de la actividad. En estos casos el proceso de habilitación deberá ajustarse a la modalidad definida a los usos condicionados.

3.4 CATEGORIAS Y CARACTERÍSTICAS DEL USO.

3.4.1 Metodología de clasificación

A los efectos de determinar su ubicación, aparte del Uso Habitacional el que estará habilitado en todo el Ejido, salvo en las Zonas Industriales exclusivas; y del Uso Rural el que estará habilitado en toda el Area Rural y en toda el Area Complementaria; se dividirán las actividades en: Uso de Servicios, Comerciales e Industriales, las que serán subdivididas en cuatro categorías de acuerdo a su nivel de conflicto con el entorno inmediato.

Estas categorías son:

a. Inocuas

b. Parcialmente incomodas

c. Incomodas

d. Peligrosas

Para determinar la categoría de la actividad (CA) en los casos de Uso Comercial y Uso de Servicios se utilizará la ponderación de diversos factores que se explicitan en la planilla adjunta, la que deberá ser completada por la autoridad de aplicación en base a la documentación presentada por el interesado.

	SI	NO
a) produce ruidos		
b) produce vibraciones		
c) produce polvillo		
d) produce gases, nieblas o vapores		
e) genera carga y descarga diaria		
f) genera afluencia masiva de vehículos en forma permanente		
g) genera afluencia masiva de personas en forma permanente		
h) genera movimiento de vehículos de gran porte		
i) tiene depósitos de inflamables, explosivos o sustancias peligrosas		
j) tiene actividad en horario nocturno (22.00 hs. A 6.00 hs.)		

Se consideraran de acuerdo a lo siguiente:

Inocuas: ningún SI

Parcialmente incómodas: hasta 3 SI

Incómodas: de 4 a 6 SI

Peligrosas: más de 6 SI

3.4.1.2 Para determinar la categoría de la actividad (CA) en los casos de Uso Industrial se tendrá en cuenta lo siguiente:

La radicación de Industrias en el ámbito del Ejido Municipal estará sujeta a la aplicación de la Ley N° 6260 de la Provincia de Entre Ríos.

Se utilizará lo estipulado en la Ley N°6.260 de la Provincia de Entre Ríos y su Decreto Reglamentario N° 5837, artículos 9, 10 y 11 los que se transcriben, para la clasificación de las industrias en Inocuas, Parcialmente Incómodas, Incómodas y Peligrosas.

“Artículo 9º Se considera establecimientos incómodos a aquellos en que se elabore, manipule, acumule, empleen o tengan como residuos, sustancias en estado sólido líquido o gaseoso que produzcan o liberen emanaciones, gases, nieblas, vapores o polvos, que sin llegar a ser perjudiciales, inflamables o explosivos produzcan molestias al personal, a la población en general y las circunvecinas en particular. Serán calificados en la misma forma aquellos establecimientos que emitan ruidos o vibraciones y otras formas de energía que supere los niveles que se fijen en las normas complementarias.”

“Artículo 10º A los efectos de su ubicación los establecimientos incómodos se clasificaran en dos subgrupos:

a) Parcialmente incómodos: son aquellos que originan molestias leves en horario diurno, sin producir excesivos malos olores, polvos, ruidos o vibraciones.

b) Incómodos: Son aquellos que originan molestias notables por malos olores, polvos, ruidos, o vibraciones, y en particular si están presentes en horarios nocturnos.”

“Artículo 11º A los fines de la presente reglamentación se consideran como establecimientos peligrosos:

a) Los que elaboren, manipulen, almacenen, empleen o tengan como residuos sustancias explosivas, inflamables o muy combustibles. Se exceptúa de esta clasificación a aquellos almacenamientos de combustibles, en cantidades reducidas, destinado a la generación de energía e instalados según normas de seguridad.

b) Los que elaboren, manipulen, almacenen o tengan como residuos sustancias que por su toxicidad, en casos de escapes al medio ambiente puedan originar riesgos directos o indirectos para la población.”

3.4.2 Otros factores y características para determinar la localización.

Se consideraran como factores que inciden en la localización de estas actividades los siguientes: Producción de residuos y efluentes; Riesgos potenciales de cualquier origen; y Superficies cubiertas destinadas a la actividad.

Con dichos parámetros y su consiguiente clasificación, dándole un valor numérico, se conforma una polinómica cuyo resultado determina la posibilidad o no de radicar dicha actividad en cada distrito, en función de un valor máximo admisible para esa zona.

Dicha polinómica estará conformada de la siguiente manera:

Categoría de la actividad (CA) + Producción de residuos y efluentes (PRE) + Riesgo potencial (RP) + Superficie cubierta ocupada (SCO) = Puntaje.

3.4.3 Valores numéricos

A los efectos de cuantificar lo determinado en el ítem 3.4.1 y 3.4.2 se determinan los siguientes valores numéricos:

Categoría de la actividad CA

a. Inocuas	1
b. Parcialmente incómoda	3
c. Incómoda	6
d. Peligrosa	10

Producción de residuos y efluentes PRE

a. Residuos normales- Recolección por servicio común	1
b. Residuos excepcionales- Recolección por servicios especiales	5
c. Residuos y efluentes - De tratamiento especial y/o contaminación ambiental.	10

Riesgos potenciales (Incendio, explosión o accidentes) RP

a. Riesgo bajo	1
b. Riesgo medio	5
c. Riesgo alto	10

Superficie cubierta ocupada SCO

a. Hasta 100 m2.	1
b. Hasta 200 m2.	2
c. Hasta 300 m2	3
d. Hasta 400 m2.	4
e. Hasta 500 m2.	5
f. Hasta 600 m2.	6
g. Hasta 700 m2.	7
h. Hasta 800 m2.	8
i. Hasta 900 m2.	9
j. Hasta 1.000 m2 o más	10

CUADRO DE USOS.

USO ZONA	SERVICIOS	COMERCIAL	INDUSTRIAL	HABITACIONAL	RURAL
DPH	10	8	4	SI	NO
C1	10	10	5	SI	NO
C2	10	10	5	SI	NO
R1	20	20	10	SI	NO
R2	30	30	10	SI	NO
R3	30	30	10	SI	NO
R4	30	30	10	SI	NO
R5	40	40	20	SI	NO
I1	40	40	40	SI	NO
12	40	40	40	NO	NO
AC1	40	40	20	SI	NO
AC2	40	40	20	SI	NO
AC3	40	40	30	SI	NO
AC4	40	40	NO	SI	NO
AC	40	40	30	SI	SI
AR	40	40	40	SI	SI
P	40	40	30	NO	NO
E	30	30	NO	NO	NO
V	40	NO	NO	NO	NO
UF	30	30	NO	SI	NO
RN	SI	NO	NO	NO	NO
RU	NO	NO	NO	NO	NO

- NOTAS:
- 1) Las cifras representan puntaje máximo admitido.
 - 2) En zona Industrial 1 y 2 la actividad de servicios y comercial permitida será exclusivamente la de apoyo o vinculada a la actividad industrial.
 - 3) En zona portuaria (P) la actividad de servicios, comercial o industrial permitida será la de apoyo o vinculada a la actividad portuaria

3.6 DE LA CLASIFICACION POR LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

La autoridad de aplicación determinará en cada caso la categoría del uso en base a la Categoría de la Actividad (CA) en función de lo establecido en 3.4.1, adicionara los factores de Producción de Residuos y Efluentes (PRE) y el factor de Riesgo Potencial (RP) en base a los datos que suministre el interesado cotejados con casos similares, y el factor Superficie Cubierta Ocupada (SCO) en base a los planos de edificación presentados.

Con el puntaje obtenido determinará si está o no habilitada para la radicación en cada zona utilizando el Cuadro de Usos de 3.5

3.7 PARCELAS AFECTADAS POR DOS DISTRITOS DISTINTOS

- a) Parcelas en esquina: Se podrá adoptar el uso del distrito menos restrictivo hasta un máximo de 17,00 metros o un cuarto de la longitud de la cuadra, lo que resulte menor, medido desde la intersección de las líneas municipales.
- b) Parcelas con salida a dos o más calles: se podrá adoptar el uso del distrito menos restrictivo hasta los dos tercios de la profundidad de la parcela medida desde el frente que da al distrito menos restrictivo. En el caso de parcelas irregulares, deberá solicitarse dictamen de la A.A.
- c) Un tercer caso corresponde a las parcelas afectadas por un alineamiento comercial. También en este caso podrán adoptar los usos correspondientes al distrito menos restrictivo.
- d) Con el fin de garantizar la unidad funcional de las calles, en el caso en que el límite entre dos distritos quede definido por una calle las parcelas frentistas podrán adoptar los usos del distrito de enfrente.
- e) En el caso de las calles que delimitan el distrito de protección histórica, los parámetros morfológicos del DPH serán de aplicación obligatoria.
- f) En el caso de las calles que delimitan el distrito C1 las parcelas frentistas de la vereda opuesta deberán adoptar los parámetros del C1 .

3.8 USOS TRANSITORIOS EN TERRENOS BALDÍOS

Con las limitaciones más abajo enunciadas se autorizará en forma precaria y como uso transitorio la utilización de los predios baldíos ubicados en los distritos clasificadas como comerciales por el COU. Se autorizará la instalación de los siguientes rubros, previo informe favorable de la A.A.:

- a) Estacionamiento de automóviles
- b) Exposición y venta de objetos de arte y artesanías.
- c) Exposición y venta de piletas de natación.
- d) Exposición y venta de libros nuevos y usados.
- e) Exposición y ventas de plantas y flores.
- f) Juegos para niños que no ocasionen ruidos, emanaciones, vibraciones, etc.
- g) Venta de artículos de jardinería y camping.
- h) Venta de automóviles nuevos y usados.
- i) Venta de embarcaciones.
- j) Ventas de casas rodantes y trailers.

Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

- a) Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo máximo de 3 (tres) años quedando su renovación a criterio de la A. A.
- b) Se colocará en todo el predio un tipo de solado, natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúa los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y/o laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parquizados.
- c) El predio deberá estar cercado, en el frente y en todo el perímetro en el que no existan medianeras, de acuerdo a lo dispuesto para los retiros de frente.
- d) Deberán colocarse elementos protectores en medianeras y cercos de frente cuando la actividad involucre el movimiento de vehículos dentro del predio.
- e) Se permitirá la construcción de un local de atención y/o venta, con los servicios sanitarios mínimos exigidos por el Código de Edificación, cuya superficie cubierta será de un máximo de 20 (veinte) metros cuadrados no pudiendo la altura ser superior a 3 m cuando se trata de techo plano y 4.50 m a la cumbrera cuando se trata de techo con pendiente.
- f) No se permitirán depósitos ya sean cubiertos o al aire libre, aún con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.
- g) Los predios deberán contar con vereda reglamentaria.
- h) La publicidad que se incorpore será mínima necesaria para enunciar la actividad, debiendo incluirse la propuesta en el proyecto que se presente para ser aprobado.
- i) La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.
- j) Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deberá ser denunciada; transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.

4 CAPITULO IV: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO (ORD. 10.495).

4.1 Disposiciones Generales.

Toda solicitud de amanzanamiento y/o fraccionamiento de tierras, así como cualquier modificación sobre lo ya existente, deberá ajustarse a las condiciones de este Código.

4.2 Requisitos para Urbanizaciones.

Todo proyecto de urbanización deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

Localizarse en Planta Urbana (cuyos límites son por Ord. N° 1842, al Norte: Arroyo el Curro, al Sur: Arroyo de la China, al Este: Arroyo Molino - Riacho Itapé -, al Oeste: Calle 0222 Granillo Posse y calle 0221 Félix Pereyra), R5, R5BD, I1, Área Complementaria, Reserva Urbana, Área Termas y Área Complementaria Termas, siempre condicionado al uso permitido en cada Distrito o Área).

En caso de que la urbanización se encuentre en el Área Rural o Área Rural Restringida deberá ajustarse a los requisitos establecidos para el Club de Campo.

- a) Contar con servicio de agua corriente y cloaca, servicio eléctrico domiciliario subterráneo, alumbrado público con tecnología led y arbolado público. Las Calles deberán ser pavimentadas en un ancho mínimo de 7 metros. El Material que conforme el pavimento podrá ser de las siguientes opciones:
 - Hormigón con cordón integral con un espesor de 15 cm.
 - Asfalto en un espesor mínimo de 8 cm. con cordón cuneta de hormigón de un ancho de 80 cm. y un espesor mínimo de 15cm.
 - Adoquines con en un espesor mínimo de 8 cm. y cordón cuneta de hormigón en un ancho de 80 cm. y un espesor mínimo de 15cm.

Se deberá asegurar el fácil escurrimiento de las aguas pluviales y en caso de necesitar se deberán construir alcantarillas.

Lo expresado en los párrafos precedentes deberá ser efectuado en un todo de acuerdo a las oficinas técnicas de la Municipalidad, según lo establecido en el Cuadro de Servicios e Infraestructura por Área.

- b) El terreno deberá ser nivelado de forma tal que evite el estancamiento de las aguas pluviales.
- c) La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las áreas verdes de uso público, por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.
- d) En los casos que los predios sean atravesados por cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., es obligación del loteador del terreno adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, a menos que, previamente, disponga de un sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal.
- e) Dispondrá de espacios verdes de acuerdo al porcentaje de la superficie total a urbanizar y de acuerdo a lo establecido en el Pto. 4.8 del presente Capítulo.

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA POR AREA

ÁREA	Alumbrado Público-Tecnología LED	Red de Agua Corriente	Red de Cloacas	Arbolado	Serv. Eléctrico Domiciliario	Cordón Cuneta	Pavimento	Desagüe Pluvial
Urbana Urbanizada	•	•	•	•	•	•	•	•
Urbana Suburbanizada	•	•	•	•	•	•	•	•
Complementaria	•	•	•	•	•	•	•	•
Reserva Rural	•	•	•	•	•	•	•	•

4.3 Denegación de la Autorización.

La autoridad de aplicación, negará o condicionará la autorización para el fraccionamiento cuando:

- Se encuentre en Área rural o Área Rural Restringida, donde solo se podrá fraccionar bajo la modalidad de club de campo.
- La zona a fraccionarse sea inundable o insalubre para la vivienda.
- La zona a fraccionarse sea de urbanización muy costosa por su ubicación y condiciones topográficas en lo que se refiere a la implantación de calles o servicios públicos.
- En las subáreas urbanizada y suburbanizada, cuando no existan condiciones para la construcción y/o conexión de los servicios indispensables para la vivienda.
- En las subáreas urbanizada y suburbanizada cuando existan en los alrededores amplias áreas fraccionadas con escasa edificación.
- En el Área de Reserva Natural

La autoridad de aplicación no autorizará en ningún caso permisos de edificación en terrenos cuyos trazados de calle y fraccionamiento no hayan sido debidamente aprobados.

4.4 Caducidad.

4.5 Las autorizaciones de urbanizaciones se considerarán caducas

Si el peticionante no comparece a notificarse de la resolución aprobatoria y no abona los derechos correspondientes dentro del plazo de 90 días a contar de la fecha de la resolución.

Si el peticionante no hace uso de la autorización concedida dentro del plazo de 180 días a contar de la fecha de la resolución aprobatoria.

Si la cesión gratuita de los terrenos afectados por el trazado de calles, pasajes, espacios verdes, etc., no tiene lugar dentro de los 180 días corridos a contar de la fecha de la resolución aprobatoria.

En cuanto a los fraccionamientos aprobados con anterioridad, gozarán de igual plazo a contar de la fecha de aprobación de la presente ordenanza.

4.6 Estándares de Urbanización.

4.6.1. Estructura Vial.

En Planta Urbana se deberá respetar necesariamente el trazado de Red Vial determinado por el Plano de Jerarquización Vial.

Las calles proyectadas para su apertura se ajustarán al plano de jerarquización vial y se clasificarán en:

- Vías de penetración y circunvalación con un ancho de 50m.

- b) Vías de distribución primaria con un ancho de 30m, pudiendo tener características de Boulevard o de Avenida, según corresponda, de acuerdo a su ubicación en el plano general de vías de comunicación de la ciudad.
- c) Vías de distribución secundaria con un ancho de 20m.
- d) Calles vecinales con un ancho de 15m.
- e) Los pasajes o cortadas tendrán un ancho mínimo de 12 m y se permitirá el trazado solamente cuando las condiciones existentes del terreno no permitan otra solución.
- f) Las calles existentes tendrán un sobreaño previsto, que quedará registrado en los respectivos planos de subdivisión de los inmuebles frentistas, de acuerdo al siguiente detalle:
 - 1) Vías de Penetración y Circunvalación:
 - Calle Suipacha e/ Lauría, (ex 19 del Oeste), y San Lorenzo: ancho 20 m
 - Avda. Paysandú y Circunvalación Sur: ancho 20 m
 - Circunvalación Norte desde Bv. Uncal hasta Bv. Los Constituyentes: ancho 40 m
 - Circunvalación Norte desde Bv. Los Constituyentes hasta Bv. 12 de Octubre: ancho 20,00 m
 - Bv. J.J. Bruno y Bv. Uncal y Bv. Lauría: ancho 47,32 m.
 - Acceso 25 de Junio: ancho 40,00 m
 - 2) Vías de Distribución Primaria:
 - Boulevares y Avenidas conservan anchos actuales
 - 3) Vías de distribución Secundaria:
 - En Zona céntrica, delimitada por Boulevard Yrigoyen, De los Constituyentes y Montoneras, conserva los anchos actuales.
 - Zona intermedia, externa a la anterior y hasta Boulevard 12 de Octubre; Díaz Velez y Araoz: 17,32 m y calles vecinales 15 m
 - Zona exterior, externa a la anterior: calles secundarias 20 m de ancho y calles vecinales 15 m.

Sólo se permitirán calles sin salida cuando la naturaleza del terreno no permita otra solución y se justifique su trazado. Las mismas no excederán de 100 m de longitud y tendrán un ancho mínimo de 10 m, disponiéndose en el fondo cerrado de la calle, un espacio circular de un radio de 10 m o un cuadrado de 20 m de lado.

Cuando se solicite la aprobación de la apertura de calles de parte de un inmueble o fracción, será obligatorio solicitar a la vez la aprobación del trazado de las vías de comunicación necesarias para un futuro loteo total. No se permitirá el loteo de manzanas incompletas sin el previo acuerdo de los propietarios linderos a los efectos de regularizar el trazado de las mismas. En el caso que los propietarios linderos no dieran su conformidad, a los fines establecidos anteriormente se proyectará la continuidad de las calles especificándolas como espacios libres y escriturados a favor de la Municipalidad con ese carácter, a los fines de que ésta los destine en un futuro como calles.

No se permitirán en estos casos la subdivisión de lotes con frente a estos espacios.

En los amanzanamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas, deberá proyectarse a ambos lados de las vías, calles con un ancho mínimo de 25 m.

Cuando se proyecten aperturas de calles en amanzanamientos en zonas destinadas por su ubicación y características a formar núcleos comerciales o industriales, el ancho de la calle principal será aumentado de acuerdo a las indicaciones de la oficina técnica de manera de asegurar una futura vía de tránsito, disponiendo de espacios libres para el estacionamiento de vehículos.

El diseño de calles curvas será tratado como caso particular por la Autoridad de Aplicación apoyado por un informe de la oficina técnica correspondiente.

Tanto en área urbana como complementaria la longitud de las cuerdas no podrá exceder de 200 m en las zonas, ni ser menor de 60 m En los casos en que la oficina técnica compruebe fehacientemente la imposibilidad de aplicar las dimensiones establecidas se admitirá una variación de un 20% en la longitud de sus lados mayores. El ancho de las manzanas deberá permitir dos hileras de lotes con la profundidad adecuada para la zona. La mayor longitud dará frente a las calles principales llamadas a ser vías de tránsito.

En el caso de la localización de actividades comerciales o industriales en grandes parcelas, será posible adoptar diseños más convenientes para estos fines, requiriendo en esta caso una presentación de una fundamentación técnica del trazado que será evaluada por la A.A. en función de los informes elaborados por las oficinas técnicas correspondientes.

4.6.2 Geometría parcelaria:

Las subdivisiones a efectuarse dentro de las distintas áreas deberán ajustarse a los valores establecidos para cada distrito.

Las líneas laterales para los lotes serán perpendiculares a la línea municipal. En casos especiales, donde esto no sea posible deberá garantizarse esta condición por lo menos uno de los lados. No se admitirán lotes con forma triangular a excepción de lotes que permitan inscribir en su interior un rectángulo que cumpla los requisitos mínimos para la subzona.

Solo se permitirá la subdivisión de lotes cuyas medidas sean inferiores a las establecidas en esta ordenanza cuando:

- a) no tratándose de lotes en esquina, el mismo lote tenga salida a otra calle y sobre ésta cumpla las dimensiones mínimas
- b) parte del lote se desglose para integrar el título lindero, siempre que el remanente mantenga el mínimo para la subzona.
- c) Las excepciones a las medidas mínimas de lotes establecidas para cada distrito son las siguientes: 5 m de ancho o la mitad del lote tipo de 8.66m solamente en el R1 cuando se trate de subdividir un inmueble en que existan 2 viviendas o locales construidos, con planos aprobados y que reflejen total independencia funcional generando lotes de forma rectangular.

No se permitirán lotes internos.

Sólo en los casos en que las condiciones de la totalidad del terreno impidan el estricto cumplimiento de las dimensiones que correspondan la A.A. podrá autorizar situaciones particulares, admitiendo criterios de flexibilidad hasta en un lote por manzana irregular.

4.7 Distrito de Protección Histórica

4.7.1 Criterios de Subdivisión

- a) Subdivisión de un inmueble en 2 lotes: cada uno deberá tener como dimensiones mínimas 8,66 m de frente y 170 m² de superficie.
- b) Subdivisión de un inmueble en más de 2 lotes: uno de ellos podrá tener hasta un mínimo de 8,66 m de frente y 170 m² de superficie, los restantes los frentes y superficies mínimas para los distritos C2 y DPH.
- c) Subdivisión de un inmueble en esquina en 2 o más lotes: el lote en esquina podrá tener hasta un mínimo de 8,66 m de frente y 150 m² de superficie, los restantes los frentes y superficies mínimas para el distrito.
- d) En los casos en que no pueda cumplirse con estos requisitos la subdivisión deberá ajustarse a los términos de la ley de propiedad horizontal.

4.8 Espacios Libres

El total de las áreas destinadas a espacios públicos deberán estar en relación con las áreas a fraccionar, cantidad, dimensión y destino de los predios considerando las necesidades locales y generales de la zona en que se encuentra ubicada la propiedad.

En todo fraccionamiento o urbanización que se efectúe dentro del municipio, el propietario se obliga a ceder y escriturar gratuitamente libre de todo gravamen y/u ocupación a favor de la comuna el 10% de la superficie de las parcelas para ser destinada a Espacios Públicos, correspondiendo un mínimo del 30% de la misma a equipamiento comunitario y el resto a áreas verdes.

La ubicación de las fracciones destinadas a espacios verdes de acuerdo al porcentaje especificado en los artículos anteriores será fijada por la oficina técnica respectiva, quien dispondrá de ellas según las zonas y la densidad de población, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Los espacios verdes y para equipamiento podrán localizarse según convenga al diseño:

- a) Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- b) Como plazoletas de dimensiones y diseño que propicien su uso con fines recreativos y de esparcimiento o espacios verdes formando parte de una manzana u externos a la misma.

En ambos casos citados, la superficie destinada a espacios verdes y a equipamiento comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuarán tendiendo a su agrupamiento con las urbanizaciones colindantes, quedando sujeto a la aprobación de la oficina técnica respectiva, la que podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, que espacio se destinarán a equipamiento y que a espacios verdes.

Quedan exceptuados de los porcentajes establecidos salvo el trazado de calles que pudiere comprender, las fracciones de terrenos que consten con una superficie menor a 5.000 m² siempre que las mismas no procedan de fraccionamientos mayores comprendidos en los artículos anteriores y los inmuebles en los cuales no se efectúe apertura de calle nueva.

En el caso de que haya apertura de calle nueva será considerado "loteo".

4.9 Condiciones Ambientales

Es obligación del loteador (patrocinante), arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y mantenimiento de espacios verdes.

Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por m² de parquización de espacios verdes serán establecidas por la respectiva oficina técnica en cada caso, teniendo en cuenta las especies y plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Será asimismo un compromiso indelegable conservar, mantener y reponer cuando sea necesario, estos ambientes por el término de 6 años a partir de la fecha de aprobación definitiva de la urbanización, manteniendo esa responsabilidad sobre los espacios públicos sobre los que se proyecten las parcelas que vencido ese plazo permanezcan en su propiedad.

4.10 Disposiciones Administrativas

El profesional autorizado para la realización de proyectos de urbanización deberá estar matriculado en el Colegio de Ingeniería Civil de Entre Ríos o en el Colegio de Profesionales de la Agrimensura de Entre Ríos y en el Municipio de Concepción del Uruguay.

Previa a las presentaciones de solicitudes de urbanización, el profesional autorizado está obligado a presentarse en consulta a las oficinas técnicas, recabando instrucciones para la mejor realización del proyecto.

Toda consulta debe ir acompañada de un plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes.

A nivel de anteproyecto la propuesta deberá ir acompañada de un plano de trazado de calles, el cual deberá solicitarse en la oficina de Planeamiento de la Municipalidad en forma previa a la presentación.

Para la presentación del proyecto el peticionante deberá presentar 3 copias de los planos relacionados con el predio o trazado, firmado por un profesional autorizado. Dichos planos llenarán los requisitos correspondientes al levantamiento topográfico, siendo imprescindibles los siguientes datos:

- a) Plano General de ubicación indicando límites generales del terreno, especificando medidas, rumbos, ángulos y linderos correspondientes.
- b) Documentación identificatoria del solicitante que incluya datos completos.

- c) Escritura de la propiedad y Plano de Mensura
- d) Plano de replanteo, especificación de medidas parciales y acumuladas, correspondientes a las calles, manzanas, lotes, equipamiento, áreas verdes, etc.
- e) Computo de superficies parciales y totales del proyecto especificando manzanas, lotes, espacios libres, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto.
- f) Proyecto de los espacios libres que figuran como plazas, parques, plazoletas, etc.
- g) Las medidas angulares y lineares que vinculan el trazado de las calles proyectadas con las existentes hacia todos los rumbos, sean o no oficializadas.
- h) Deberá acompañarse a la presentación copia de la nota a través de la cual la A.A. otorga el trazado de calles.
- i) Pre factibilidades de Servicios Públicos, Sociales y Privados, otorgadas por los organismos de competencia.
- j) Tres copias del plano altimétrico del predio a fraccionar (equidistancia de curvas a no más de 0,50 m) en el que habrán de figurar los mojones mencionados en el inciso anterior con sus correspondientes cotas de nivel.
- k) Adjuntar planos de nivelación de calles previendo el escurrimiento de las aguas pluviales, con cotas relativas a puntos fijos o mojones de nivelación
- l) Plano indicando cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, en caso de existir.
- m) Proyecto de arbolado urbano.
- n) Proyecto de Alumbrado Público subterráneo con tecnología led.
- o) Proyecto ejecutivo de infraestructura de agua potable y cloaca visado por la oficina de obras sanitarias, señalando la fuente de provisión de agua y punto y condiciones de volcado de los efluentes.
- p) Proyecto ejecutivo de la infraestructura vial, visado por la oficina técnica correspondiente.
- q) Proyecto de ejecución de Cordón Cuneta y Pavimento según el Plan de Obras.
- r) Plan de etapas de realización del proyecto y plan de obras especificando áreas y plazos de realización de los trabajos.
- s) Estudio de Impacto Ambiental.

Todo de acuerdo a lo solicitado y detallado en la "Planilla de Control de Loteos" que será suministrada por la Autoridad de Aplicación competente.

Obtenida la aprobación del proyecto, luego de cumplimentada la documentación detallada en los puntos a) a s), se confeccionará la Resolución de Factibilidad de loteo, habilitando al propietario a comenzar con los trabajos de urbanización debiendo cumplimentar, mediante profesional autorizado según esta ordenanza, los siguientes requisitos:

- a) Proceder al amojonamiento de las manzanas de acuerdo al proyecto de trazado de calles debidamente aprobado con la colocación en cada vértice de un mojón de hormigón de 10 cm. x 10 cm. x 50 cm. con un hierro central de 16 mm.
- b) Ejecutar a su exclusivo costo las obras de infraestructura y servicios especificadas en el proyecto de acuerdo con el plan de obras.
- c) De su cumplimiento será responsable el propietario conjuntamente con el profesional que éste designe a efectos de realizar el contralor de dichas obras.

Una vez avanzados los trabajos de urbanización, las distintas Áreas de competencia (Planeamiento – Obras Sanitarias – Obras Públicas – Electrotecnia – Infraestructuras) del Municipio, realizarán Inspecciones parciales para constatar el desarrollo de los trabajos. La aprobación definitiva del loteo (final de obra) se realizará una vez finalizada la obra en su conjunto o en cada una de las etapas concretadas del plan de obras.

Las oficinas técnicas correspondientes informarán sobre el cumplimiento de las exigencias enumeradas en el artículo anterior, comunicando a la Autoridad de Aplicación cuando se esté en condiciones de dar el final de obra.

Con el Final de Obras otorgado por cada Área de Competencia y Realizado el Informe Final del expediente, se procederá a confeccionar la Resolución de Aprobación de Loteo mediante la cual el Propietario quedará habilitado a realizar la mensura de los lotes en forma total o parcial según corresponda. En ese momento, el propietario deberá presentar la mensura de Cesión de Calles y Espacios Verdes.

La cesión de áreas destinadas al uso público afectadas por el trazado de avenidas, calles, pasajes, espacios verdes, reservados para plazas, parques u otros fines, se escriturarán sin cargo y libre de gastos a favor de la Municipalidad, pasando a ser del dominio público.

Será así mismo un compromiso indelegable para el propietario, el mantenimiento, conservación, reparación y reposición de las calles, alumbrado, arbolado y todo otro trabajo concerniente al loteo cuando sea necesario y por el término de 6 años a partir de la fecha de aprobación definitiva de la urbanización mediante la Resolución correspondiente, manteniendo esa responsabilidad sobre los espacios públicos sobre los que se proyecten las parcelas que vencido ese plazo permanezcan en su propiedad.

El loteador (patrocinante) estará obligado, al momento de la venta de lotes, a informar al o los adquirentes de sus obligaciones en cuanto a la ejecución de los trabajos de urbanización e infraestructuras, debiendo además especificar el plazo de mantenimiento a su cargo correspondiente a 6 años a partir de la fecha de aprobación definitiva de la Resolución de Loteo. Esta operación será plasmada en formulario suministrado por el Municipio el cual deberá contar con las firmas de ambas partes prestando consentimiento a las condiciones allí detalladas.

Se deberá dar cumplimiento con lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación en su Artículo 2073° el cual establece que son Conjuntos Inmobiliarios, entre otros, Clubes de Campo, Barrios Cerrados o Privados y Parques Náuticos o emprendimientos urbanísticos similares; y el Artículo 2075° que establece que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los Conjuntos Inmobiliarios se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción, debiendo someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal con las modificaciones que establece el Título VI del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación.

4.11 Situaciones de Hecho

El Departamento Ejecutivo, con el informe previo de la Comisión Asesora, resolverá casos particulares derivados de situaciones de hecho debidamente justificada.

Se entiende por situaciones de hecho:

- a) Los inmuebles ubicados en área urbana, con existencia de edificación regularizada ante el municipio, y planos de obra que reflejen total independencia; siempre que los inmuebles resultantes tengan forma rectangular o su máxima aproximación, y su lado divisorio no más de dos quiebres.
- b) Las subdivisiones provenientes de fraccionamientos y/o amanzanamientos efectuados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 2558 y que, a juicio de la Municipalidad permitan presumir la antigüedad de su existencia
- c) La existencia de loteos, fraccionamientos y/o amanzanamientos aprobados por esta municipalidad, a efectos de independizar dos o más lotes que se encuentren unificados como un solo inmueble. En estos casos la subdivisión deberá ajustarse al plano aprobado.
- d) La existencia de loteos, fraccionamientos, y/o amanzanamientos no autorizados por la municipalidad y cuando existan constancias de registro o ventas de parcelas. Se permitirán las subdivisiones subsiguientes de la misma manzana en tanto se acrediten que tales subdivisiones correspondan a un plano general de loteo que da origen a lotes de similares dimensiones.

A efectos de que la A. A. evalúe y decida cada caso para establecer antigüedad del fraccionamiento y/o amanzanamiento, el interesado deberá aportar uno o más elementos de juicio suficientes:

Para los inmuebles ubicados en el área urbana se considerarán elementos de juicio suficientes:

- a) Plano de construcción aprobado por la Municipalidad.
- b) Certificado de Constatación de Mejoras expedido por Profesional habilitado al efecto.

Para los inmuebles ubicados en área rural, suburbana o complementaria se considerarán elementos de juicio, taxativamente los siguientes, según corresponda:

- a) Boleto de compraventa inscripto.
- b) Libreta de venta con constancias de pago bancario.
- c) Remate público justificado con publicidad por la prensa.
- d) Construcción regularizada y Certificado de Constatación de mejoras expedido por profesional arquitecto, o ingeniero civil o en construcciones, habilitado y visado por el Colegio Profesional respectivo de acuerdo con el artículo 6º, y aprobado por el Municipio.
- e) Documentación exhibida en juicios o en cualquier repartición pública donde haya quedado constancia.
- f) Documentación transcrita en cualquier registro público.
- g) Fallecimiento de la parte, del que la inscribió o del que firmó como testigo la documentación presentada.

Para todos los casos detallados, las fechas consignadas deberán ser anteriores a la vigencia de la Ordenanza N° 2558. (04-12-1.973).

5 CAPITULO V: NORMAS DE INTENSIDAD DE USO

Se establecen indicadores urbanísticos para el Municipio de Concepción del Uruguay, tendientes a regular la intensidad de ocupación del suelo.

De acuerdo con las directivas del plan estratégico (PECU) estos indicadores apuntan a promover la consolidación del núcleo urbanizado buscando controlar el proceso de expansión del perímetro urbanizado incrementando los niveles de ocupación de las áreas ya loteadas.

Apunta asimismo a concentrar la densificación sobre ciertos fragmentos preservando las densidades medias del tejido consolidado.

Para establecer una relación ente estas densidades y las características parcelarias y de edificación se establecen tres parámetros:

- a) **Factor de ocupación de suelo (FOS):** marca la relación entre la superficie total del lote y la superficie ocupada por el edificio al nivel del suelo.
- b) **Factor de ocupación total (FOT):** marca la relación entre la superficie del lote y la superficie total del edificio.
- c) **Dimensión mínima de la parcela:** Define la superficie mínima admisible para cada distrito, así como el ancho mínimo sobre la vía pública.

Sobre esta base el cuadro siguiente establece los indicadores correspondientes a cada distrito:

Cuadro Nº 3

Distrito	FOS	FOT	Tipología	Retiros mínimos			Alturas máximas	Parcelamiento mínimo	
				Frente (m)	Lateral	Fondo	h=	Frente (m)	Sup. (m)
C1	0,75	1,2	EM	Se exige construir sobre LM	Se exige construir entre medianeras	A partir de los 3m de altura: $l = 0.375 a$	12.00m	8.66	170
C2	0,75	1,2	EM	Se exige construir sobre LM En edif. catalogados se exige mantener la fachada	Se exige construir entre medianeras	A partir de los 3m de altura: $l = 0.375 a$	9.00m En edif. nuevas deberá respetarse la altura de fachada de algún edif. catalogado de la cuadra.	8.66	170
DPH	0,75	1,2		Se exige construir sobre LM En edif. catalogados se exige mantener la fachada	Se exige construir entre medianeras	A partir de los 3m de altura: $l = 0.375 a$	9.00m En edif. nuevas deberá respetarse la altura de fachada de algún edif. catalogado de la cuadra.	8.66	170
R1	0,75	1,2	EM PL	Se puede construir sobre LM o con retiros de frente	Se puede construir entre medianeras o edificios de perímetro. Libre o semilibre	En manzanas del casco histórico a partir de los 3m de altura: $l = 0.375 a$	$tg \alpha = h/d = 1.50$	8.66	170
R2	0,60	0,75	EM PL	Se puede construir sobre LM o con retiros de frente	Se puede construir entre medianeras o edificios de perímetro. Libre o semilibre	A partir de los 3m de altura: $l = 0.375 a$	9.00m	8.66	200
R3	0,75	3	PL SM	3.00 si no está en frente de Bv. o Verde	4.00	6.00 y 20 % superf. lote	$tg a = h/d = 1 * 3$ EM = 12 m	17.32	500
R4	0,4	0,5	PL	3.00	2.00	6.00	9.00m	15	500
R5 s/c	0,60	0,75	EM PL	3.00	Se puede construir entre medianeras o edificios de perímetro. Libre o semilibre	6.00	9.00m	15.00	400
I1 s/c	0,60	0,75	PL	5.00	3.00 en uno de los lados	$l = 0.375 a * 1$	1 ancho calle	17.32	500
I1 c/c	0,60	0,75	PL	5.00	3.00 en uno de los lados	$l = 0.375 a * 1$	1 ancho calle	10.00	300
I2	0,60	0,75	PL	5.00	3.00 en ambos lados	$l = 0.375 a * 1$	Sin límite	34.64	2400
AC1	El del distrito que atraviesa	La del distrito que atraviesa	El del distrito que atraviesa	El del distrito que atraviesa	El del distrito que atraviesa	El del distrito que atraviesa	La del distrito que atraviesa	El del distrito que atraviesa	
AC2									
AC3									
AC4									
V.	no corresponde	PL	no corresponde	no corresponde	no corresponde	no corresponde	no corresponde	no corresponde	
P.	0,60	0,75	PL	Se recomienda construir sobre LM	3.00 en uno de los lados	$l = 0.375 a * 1$	no corresponde	34.64	1200
E.	0,60	0,75	PL	Se recomienda retiro de frente, sobre todo si es obligatorio en el distrito circundante	Se puede construir entre medianeras o edificios de perímetro. Libre o semilibre	$l = 0.375 a * 1$	9.00 m	no corresponde	
U.F.									
RN									
RU									
RR									
AR									
AC									
BP	0,40	0,80	PL	5.00	3.00	0,5 (n7-20)	9.00 m	15.00	450
CC	0,20	0,50	PL	5.00	3.00	15.00	9.00 m	20.00	800

³ h = Altura edificable.

d = distancia de LM al eje de la calle.

¹ l = Profundidad máxima construible

a = Profundidad de la manzana donde se emplaza el lote.

¹ l = Profundidad máxima construible

a = Profundidad de la manzana donde se emplaza el lote.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada en función del FOS, se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio *incluidas las salientes y los voladizos o balcones*.

Para su calculo, el FOT resulta de multiplicar el coeficiente establecido para la zona por la superficie de la parcela. Cuando las construcciones incluyan superficie semicubierta, abierta en dos o más lados de su perímetro (balcones, galerías, etc.) se considerará con la mitad de su superficie (50%).

En el caso de edificios multifamiliares (de propiedad horizontal) a los efectos del cómputo del FOT, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a: cuartos de máquinas, pasadizos de ascensores o montacargas; locales para instalaciones complementarias centrales; tanques; circulaciones comunes verticales; plantas libres; lavaderos colectivos; bauleras; depósitos; la de subsuelos sin son utilizados para estacionamiento vehicular o guarda de vehículos; las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura; en las viviendas unifamiliares cuando los entretechos no llegan a cumplimentar las dimensiones mínimas y las alturas reglamentarias para locales de primera y segunda clase.

Cuando los subsuelos poseen un uso diferente al de los servicios descritos precedentemente o al de estacionamiento vehicular deberán computarse para el FOT.-

En el caso de los alineamientos comerciales que cuenten con distintos indicador de intensidad de uso en cada lado de la calle, se podrá optar por el que admita la intensidad superior, esto será valido para el FOS y el FOT, pero no para la dimensión mínima de parcela.

En las construcciones existentes, cuando la superficie edificada sobrepase los indicadores establecidos para la zona, podrán realizarse obras de remodelación manteniendo la superficie original siempre que el proyecto demuestre que mejora las condiciones de habitabilidad.

Cuando en las construcciones existentes el FOS está excedido pero no el FOT, se autoriza la remodelación y/ o ampliación de la superficie cubierta hasta alcanzar el FOT establecido para el distrito, siempre que no implique un incremento de la ocupación del suelo. En este caso la superficie a construir en las plantas superiores deberá respetar el valor del FOS establecido para la zona.

En ambos caso la autoridad de aplicación tomara intervención a efectos de determinar sobre la base de la antigüedad y del estado del inmueble si se trata de una remodelación de lo existente o de una obra nueva.

Caso particular:

Cuando de la aplicación del FOT resulten volúmenes insuficientes para el uso residencial, se autorizará la construcción por parcela de una vivienda unifamiliar de hasta 80m².

Estacionamiento:

- a) En la construcción de nuevos edificios en condominio deberán dejarse lugares para estacionamiento vehicular, cubierto o descubierto, según el Cuadro de Usos a razón del 60% de la totalidad de unidades funcionales.
- b) Los módulos se calcularán de un promedio de 23 m² por cada vehículo particular incluidas las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. En el caso de vehículos de carga o transporte, esta superficie promedio será de 50 m².
- c) Se señalarán los lugares en los planos presentados para su aprobación, cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes:
- d) Vehículos particulares: 2,50m. de ancho y 5m. de largo.
- e) Vehículos de carga o transporte: 3m. de ancho y 8m. de largo.
- f) En todos los casos deberá demostrarse al correcto acceso y egreso de vehículos. El estacionamiento en cada edificio se vinculará con la vía pública como máximo en dos puntos: una entrada y una salida. En caso de estar unificados, su ancho no será mayor que el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos con un mínimo de 3m.
- g) En el caso de construcción de un condominio en una parcela cuyo ancho sea menor a 10m, en las cuales no sea posible cumplir con el estacionamiento que establece este artículo, se admitirá la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de

200 (doscientos) metros contados a partir del perímetro del respectivo edificio. Sobre dichas parcelas se establecerá servidumbre real, inscrita con todos los recaudos legales del caso, antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento.

6 CAPITULO VI: NORMAS DE TEJIDO (MORFOLOGÍA)

6.1 Determinación del Área Edificable.

Se denominará **área edificable** al sector de las parcelas en la que es posible ubicar la construcción.

Se determina deduciendo de la superficie total del predio los retiros reglamentarios de frente, fondo y/o laterales definidos para ese distrito.

Superficie libre: Es el porcentaje de terreno que queda libre de edificaciones y no puede ser ocupado, al aplicar a la parcela el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que le corresponde según la zona. El 50% de esta superficie, como mínimo, debe destinarse a terreno absorbente forestado y parqueado

Espacio urbano: Espacio aéreo que incluyendo el espacio público y el privado comprendido entre los volúmenes edificados de las diferentes parcelas, permite proporcionar condiciones adecuadas de habitabilidad (iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.)

Todos los locales de primera clase deben ventilar e iluminar a este tipo de espacio, delimitados por la línea imaginaria vertical de los predios vecinos, y en su frente por el ancho de la calle.

Tanto lo locales de primera como los de segunda iluminarán y ventilarán únicamente a la misma categoría de Espacio Urbano. Quedan comprendidos en esta categoría de Espacio Urbano el espacio público, los retiros de frente, laterales y fondo y los patios. En los casos de reciclaje de edificios, la SDU podrá autorizar la ventilación de locales de primera y segunda clase a espacios no reglamentarios, siempre que se mantengan o mejoren las condiciones de habitabilidad existentes.

6.2 Línea de Frente o Línea Municipal (L.M.)

Constituye el límite entre la parcela y la vía pública. Según las áreas se establece la recomendación o la obligación de construir sobre esta línea la fachada principal de los edificios, y en otros se establecen retiros obligatorios.

En los distritos donde se permite o exige la construcción sobre Línea Municipal, en los predios en esquina deberá construirse una ochava. La ochava es una sesión al dominio público de un espacio triangular de 2.83 m de lado, tomando el lado de los catetos.

En los distritos en que se establece un retiro obligatorio de la línea de fachada, deberán respetarse las siguientes condiciones:

- a) Obligación de parquear: Será obligatoria la parqueación del sector del predio correspondiente al retiro mínimo de frente en todos los distritos, con excepción de los usos comerciales.
- b) Mantener las ochavas actuales en DPH y en edificios catalogados del ZPH
- c) Caso de parcelas en esquina: Cuando por la aplicación de retiros de frente reglamentarios resulte que la superficie de esos retiros sobre ambas calles sea igual o mayor al 20% de la parcela, la A.A. podrá autorizar que se deje sin efecto el retiro sobre una de las calles.
- d) Cercos: Los cercos de frente y los muros divisorios correspondientes al retiro de frente, tendrán una altura máxima de 2 (dos) metros. Se permitirán solamente cercos vivos y/o rejas. Podrán tener un muro de basamento de hasta 0,60m de altura. A partir de esa altura, podrán tener pilares de mampostería que ocupen hasta el 10% del desarrollo sobre el frente o los laterales.
- e) Caso de parcelas en esquina: En caso de predios esquineros deberán considerarse los retiros que correspondan a cada cuadra separadamente, según el distrito que le corresponda a cada una.

6.3 Línea de Frente Interno. (L.F.I.)

Se denominará **centro libre o espacio libre de manzana** al espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento, destinada prioritariamente a espacio libre verde definiéndose para cada distrito su ocupación parcial con otros usos.

Será de aplicación en todos los distritos, exceptuando aquellos identificados como de protección patrimonial (C2, DPH), en los que se agrega al FOS un premio por englobamiento de patios.

En los distritos C1, R1, R2 y R4 que forman parte del casco antiguo, así como en otros distritos cuando las manzanas reproduzcan la geometría del trazado antiguo (manzanas de 69.28m de lado) se exige la afectación del centro de manzana a partir del segundo nivel (o de los tres metros de altura). Será aplicable en las parcelas de mas de 25m de profundidad. La línea de frente interno (L.F.I.) o profundidad máxima construible se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente formula:

$$I = 0,375 \cdot a$$

Siendo I = la profundidad máxima construible (línea de frente interno)

a = profundidad de la manzana tomada a la altura del lote.

En el distrito R3 será obligatorio dejar libre en el fondo el 20% de la superficie de la parcela garantizando un mínimo de 6m de distancia de la medianera del fondo no pudiendo en este caso utilizarse este sector con construcciones accesorias (quinchos, deposito, etc.)

La línea final de las edificaciones en planta baja definirá la línea de frente interno de los pisos superiores.

En todos los casos la figura del centro libre de manzana será homologa a la de la manzana, cualquiera sea la forma de esta última.

En los caso en que afecte el nivel del piso solo podrá ocuparse el centro libre de manzana con usos complementarios a la residencia (quinchos, vestuarios, sanitarios, depósitos, etc.) no pudiendo afectarse a usos deportivos que supongan impactos sobre los muros medianeros (squash, paddle, frontones de paleta o tenis, football, basketball, etc.)

En los casos de afectación del centro de manzana con construcciones estas deberán contabilizarse al calcular FOS y FOT.

Los locales tendrán una altura máxima de 3,00 m siendo las cubiertas inaccesibles.

Cuando la cubierta sea inclinada se considerará altura máxima a la semisuma de las alturas mayor y menor.

6.4 Retiros Laterales.

Impone la afectación como espacio urbano de una banda de 3,00 m paralela a la línea medianera.

Tiene el propósito de conectar el frente y fondo de las parcelas, dando lugar a un tejido urbano que destaca la autonomía de los volúmenes construidos.

En el caso de los distritos de alta densidad, la construcción de edificios de perímetro libre define otras formas de dimensionamiento de estos retiros.

Según los distritos puede exigirse esta afectación en una de las líneas medianeras o en dos.

Casos particulares: Si en el 50% o más de la longitud de la cuadra, no se han materializado los retiros laterales, estos no serán exigibles en las nuevas construcciones o ampliaciones que se presenten. Cuando sean exigibles retiros laterales y uno o más de los linderos se encuentren apoyados sobre el eje divisorio de predios, la nueva construcción podrá apoyarse sobre la medianera existente un mínimo de 4,00 m sobre el otro lado.

6.5 Patios.

Se entiende por patios al espacio comprendido entre paramentos verticales que permiten iluminar y ventilar locales de primer y segunda clase. Son de particular importancia dentro del casco antiguo (R1)

especialmente en el área de protección patrimonial (DPH y C2), estableciéndose en estos distritos un premio del 50% de incremento de FOT para los proyectos que engloben este espacio aéreo con el de las parcelas vecinas.

- a) Dimensiones mínimas de los patios de primera: para conformar Espacio Urbano, la altura del patio no deberá superar el doble del lado menor. El lado mínimo del patio será de 3,00 m y la superficie mínima de 12,00 m y sus características se regirán según el punto 3.6.1.1 del Código de Edificación de la Ciudad de Concepción del Uruguay.
- b) **Dimensiones mínimas de los patios de segunda:** El lado mínimo del patio de 2º categoría será de 2.00 m, y la superficie de 6.00 m² y sus características se regirán según el punto 3.6.1.1 del Código de Edificación de la Ciudad de Concepción del Uruguay.
- c) Forma de medir el Espacio Urbano: Los espacios de iluminación y ventilación de locales se medirán entre los filos exteriores de los muros que den a esos espacios. Los muros y cercos divisorios, existentes o no, se supondrán de 0.30 m de espesor. La proyección horizontal de las escaleras abiertas se considerará dentro de las dimensiones de estos espacios, no así la correspondiente a galerías y/o salientes mayores a 0.50 metros. Para el arranque, se tomará la conformación del Espacio Urbano a partir del nivel del piso del local mas bajo, ya sea de primera o segunda clase, que ilumine y ventile a través de dicho espacio.
- d) Prohibiciones: No se podrán cubrir los Espacios Urbanos ya existentes o proyectados, mediante cubierta alguna, ni podrá reducirse sus dimensiones (salvo en los casos explícitamente permitidos, como cocheras, centro de manzana , etc.)
- e) Patios Apendiculares: Son extensiones del espacio público aquellos patios que están abiertos por un lado de su planta a dicho espacio, y que conforman Espacio Urbano. El lado abierto deberá ser por lo menos el doble que la profundidad, y no menor a 4,00 m
- f) Separación entre cuerpos de un edificio entre medianeras: Cuando en una misma parcela la construcción se realice en dos edificios o en partes de un mismo edificio que resulten enfrentadas, para que conforme Espacio Urbano la separación entre los dos sectores será como mínimo igual a la mitad de la altura del edificio o sector del edificio más alto, y nunca será inferior a 6,00 m
- g) Edificios en torre en una misma parcela: Cuando en un mismo predio la construcción se realiza en dos ó más torres, la separación mínima entre paramentos será la que resulte de la aplicación del retiro lateral reglamentario del distrito, calculado a partir de la altura de la torre más alta, y nunca será inferior a los 8 m.

6.6 Patios de Segunda o Auxiliares.

Patios de segunda o auxiliares: Son áreas descubiertas y ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de segunda clase siempre que respeten un lado mínimo de 2,00 m y 6,00 m² de superficie.

6.7 Planta Libre.

Defínese como tal a la totalidad de la superficie de la planta de edificio ubicada en cualquier nivel, que al no constituir ningún tipo de local habitable permite la intercomunicación del espacio urbano.

Planta Baja Libre: Es la planta libre correspondiente al nivel de acceso principal del edificio que puede ser ocupada como máximo en un 50% de su superficie con elementos de circulación vertical, conserjería y locales para instalaciones complementarias centrales.

6.8 Alturas, Plano Límite.

Plano Límite: Plano virtual horizontal que limita la altura total de las edificaciones por encima del cual solo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias (tanques y chimeneas).

Altura Máxima de Edificación: Medida vertical del edificio según la zona correspondiente y sobre la cual pueden sobresalir instalaciones complementarias (tanques y chimeneas) cajas de ascensores y escaleras, lavaderos colectivos, bauleras.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio en Torre: Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal.

Edificio de Perímetro Libre: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Edificio de Perímetro Semi-Libre: Aquél cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, está retirados de una de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura - distancia establecidas en cada distrito, se adose a un muro divisorio existente o no.

Edificio entre Medianeras: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras con altura fija y sobre el cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

6.8.1 Calculo de la altura edificable:

En distritos donde el alineamiento de las construcciones sobre línea municipal es obligatorio el volumen edificable deberá quedar contenido por el plano límite cuyo ángulo corresponda con la siguiente relación

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

Siendo h = altura del paramento vertical
 d = ancho de línea municipal al eje de la calle

Salvo en los casos en que se fije altura mínima sobre línea municipal, la obligación de construir la fachada se limita al primer piso (basamento) pudiendo los niveles siguientes retirarse siguiendo el desplazamiento del plano límite.

En los distritos en los que no se exige la construcción sobre línea municipal, los paramentos verticales deben quedar inscriptos por debajo del plano límite, respetando la tangente (r) definida para cada zona.

Para los casos de edificios en altura entre medianeras, se establece un valor de (r) para cada distrito. Los distritos que lo admiten pueden recurrir a sucesivos retiros de frente para incrementar la altura. Siguiendo un procedimiento similar se calcula la altura máxima (r) edificable en la línea de frente interno siguiendo la siguiente proporción:

$$r' = \operatorname{tg} \beta = h' / d' = 2$$

siendo h' = altura edificable sobre línea de frente interno.

d' = 50 % de la profundidad de la manzana tomada a la altura del lote.

En algunos distritos esta posibilidad se limita mediante la definición de un **plano límite horizontal** de altura fija.

En el caso de edificios de perímetro libre (torres) o semilibre, la definición de un plano límite sobre la línea de fachada se complementa con la definición de otros planos límites respecto de la línea de frente interno (vertical) y de las medianeras laterales, hasta conformar una envolvente (carpa) dentro de la cual debe quedar inscrita la volumetría edificable.

La distancia entre paramentos verticales deberá respetar la siguiente proporción a partir de una distancia límite de 4,00 m de cada medianera:

7 CAPÍTULO VII: DISTRITO DE PROTECCIÓN HISTÓRICO- PATRIMONIAL. (DPH)

Denomínase distrito de protección histórico-patrimonial a la zona que presenta las mayores concentraciones de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, simbólico, paisajístico o patrimonial. Por esta razón este sector es objeto de un ordenamiento especial, que a través de la definición de normas particulares, establece restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como un patrimonio de la sociedad.

7.1 Protección Edilicia

7.1.1 Niveles de Protección.

Se definen 3 niveles de protección edilicia:

a) **Protección integral.**

Se encuentran afectados a este nivel de protección aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de cada edificio realizándose únicamente trabajos de restauración destinados a la puesta en valor de sus características, arquitectónicas y constructivas así como su forma de ocupación del espacio.

b) **Protección estructural.**

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular o tipológico, que por sus antecedentes históricos o fisonomía caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o le asignan carácter simbólico en tanto referencias de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio y los rasgos principales que definen su tipología, destacando los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio. En estos edificios se permite la realización de trabajos de remodelación tendientes a adecuarlo a los requerimientos de los usos contemporáneos, garantizando que las modificaciones no alteren su volumen.

c) **Protección cautelar.**

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor radica en su interés como referencia tipológica, histórica, simbólica o por contribuir a la caracterización de un área, que por la concentración de edificios representativos de una época constituyen una referencia formal y cultural asumida socialmente como un valor.

Protege ciertos edificios de interés particular así como la imagen característica de ciertos sectores de la ciudad previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

Protege la fachada de los edificios, así como ciertas referencias geométricas del entorno construido. Protege asimismo otros elementos del contexto urbano, como pueden ser ciertos atributos del espacio urbano, objetos, o condiciones ambientales.

7.1.2 Grados de Intervención.

Para cada nivel de protección edilicia se admiten determinados grados de intervención:

Grado de intervención 1.

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características:

- a) Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la SDU

- b) Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- c) Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.
- d) Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.
- e) No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.
- f) Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.
- g) Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la SDU.

Grado de intervención 2.

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico-formales y estructurales de los mismos.

Características:

- a) Se permiten todas las obras enunciadas en Grado 1.
- b) Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- c) Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías y balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto los elementos que se incorporen no alteraran la composición de sus partes ni su esquema original; se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por parte de la A.A.

El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior o de la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las diferentes infraestructuras debe contar con la aprobación de la A.A..

Deberá asimismo tratarse los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública.

- d) Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.
- e) Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.
- f) Conservación de cielorrasos y pisos: en caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la SDU.
- g) Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.

- h) No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos. Se requerirá para su aprobación, visado previo de la A.A..

Grado de intervención 3.

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

Características:

- a) Obras permitidas en los Grados de intervención 1 y 2.
- b) Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la A.A. si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con la relación $r = h/d = 2$; y/o cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.
- c) Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.
- d) Ampliación de superficie por medio de entresuelos o entrepisos. Los entresuelos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías. Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías, y deberán cumplir con todo lo dispuesto en el Código de la Edificación.

Grado de intervención 4.

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante la A.A., justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características:

- a) La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.
- b) Deberá armonizar con elementos del coronamiento tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos, y ornamentos en general, no debiendo visualizarse desde la vía pública.

Altura edificable: Se establece para DPH y C2 un plano límite de 9,00 m. Las edificaciones catalogadas podrán alcanzar esta altura, debiendo retirarse de la línea de fachada respetando una tangente de 45° que pasa por el punto más alto de la fachada existente

En el caso de edificios nuevos o no catalogados, la definición de la línea superior de fachada estará dada por la altura del edificio catalogado más próximo, y en el caso de lindar con dos de ellos se tomara la mayor de ambas. Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación:

$$r = h/d = 2$$

En el caso de edificios con niveles de protección cautelar, La conservación de la fachada, implicara el mantenimiento de su geometría, composición, tratamiento, material y altura, pudiendo construirse por encima de la línea de cornisa nuevos volúmenes inscriptos dentro de la tangente que define el plano límite para el sector ($R = H/D$) con un retiro mínimo de 3,00 m y una altura máxima de 9,00 m.

En el caso de remodelación de edificios, estos podrán superar el FOT previsto para el área, siempre que quede demostrado que se trata de trabajos de rehabilitación de superficies construidas existentes. Cuando se trate de construcciones nuevas, deberá cumplirse con el FOT del distrito, pudiéndose incorporar hasta medio punto de incremento del FOT por englobamiento de patios o disminución del FOS. Con el propósito de promover la creación de espacios urbanos en el interior de la trama consolidada en los distritos de protección patrimonial (DPH y C2) se han establecido como estímulo ciertos incrementos de la constructibilidad.

Para acceder a estos premios sobre el FOT deberá cumplirse con alguna de las siguientes condiciones:

- a) Cuando la apertura de patios disminuya la incidencia del FOS de las edificaciones, podrá incrementar construirse el doble de la superficie habilitada como espacio urbano (patios y jardines). Este incremento podrá alcanzar un porcentaje máximo del 50% del FOT previsto para el sector.
- b) Se podrá incrementar hasta un 50% del FOT por englobamiento de patios, en los casos que los patios que se abran sobre las construcciones existentes coincidan con los de las edificaciones linderas. En este caso se podrá incrementar una superficie igual al triple de la superficie del nuevo espacio urbano.

7.2 Protección Ambiental:

7.2.1 Niveles de Calidad Ambiental.

En función del grado de homogeneidad tipológica espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada, para áreas especiales de los distritos DPH.

Nivel 1 - Ámbitos Consolidados:

Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido), en cuanto a sus proporciones, textura, escala, visuales, y tensiones; que caracterizan un conjunto patrimonial de valor histórico-cultural. Estos espacios pueden ser afectados al uso social pleno como lugares de encuentro, consolidando la importancia de estos ámbitos que contribuyen a materializar la memoria colectiva en tanto expresión de la identidad de sus habitantes.

Nivel 2 - Ámbitos no Consolidados:

Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1, o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

Nivel 3 - Ámbitos potenciales:

Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el nivel 1, o que tienen más de uno, en forma incompleta y/o no integradas.

Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del distrito.

7.3 Bienes Catalogados.

Se constituye un registro de los bienes considerados testimonio histórico y/o patrimonial que se encuentren en cada distrito, teniendo en cuenta su contexto y su interrelación ambiental de acuerdo a los criterios y procedimientos consignados en la Sección 9 "Procedimiento de modificaciones del Código".

Para su conformación se elaborará una lista exhaustiva de inmuebles, objetos y espacios de interés patrimonial, completando en todos los casos una ficha que permita homogeneizar la información sobre los mismos.

Este archivo será evaluado por una comisión encargada de asignarle diferentes niveles de protección, comisión que tendrá a su cargo la evaluación de otras propuestas presentadas por la comunidad. El catálogo, sancionado por la legislatura con fuerza de ordenanza, constituye la referencia legal que identifica los inmuebles, objetos y espacios considerados de interés y su nivel de protección. La autoridad de aplicación cuenta con un plazo máximo de 120 días para confeccionar el catálogo de obras de interés patrimonial. Una vez confeccionado el mismo toda transacción que se realice deberá tener en cuenta al mismo a los efectos de las restricciones y compensaciones que se generen sobre los inmuebles.

7.4 Criterios de Intervención.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial o privada ubicadas en DPH o C2 deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta norma.

Toda área de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, en grados 1, 2, 3, 4, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada ubicadas en distritos DPH o C2 requerirá una presentación previa ante la A.A. quien designara para su tratamiento a una comisión de expertos. Para su visado.

La iniciación de cualquiera de estas áreas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas por este Código.

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de Edificios no Sujetos a Protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de presentación de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de Edificios Sujetos a Protección.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva, con cualquier nivel de protección en el catálogo respectivo.

Los titulares de inmuebles que demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de falta para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria de la subzona correspondiente.,

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este deberá ser verificado por la A.A. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial.

8 CAPÍTULO VIII: BARRIOS PRIVADOS

8.1 Definición de Barrio Privado

Es una superficie de terreno, ubicada en área urbana o complementaria, cuya característica principal es que los frentes de los lotes dan hacia calles internas, de uso privado, con uno o dos puntos de ingreso al mismo. Puede estar delimitado por calles de uso público, pudiendo haber lotes que den hacia la vía pública.

8.2 Características de los Barrios Privados

Los Barrios Privados serán limitados en el espacio, integrados por lotes construidos o a construirse, ligados por una relación funcional y jurídica que los convierta en un todo inescindible. Como expresión de la forma asociativa adoptada deberán constituir una figura societaria que como representación jurídica del conjunto (la administración) se convierta en un interlocutor válido para las autoridades municipales. El régimen legal podrá ser el de Propiedad Horizontal, o en su defecto el de lotes individuales con áreas comunes, (circulaciones y espacios verdes destinados a actividades deportivas, sociales, etc.), en condominio indiviso entre los propietarios de los lotes individuales constituyendo servidumbre a perpetuidad sobre ellos. En ambos casos los espacios de uso común se mantendrán dentro del dominio privado.

8.3 Condiciones para su aprobación

- a) En el área urbana podrán construirse sólo en los distritos R4 o en área complementaria.
- b) En ambos casos deberá garantizarse que el nuevo barrio no interrumpa las calles clasificadas como Vías Primarias o Secundarias, debiendo asimismo respetar los hechos de valor paisajístico.
- c) Cuando las calles públicas que vinculan el Barrio Privado con la red vial no garanticen el acceso, el propietario, (en tanto patrocinante de este emprendimiento) deberá efectuar el abovedado, afirmado y enripiado de las calles públicas
- d) En toda ocasión que resulte necesario, la Administración del Barrio Privado deberá garantizar que representantes de las Dependencias Municipales y/o Provinciales con competencia, en el ejercicio del Poder de Policía tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control de servicios.
- e) Deberá obligatoriamente, incluir en la escritura, el Reglamento de copropiedad.
- f) Deberá dejar asentado en el reglamento de copropiedad, que la Municipalidad no tiene obligaciones ni responsabilidades por los inconvenientes que dentro del barrio se generen a terceros o por terceros.
- g) Deberá garantizarse que la limpieza y eliminación de residuos dentro y en el límite perimetral del barrio, es de exclusiva responsabilidad de la Administración del Barrio Privado.
- h) La administración podrá exigir que los edificios que se construyan dentro del Barrio Privado, cumplan con un Reglamento particular de Edificación, previamente autorizado por la Autoridad de Aplicación, quien tendrá la responsabilidad de constatar que se ajusta en un todo a los parámetros establecidos por este Código.
- i) En concepto de reserva municipal para uso público, se deberá ceder al dominio público, sobre las áreas linderas al conjunto, una superficie igual a la de la totalidad de las calles y de las áreas verdes exigidas para cualquier fraccionamiento.

8.4 Localización de los Barrios Privados

Sólo se admitirá esta tipología en los distritos R4 y en Área Complementaria.

8.5 Carácter urbanístico

- a) **Uso Exclusivo:** Los lotes de los barrios privados serán destinados exclusivamente para viviendas unifamiliares, no permitiéndose ningún otro destino, ni comercial, industrial, profesional o de otra naturaleza que no sea el expresado.
- b) **Uso complementario:** actividades deportivas que no impliquen el desarrollo de competencias con elementos mecánicos.

8.6 Estructura parcelaria

- a) **Lotes:** Tendrán una superficie mínima de 450 m² y un lado mínimo de 15,00 m.
- b) **Espacios comunes:** Serán como mínimo la quinta parte de la superficie destinada a parcelas, y tendrán como destino espacios verdes y canchas para la práctica de actividades deportivas que no impliquen el empleo de elementos mecánicos.

8.7 Morfología edilicia

- a) **Perímetro libre:** Se admitirán sólo edificaciones de perímetro libre.
- b) **FOS:** La ocupación del suelo podrá alcanzar el 40% de la superficie de la parcela y dicha superficie se ubicará en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios con relación a los divisorios. Se computarán a efecto de ese cálculo la proyección de todo lo construido incluido las galerías y patios tendedores cuando superen los 10 m² de superficie.
- c) **FOT:** La superficie total construida no podrá superar el 80% de la superficie total del lote. Para este cálculo las galerías y los aleros se computarán al 50% de su superficie.
- d) **Altura de la edificación:** La altura máxima de la edificación será de 9m. Dicho punto se tomará desde el nivel 0,00 m. medido en el cordón de la vereda. Sobre este nivel sólo podrán sobresalir hasta 2,00 m, antenas, chimeneas, tanques y conductos de ventilación tratados arquitectónicamente con respecto de la obra.
- e) **Retiros de edificación:** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja de 5,00 m al frente y para la línea de fondo deberá aplicarse la siguiente fórmula: $0,5 (n-20)$ siendo n la profundidad del lote, no debiendo ser nunca menor a 3,00 m. En los laterales deberá dejarse una franja libre de 3,00 m de cada lado. Se permitirá optar por adosar la edificación sobre una de las medianeras laterales siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el lateral que será igual a la sumatoria de los 2 retiros laterales.
- f) **Construcciones anexas:** Se podrá realizar dentro de los retiros laterales, construcciones anexas a las principales, tales como parrillas, patios de servicio, depósitos, tanques cisternas, etc. siempre que cumplan con la pauta de no exceder la altura de 3,00m medidos desde el nivel del terreno natural y que la longitud máxima de las construcciones no podrá exceder la de la construcción principal de la vivienda, excluidos alero, galerías, patios y terrazas, debiendo coincidir con la ubicación de la construcción principal.

Se permitirá la construcción de pérgolas o glorietas de cualquier material dentro de los retiros laterales siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

No superarán los 3,00 m medidos desde el nivel del terreno.

No tendrán cerramientos superiores.

La longitud máxima no supere y coincida con la construcción principal.

- g) **Estacionamiento:** En cada vivienda deberá reservarse espacio para estacionar como mínimo 2 autos, pudiendo utilizarse para tal efecto las franjas perimetrales resultantes de los retiros obligatorios (frente y laterales).
- h) **Cercos:** Sobre la Línea Municipal se podrá realizar un cerramiento transparente, de reja, alambre artístico y/o cerco vivo de manera de no obstruir la vista sobre el frente. De la misma manera en las líneas divisorias laterales desde el frente hasta la línea de encuentro del edificio con la medianera. En ninguno de estos casos se superará la altura de 1,80 m.. Sobre la línea medianera restante se podrá realizar un cerramiento cuya parte ciega no podrá rebasar la altura máxima de 1,30 m, el resto del cerramiento deberá ser transparente, de rejas, alambre artístico y/o cerco vivo hasta una altura máxima de 1,80 m.

- i) **Forestación interior y parquización:** Los árboles que se planten a partir de la demarcación de los lotes no deberán estar ubicados a menos de 3,00 m de los límites de los mismos. Si existieran árboles ubicados dentro de esa distancia, lo deberán conservar respetándolos en las construcciones.

8.8 Infraestructura de Servicios

- a) Es obligación del propietario, (en su carácter de patrocinante), la ejecución a su cargo de las extensiones a las redes públicas de infraestructura de servicios.
- b) La ejecución de redes subterráneas de servicios e infraestructura dentro de los Barrios Privados como así también su mantenimiento será solventado por el Patrocinante y/o la Administración del Barrio Privado, la que deberá asumir la responsabilidad de la ejecución de las obras y asegurar la prestación de los servicios esenciales que serán los siguientes:

Pavimento, Abovedado y afirmado de calles o circulaciones de modo que garantice la transitabilidad en cualquier circunstancia.

Energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

Recolección y traslado de residuos.

Red distribuidora de agua potable.

Red cloacal y planta de tratamiento de efluentes, si no se pudiera conectar a la red.

- c) Los conductos de distribución en la vía pública de energía eléctrica, gas, telefonía y video cable deberán ir en forma subterránea, bajo el césped en la banquina, a excepción de la red de agua y desagüe cloacal que irán bajo la calzada.

8.9 Morfología Vial

- a) **Aceras:** Tendrán un ancho mínimo transitable uniforme sobre la línea municipal de 1,20 m y el resto tendrá un ancho variable según el perfil de cada cuadra, definido en el proyecto de urbanización. Se destinará a terrenos absorbentes con cubierta de césped, salvo los tramos necesarios para acceso peatonal y/o vehicular a las viviendas.
- b) **Calzadas:** Tendrán un ancho variable, según el perfil de cada cuadra, definido en el proyecto de urbanización, con cordón cuneta de desagüe pluvial. Las calles o circulaciones principales tendrán un ancho mínimo de 15,00 m, las secundarias 10,00 m y las calles sin salida un cul de Sac de 20,00 m de diámetro entre líneas de frente de lotes.

9 CAPÍTULO IX: CLUBES DE CAMPO

9.1 Definición

Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial, al sector que afecta para estos usos un área predominantemente rural, considerando que su baja densidad no conforma un núcleo urbano.

9.2 Características

Para que un emprendimiento sea considerado club de campo deberá reunir las siguientes características:

- a) Estar localizado en área rural o complementaria.
- b) Afectar una superficie considerable de la tierra a la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentra acondicionada para la construcción de viviendas.
- d) El área común de esparcimiento debe guardar una relación funcional y jurídica, que las vincula con el conjunto de las viviendas.
- e) El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras: tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

9.3 Requisitos para su Aprobación

La creación de clubes de campo estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Estar localizado en área rural o complementaria
- b) Afectar una superficie total mínima de 40 has pudiéndose fraccionar como máximo el 50% de la tierra, respetando asimismo las dimensiones mínimas de la parcela y las demás condiciones de trazado.
- c) Será responsabilidad de los titulares del dominio garantizar la provisión de la infraestructura y la prestación de los servicios de acuerdo a lo estipulado en el punto 9.6 de este capítulo.
- d) En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

9.4 Indicadores Urbanísticos

9.4.1 Carácter urbanístico

Uso exclusivo: residencia secundaria, eventualmente residencia definitiva, no permitiéndose ningún otro destino comercial ni industrial ni profesional de otra naturaleza que no sea el expresado.

Uso complementario: espacios verdes, canchas y otras instalaciones deportivas a cielo abierto, permitiéndose la construcción de locales destinados a actividades sociales, culturales y deportivas dentro de un sector denominado sede social, en el que podrán también incorporarse vestuarios afectando hasta el 10% de la superficie con locales comerciales.

9.4.2 Estructura parcelaria

Lotes: Cuando las unidades funcionales se configuren como lotes deberán tener 20,00 m. de ancho como mínimo y 800 m² de superficie. La relación ancho - profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

Espacios comunes: serán como mínimo el 50% de la superficie destinada a parcelas.

Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas.

Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.
Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro de título de dominio.

9.4.3 Morfología edilicia

Perímetro libre: solo se admitirán edificaciones de perímetro libre.

FOS: La superficie edificada a nivel del suelo no podrá superar el 20% de la superficie del lote

FOT: La superficie total construida no podrá superar el 50% de la superficie del lote. Para el cálculo de galerías y aleros se computará el 50 % de su superficie

Altura de la edificación: Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos no superando en ningún caso la altura de 9,00 m.

En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.

Retiros La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja de 5m al frente y 15 del fondo. En los laterales deberá dejarse una franja libre de 3m de cada lado.

Cercos: Sobre la Línea Municipal solo se podrá realizar un cerramiento transparente, de reja, alambre olímpico y/o cerco vivo de manera de no obstruir la vista sobre el frente. De la misma manera en las líneas divisorias laterales desde el frente hasta la línea de encuentro del edificio con la medianera. En ninguno de estos casos se superará la altura de 1,80 m. Sobre la línea medianera restante se podrá realizar un cerramiento cuya parte ciega no podrá rebasar la altura máxima de 1,30 m, el resto del cerramiento deberá ser transparente, de rejas, alambre artístico y/o cerco vivo hasta una altura máxima de 1,80 m.

9.5 Forestación Interior y Parquización

Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

Los árboles que se planten a partir de la demarcación de los lotes no deberán estar ubicados a menos de 3,00 m de los límites de los mismos. Si existieran árboles ubicados dentro de esa distancia, los deberán conservar, respetándolos en las construcciones.

9.6 Infraestructura de Servicios

- a) El propietario (en su carácter de patrocinador del proyecto) debe realizar las obras de infraestructura de los cuatro servicios y asegurar la prestación de los mismos, garantizando la pavimentación de los accesos y las vías internas de circulación, la parquización y arbolado del área en toda su extensión.
- b) Es obligación del propietario (en su carácter de patrocinante) o de la administración (en el caso de sociedades), la ejecución y mantenimiento a su cargo de las extensiones a las redes públicas de infraestructura de servicios asegurando a la vez la prestación de los servicios esenciales.
- c) Las obras de infraestructura exigidas consistirán en:
Abovedado y afirmado de calles o circulaciones de modo que garantice la transitabilidad en cualquier circunstancia.
Energía eléctrica domiciliar y alumbrado público.
Sistema de extracción y potabilización de agua, red de distribución de agua potable (garantizando la presión).
Red cloacal incluyendo planta de tratamiento de efluentes, debiendo asimismo asegurarse la recolección y traslado de residuos.
- d) Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a 7,50 m. destinada a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma no podrá ser utilizada por el club.
- e) Estructura vial: Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo

de 15,00 m. y las secundarias y las sin salida de 11,00 m. En estas últimas el “cul de sac” deberá tener un diámetro de 25,00 m. como mínimo.

10 CAPÍTULO X: PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES AL CÓDIGO

Toda propuesta de modificación total y parcial del Código podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

10.1 Reconsideración de la Norma

- a) El Consejo Deliberante en uso de sus facultades, o por iniciativa presentada por el departamento ejecutivo podrá solicitar la reconsideración de la norma. Del mismo modo las entidades intermedias, organizaciones barriales, podrán solicitar a través del PECU la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
- b) Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme a las normas administrativas vigentes al Departamento Ejecutivo, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos. El Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales de reforma al Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido estimadas pertinentes.
- c) Como en todos los casos de reconsideración las modificaciones a la norma deberán ser aprobadas por mayorías especiales (dos tercios)

10.2 Plan de detalle

- a) Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen el 51% de la superficie de la manzana podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma.
- b) En caso de considerarlo correcto, el Departamento Ejecutivo elaborará normas especiales que partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para el ejido, pudiendo proponer desde un cambio de parámetros hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.
- c) Para iniciar dicha solicitud, el grupo interesado deberá adjuntar constancia de la opinión del resto de los propietarios de la manzana, certificada por la autoridad de aplicación correspondiente.
- d) Las normas que surjan como consecuencia de este procedimiento deberán ser elevadas al Honorable Concejo Deliberante para su votación.

10.3 Plan de Sector

Como respuesta al requerimiento formulado por algún órgano o repartición municipal , por el PECU en respuesta a iniciativas de alguna organización vecinal u organización representativa de algún sector de la comunidad (comercio, industria o turismo, etc.) o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana; el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante la reformulación de las normas vigentes para un sector de la ciudad.

10.4 Modificaciones Globales

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana, el Departamento Ejecutivo podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad planteadas según los artículos anteriores, (10.1, 10.2 y 10.3) proponer modificaciones globales al Código, reconsiderar normas, formular planes (generales, de detalle y de sector), como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población.

10.5 Procedimiento Administrativo

- a) Antes de ser elevadas al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación las propuestas deberán ser expuestas en una audiencia pública convocada por el PECU, asegurando la difusión necesaria

para lograr la concurrencia de los organismos representativos de la comunidad y de los vecinos del barrio.

- b) Como resultado de esta audiencia se labrará un Acta que será agregada al expediente con que el Departamento Ejecutivo eleve la propuesta al Honorable Concejo Deliberante.
- c) Con estos elementos de juicio el Honorable Concejo Deliberante podrá tratar estas modificaciones requiriendo para su aprobación mayorías especiales (dos tercios)
- d) Una vez aprobadas las modificaciones deberán ser publicadas y difundidas por los medios de comunicación debiendo el Departamento Ejecutivo implementar los mecanismos que estime conveniente a fin de asegurar su difusión y efectivo cumplimiento.
- e) El Departamento Ejecutivo contará con un plazo de cuarenta y cinco (45) días a partir de la realización de la audiencia pública, para la presentación del proyecto de modificación al Código al Honorable Concejo Deliberante.
- f) A partir de la fecha de entrada al Honorable Concejo Deliberante, el mismo contará con un plazo máximo de 120 días para expedirse en forma favorable o desfavorable, fallo que deberá ser correctamente fundamentado
- g) Al finalizar cada año legislativo la Autoridad de aplicación publicará una versión actualizada del Código incorporando el conjunto de modificaciones aprobadas durante ese año